

10049 土地增值税项目信息报告

一、业务概述

纳税人开发房地产项目并进行转让不动产的行为具有开发周期长、预销售再竣工等特征，土地增值税条例及其实施细则有专门对从事房地产开发的纳税人以及项目的规定，因此在实际工作当中税务部门对项目以及分期项目的管理，是加强土地增值税日常管理和清算管理关键环节，直接影响土地增值税的征管水平和税基。

《土地增值税清算管理规程》规定，主管税务机关对纳税人项目开发期间的会计核算工作应当积极关注，对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，应督促纳税人根据清算要求按不同期间和不同项目合理归集有关收入、成本、费用。

房地产开发企业存在新的房地产开发项目时，应向税务机关报告土地增值税项目信息。报告后生成土地增值税项目编号，用于纳税人后续土地增值税预缴、清算等申报。

土地增值税项目报告主要涉及基础登记信息和第三方各类文件、证书、备案信息。其中第三方信息通过外部交换系统获取，也可以由纳税人在电子税务局手工录入。

通过外部交换系统获取的数据共享信息包括“一书五证一册”时，例如纳税人进入功能菜单后，有新增预售许可信息时，提示纳税人：您有新取得预售许可信息，请及时进行项目报告或项目信息完善。

“一书五证一册”包含发改部门立项信息、土地不动产权证信息、

建设用地规划许可信息、建设工程规划许可信息、建筑工程施工许可信息、预售许可信息、现售备案信息、建设工程竣工验收信息等信息。

纳税人在项目开发过程中有需要重新调整确认清算单位，经主管税务机关确认允许合并清算或拆分清算项目，可通过本功能实现原土地增值税项目的拆分和合并。

二、办理流程

即时办结（拆分合并情形为流转办结）

三、涉及功能

（一）业务办理功能

1. 【我要办税】>【综合信息报告】>【税源信息报告】>【土地增值税项目报告】或【土地增值税项目报告（拆分合并情形）】。

2. 【我要办税】>【税费申报及缴纳】>【财产和行为税申报】>【财产和行为税税源采集及合并申报】>【填表式申报】>【土地增值税】>【新增税源】>【新增项目报告】

（二）配套查询功能

无

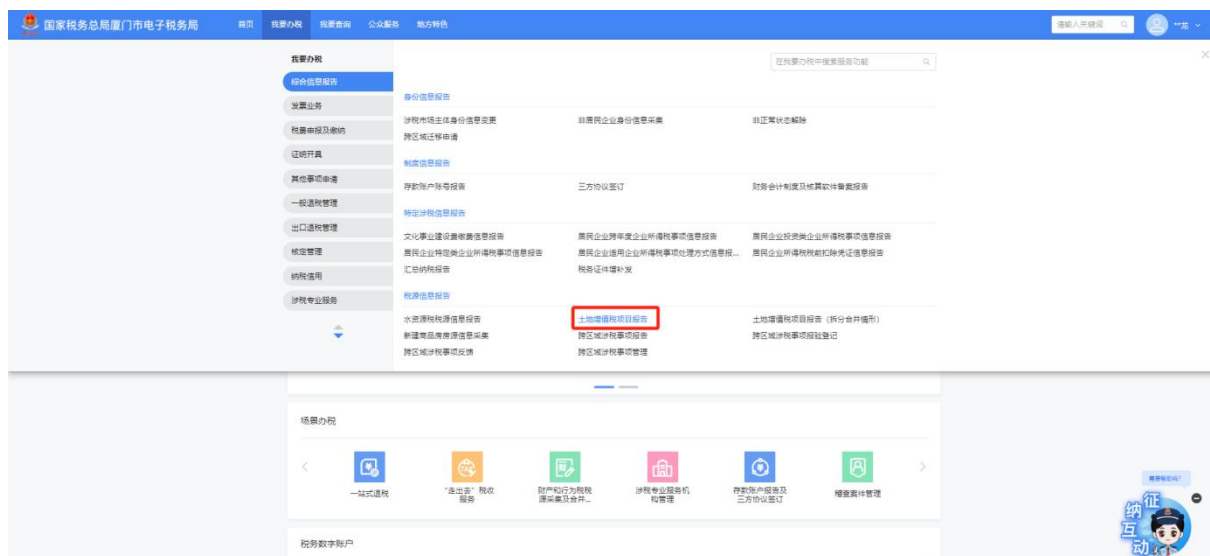
（三）快捷入口

- 1、通过首页右上角搜索栏录入关键词进行查找
- 2、通过消息提醒进入

四、操作步骤

土地增值税项目报告：

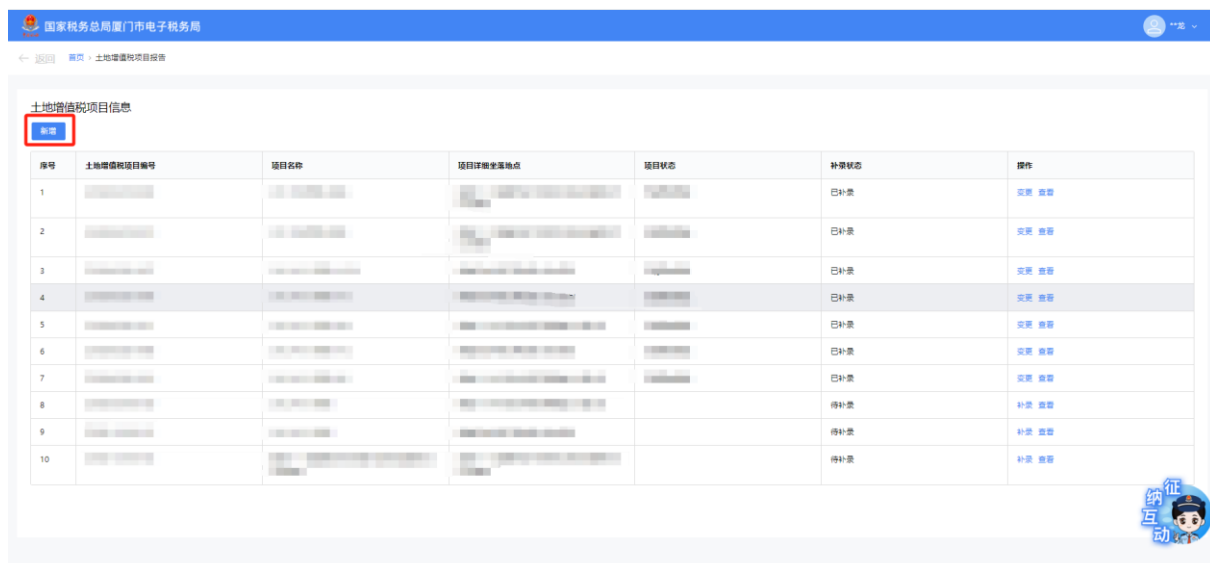
(一) 登录新电子税务局后，点击【我要办税】-【税源信息报告】-【土地增值税项目报告】功能菜单。



(二) 点击进入功能界面，如纳税人存在旧版土地增值税项目报告，则带出对应项目信息。可对土地增值税项目报告进行新增、补录和变更操作。

1. 新增土地增值税项目信息

(1) 点击【新增】。



(2) 系统跳转至土地增值税项目报告界面，填写项目名称、所属

集团、项目所在地行政区划等信息，录入“一书五证一册”。填写确认无误后，点击【上传附件】后可上传附件，附件上传成功后点击【保存】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告

金额单位：元（列至角分）

* 项目名称	请输入	项目编号		* 所属集团	请选择
* 项目所在地行政区划	思明区	* 项目详细地点	请输入	* 项目所在地乡镇	330206007
* 项目所在地主管税务机关	国家税务总局厦门火炬高技术产业开发区税务局	* 项目所在地主管税务机关（税/分属）	国家税务总局厦门火炬高技术产业开发区税务局	* 项目总价款	请输入
* 开发土地总面积（㎡）	请输入	* 开发建筑总面积（㎡）	请输入	* 总预算成本	请输入
* 是否属于分期开发项目	<input type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 项目开工日期	请选择日期	* 绿化率	请输入
* 是否最后一个物业（预售）证	<input type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 是否整体竣工验收	<input type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 容积率	请输入
最后一个物业（预售）证和净时间	请选择日期	整体竣工日期	请选择日期	项目状态	
* 土地使用权出（转）让合同签订时间	请选择日期				

发改委立项信息 土地不动产权证信息 建设用地规划许可信息 建设工程规划许可信息 预售许可信息 预售备案信息 建设工程竣工验收信息

* 填报项目代码	* 项目名称	* 项目总投资（元）	* 建筑面积（㎡）	操作
请输入	请输入	请输入	请输入	增行 删除

上传附件 保存

（3）系统提示：“提交成功”，点击【确定】流程结束。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目信息报告（项目名称：）已提交

提交成功

确定 评价

2. 补录旧版土地增值税项目报告

（1）旧版的土地增值税项目信息未在新电子税务局进行过补录，补录状态显示为“待补录”。选择需补录的土地增值税项目报告信息，点击【补录】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告

土地增值税项目信息

序号	土地增值税项目编号	项目名称	项目详细坐落地点	项目状态	核算状态	操作
1					已补录	删除 查看
2					已补录	删除 查看
3					已补录	删除 查看
4					已补录	删除 查看
5					已补录	删除 查看
6					已补录	删除 查看
7					已补录	删除 查看
8					待补录	补录 删除
9					待补录	补录 删除
10					待补录	补录 删除

(2) 系统跳转至土地增值税项目报告界面，对相应信息进行补录修改，确认信息无误后，点击【上传附件】后可上传附件，附件上传成功后点击【保存】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告

土地增值税项目报告

金额单位：元（列至角分）

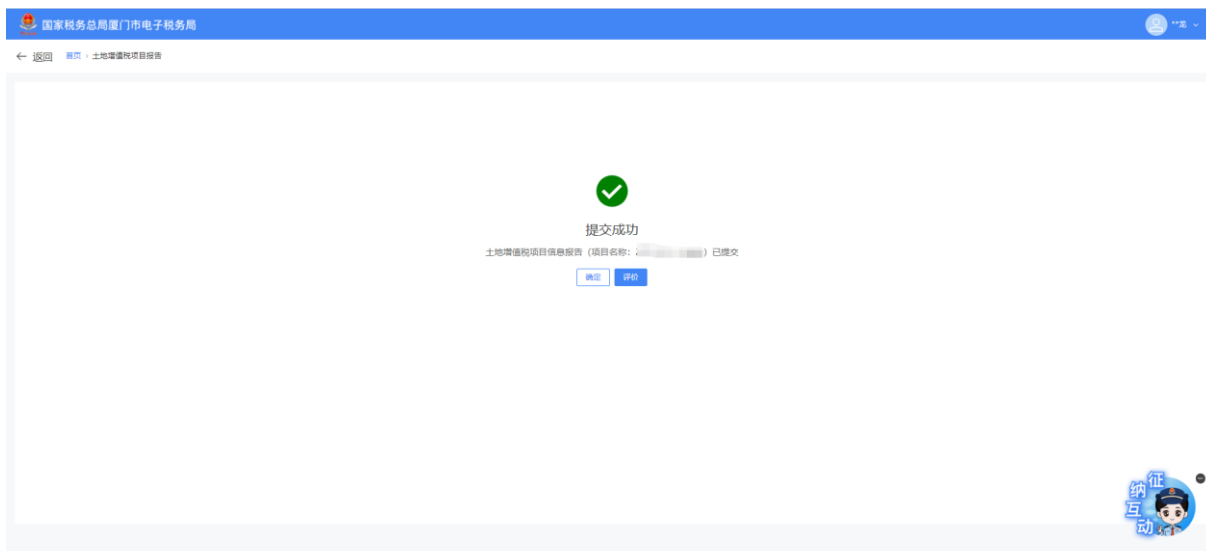
*项目名称	2	项目编号		*所属集团	
*项目所在地行政区划		*项目详细坐落地点		*项目所在地乡镇	
*项目所在地主管税务机关		*项目所在地主管税务所 (税/分所)		*项目总地价	
*开发土地总面积 (㎡)		*开发建筑总面积 (㎡)		*总购置成本	
*是否属于分期开发项目	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*项目开工日期		*绿化率	
*是否取得一个销售 (预售) 证	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*是否整体竣工验收	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*容积率	
最后一个销售 (预售) 证取得时间	选择日期	整体竣工日期	选择日期	项目状态	
*土地使用权出让 (转让) 合同签订时间	选择日期				

发改部门立项信息 土地不动产权证信息 建设用地规划许可信息 建设工程规划许可信息 建设工程开工许可信息 预售许可信息 预售资金信息 建设工程竣工验收信息

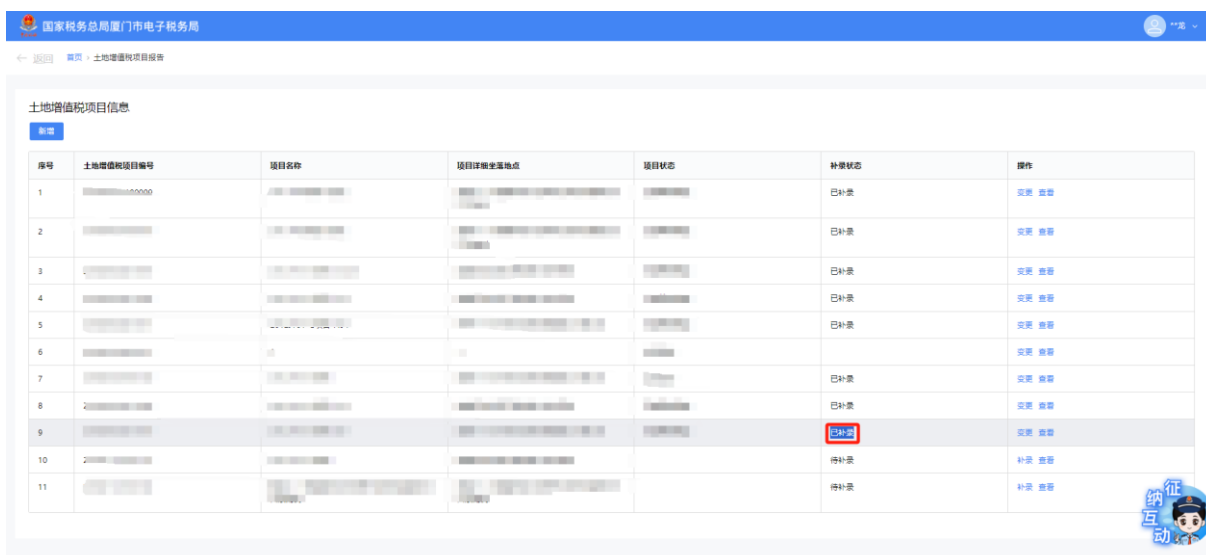
*核算项目代码	*项目名称	*项目总投资 (元)	*建筑面积 (㎡)	操作
请输入	请输入	请输入	请输入	删除 删除

上传附件 保存

(3) 系统提示：“提交成功”，点击【确定】流程结束。



(4) 返回土地增值税项目信息界面，已补录的土地增值税项目信息补录状态变更为“已补录”。



3. 变更土地增值税项目报告

(1) 选择需变更的土地增值税项目报告信息，点击【变更】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告

土地增值税项目信息

序号	土地增值税项目编号	项目名称	项目详细地址地点	项目状态	补缴状态	操作
1					已补缴	确定 删除
2					已补缴	变更 删除
3					已补缴	变更 删除
4					已补缴	变更 删除
5					已补缴	变更 删除
6					已补缴	变更 删除
7					已补缴	变更 删除
8					待补缴	补缴 删除
9					待补缴	补缴 删除
10					待补缴	补缴 删除

(2) 跳转至土地增值税项目报告界面，对相应信息进行变更修改，确认信息无误后，点击【上传附件】后可上传附件，附件上传成功后点击【保存】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告

土地增值税项目报告

金额单位：元（列至角分）

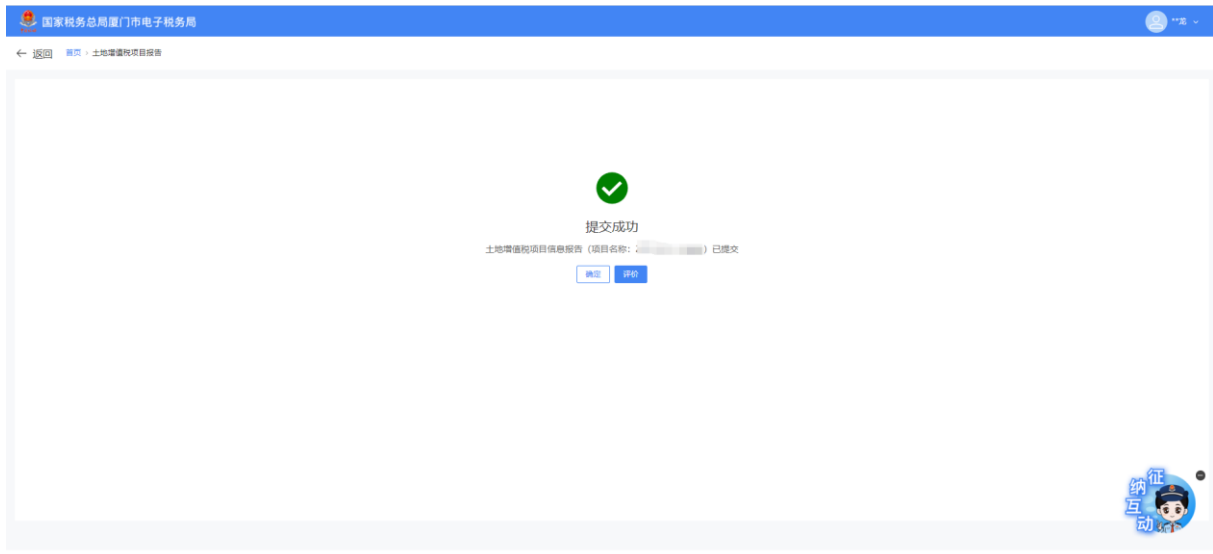
*项目名称	2	项目编号		*所属区县	
*项目所在地行政区划		*项目详细地址地点		*项目所在地乡镇	
*项目所在地主管税务机关		*项目所在地主管税务所 (税/分所)		*项目总地价款	
*开发土地总面积 (㎡)		*开发建筑总面积 (㎡)		*总购置成本	
*是否属于分期开发项目	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*项目开工日期		*绿化率	
*是否属于一个销售 (预售) 证	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*是否整体竣工验收	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	*容积率	
最后一个销售 (预售) 证取得时间	选择日期	整体竣工日期	选择日期	项目状态	
*土地使用权出让合同签订时间	选择日期				

发改部门立项信息 土地不动产权证信息 建设用地规划许可信息 建设工程规划许可信息 建设工程开工许可信息 预售许可信息 预售资金信息 建设工程竣工验收信息

*投资项目代码	*项目名称	*项目总投资 (元)	*建筑面积 (㎡)	操作
请输入	请输入	请输入	请输入	删除 删除

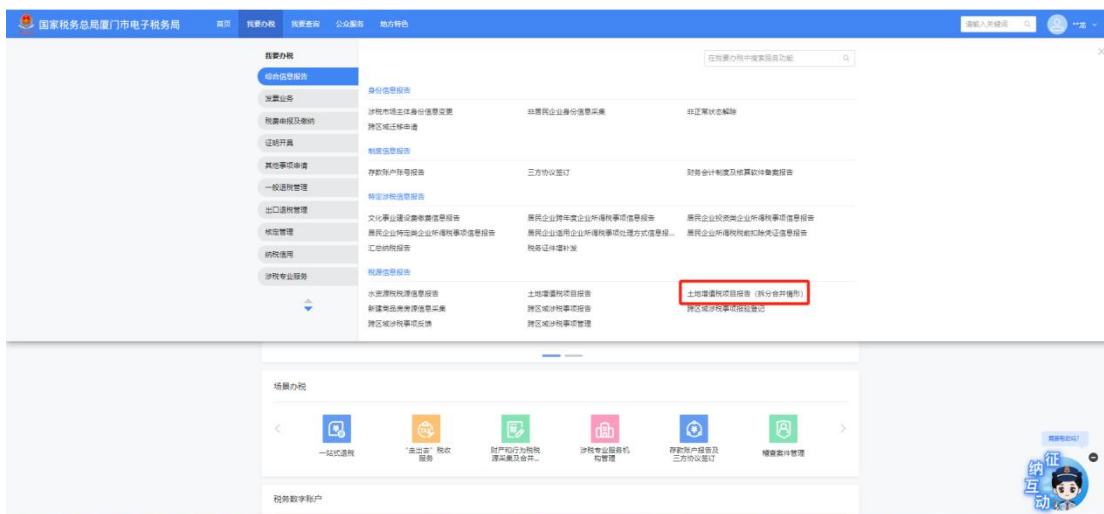
上传附件 **保存**

(3) 系统提示：“提交成功”，点击【确定】流程结束。



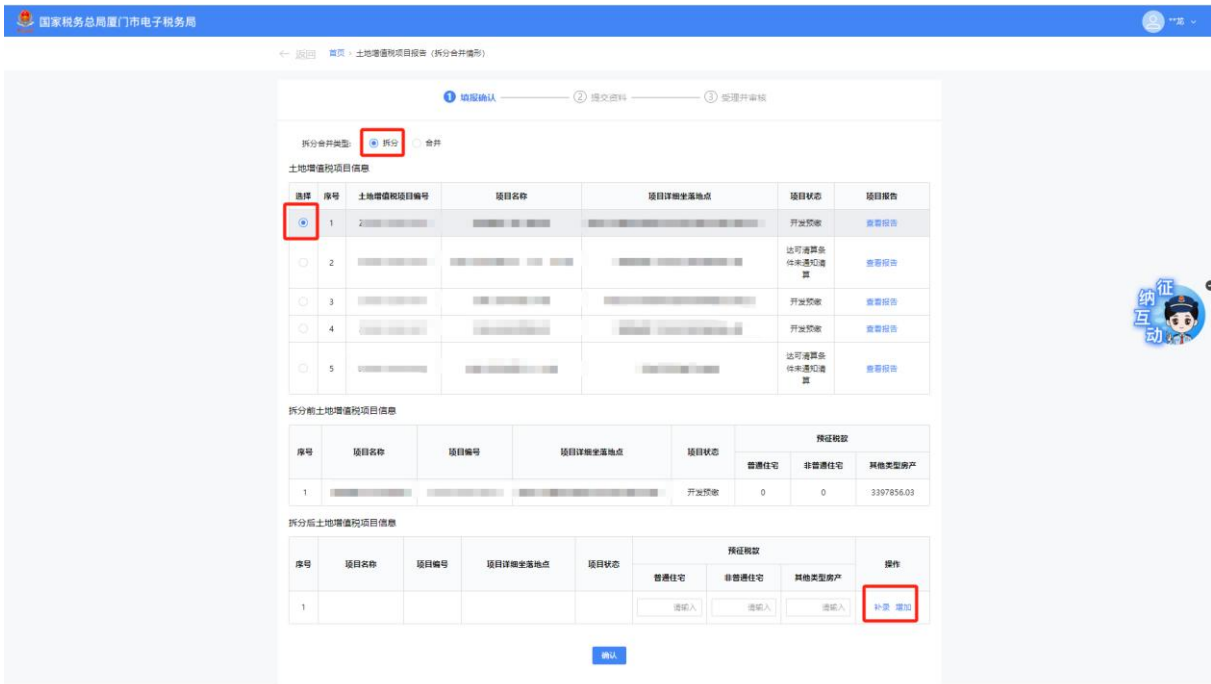
土地增值税项目报告（拆分合并情形）：

（一）登录新电子税务局，点击【我要办税】-【综合信息报告】-【税源信息报告】-【土地增值税项目报告（拆分合并情形）】功能菜单，跳转至土地增值税项目报告（拆分合并情形）界面。

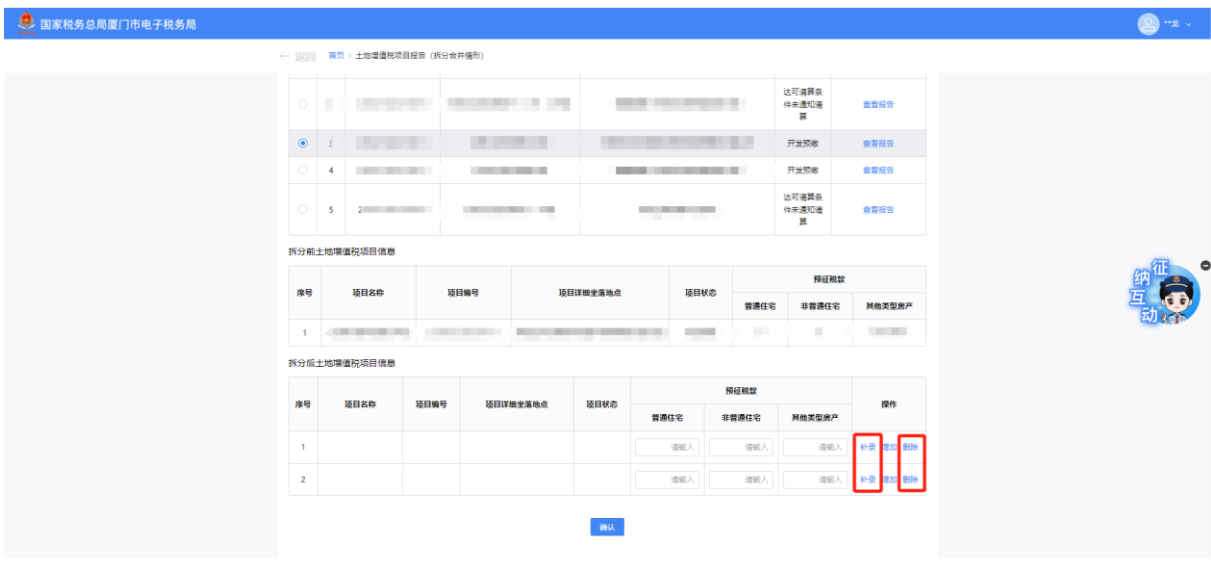


（二）土地增值税项目报告拆分

1. “拆分合并类型”选择【拆分】，勾选要拆分的土地增值税项目信息，选择【增加】按实际情况增加对应条数的拆分后土地增值税项目信息。



2. 点击【删除】即可删除所选拆分后土地增值税项目信息，点击【补录】对所选拆分后土地增值税项目信息进行补录。



3. 跳转至土地增值税项目报告补录界面，系统自动带出原土地增值税项目信息，对“项目名称”、“所属集团”、“一书五证一册”等信息进行补录，点击【上传附件】上传所需的资料，点击【下一步】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告 (拆分合并情形)

土地增值税项目报告

金额单位: 元 (列至角分)

* 项目名称	<input type="text"/>	项目编号	<input type="text"/>	* 所属集团	其他国有企业
* 项目所在行政区划	<input type="text"/>	* 项目详细坐落地点	<input type="text"/>	* 项目所处街道乡镇	<input type="text"/>
* 项目所在地主管税务机关	<input type="text"/>	* 项目所在地主管税务所 (科/分所)	<input type="text"/>	* 项目总价款	<input type="text"/>
* 开发土地总面积 (㎡)	<input type="text"/>	* 开发建筑总面积 (㎡)	<input type="text"/>	* 总核算成本	<input type="text"/>
* 是否属于分期开发项目	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 项目开工日期	2024-05-01	* 容积率	0.55
* 是否最后一个销售 (预售) 证取得时间	<input type="text"/>	* 是否整体竣工验收	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 容积率	1.86
* 土地使用权出让合同签订时间	2024-05-01	整体竣工验收日期	<input type="text"/>	项目状态	开发预售

[发报部门立项信息](#)
[土地不动产权证信息](#)
[建设用地规划许可信息](#)
[建设工程规划许可信息](#)
[建筑工程竣工验收许可信息](#)
[预售许可信息](#)
[预售备案信息](#)
[建](#)

* 税源项目代码	* 项目名称	* 项目总报税 (元)	* 建筑面积 (㎡)	操作
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	删除

4. 若已进行“新建商品房房源信息采集”，则系统带出对应的房源信息，选择需要拆分的房源信息后，点击【提交】。

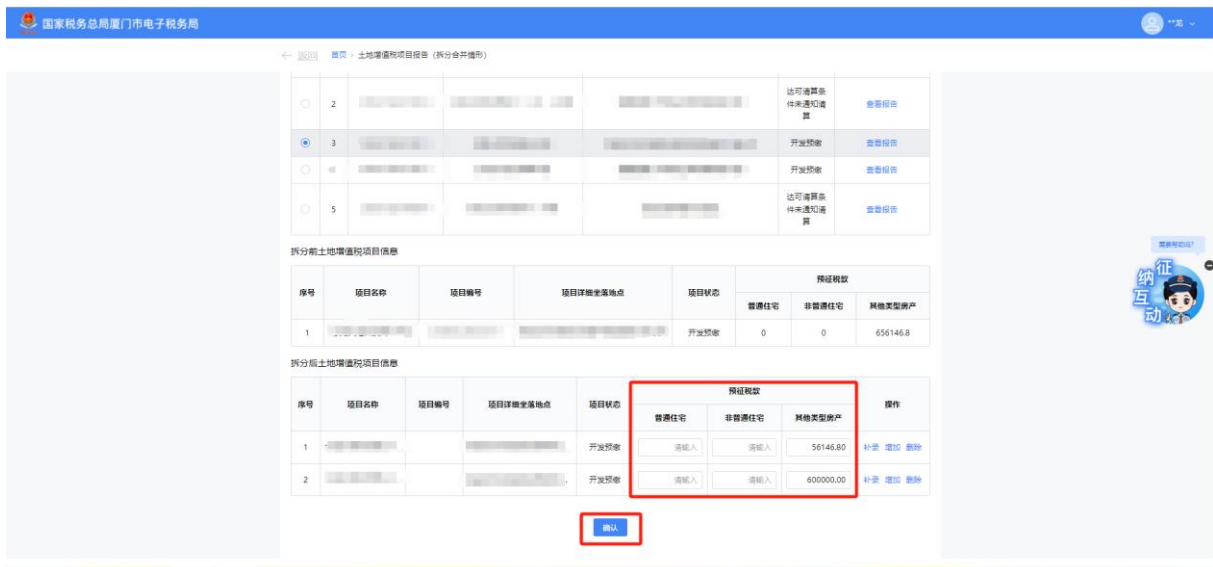
国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告 (拆分合并情形)

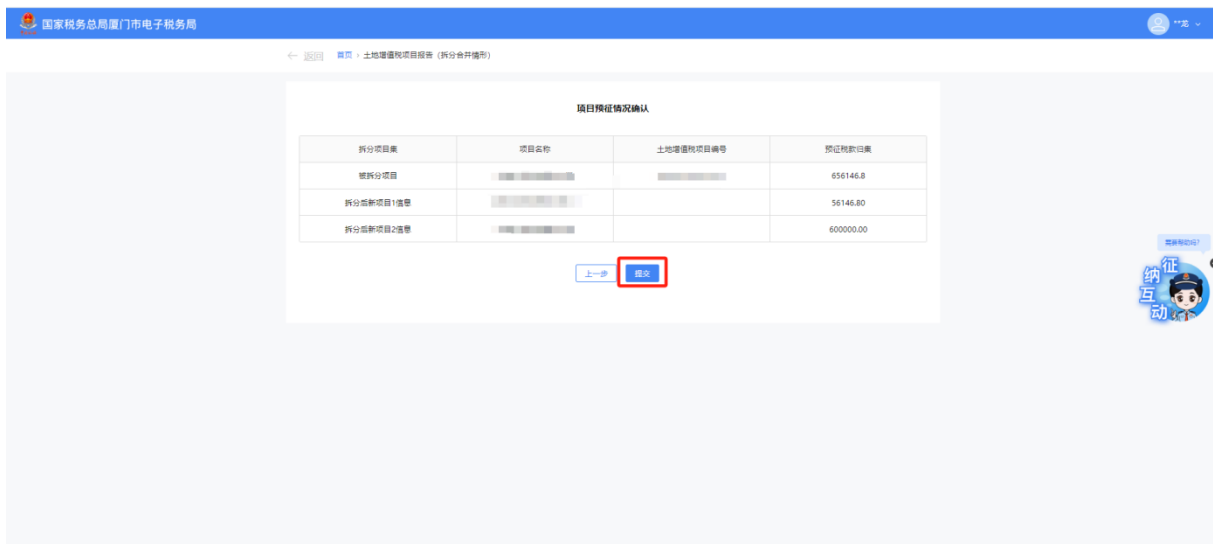
楼号:

序号	房屋编码	不动产单元号	楼号	单元号	楼层	房号	是否普通住宅
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	2	<input type="text"/>	否
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	1	<input type="text"/>	否

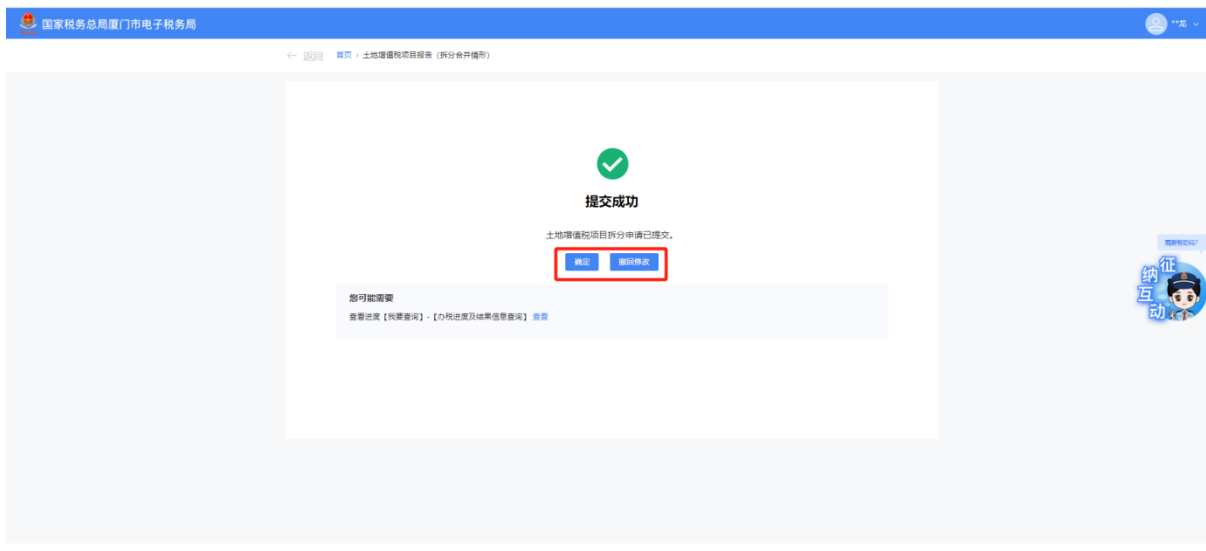
5. 跳转至土地增值税项目报告（拆分合并情形）界面，填写“拆分后新项目的预征税款”，注意拆分后新项目的预征税款合计数需与拆分前一致，拆分后土地增值税项目信息都补录完成后，点击【确认】。



6. 跳转至项目预征情况确认界面，点击【提交】。

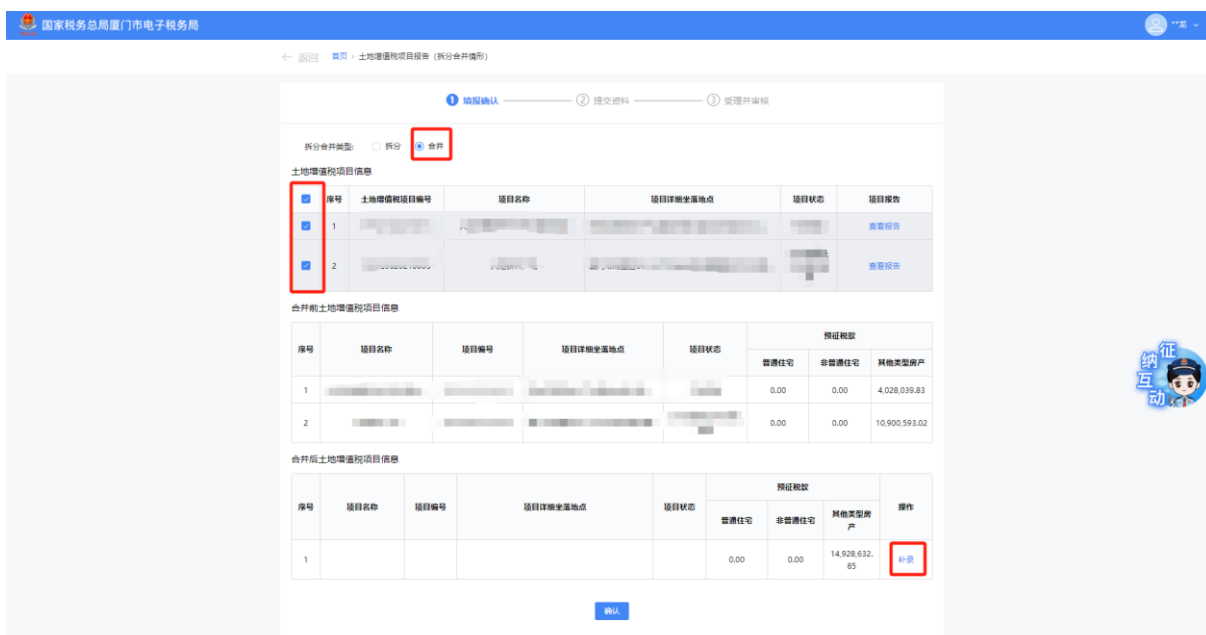


7. 跳转至提交成功界面，界面给出提示信息：“土地增值税项目拆分申请已提交”。点击【撤回修改】即可回到上一步，点击【确定】流程完结。



(三) 土地增值税项目报告合并

1. “拆分合并类型”选择【合并】，勾选要合并的土地增值税项目信息，点击【补录】对所选合并后土地增值税项目信息进行补录。



2. 跳转至土地增值税项目报告补录界面，系统预填土地增值税项目信息，总预算成本为合并项目的总预算成本之和，选择“项目详细座落地点”，对“项目名称”、“所属集团”、“一书五证一册”等信息进行补录，点击【上传附件】上传所需的资料，点击【提交】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告 (拆分合并情形)

土地增值税项目报告

金额单位: 元 (列后角分)

* 项目名称		项目编号		* 所属类型	其他国有企业
* 项目所在地行政区划		* 项目详细坐落地点		* 项目所在地街道乡镇	
* 项目所在地主管税务机关	1	* 项目所在地主管税务机关 (县/分局)		* 项目地价价款	
* 开发土地总面积 (㎡)		* 开发建筑总面积 (㎡)		* 总投资成本	1
* 是否属于分期开发项目	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否	* 项目开工日期	2019-12-18	* 容积率	0.10
* 是否属于一个销售(预售)证	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 是否整体竣工验收	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	* 容积率	2.56
第一个销售(预售)证取得时间	2022-06-08	整体竣工验收日期	2021-12-30	项目状态	开发阶段
* 土地使用出让(转让)合同签订时间	2024-05-01				

发布部门立项信息 土地不动产权证信息 建设用地规划许可信息 建设工程规划许可信息 建设工程施工许可信息 预售许可信息 预售备案信息 提交 >

* 投资项目编号	* 项目名称	* 项目总投资(元)	* 建筑面积(㎡)	操作
				添加 删除
				添加 删除

上传附件 提交

3. 跳转至土地增值税项目报告（拆分合并情形）界面，点击【确认】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税项目报告 (拆分合并情形)

土地增值税项目信息

序号	土地增值税项目编号	项目名称	项目详细坐落地点	项目状态	项目报告
1				开发阶段	查看报告
2				达可清算条件未通知清算	查看报告

合并前土地增值税项目信息

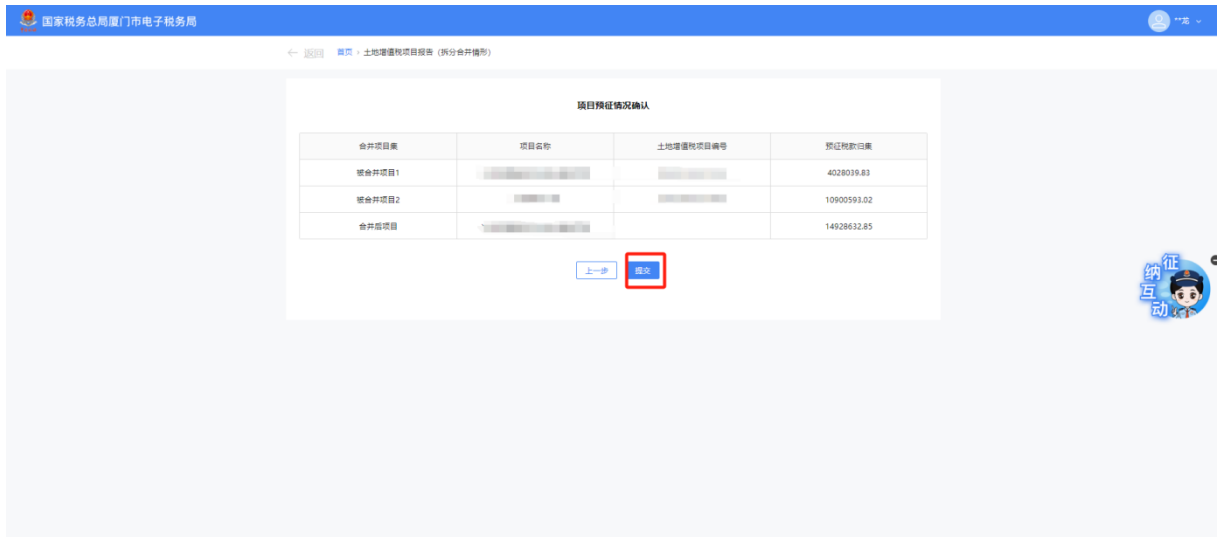
序号	项目名称	项目编号	项目详细坐落地点	项目状态	预征税款		
					普通住宅	非普通住宅	其他类型房产
1					0.00	0.00	4,028,039.83
2					0.00	0.00	10,900,593.02

合并后土地增值税项目信息

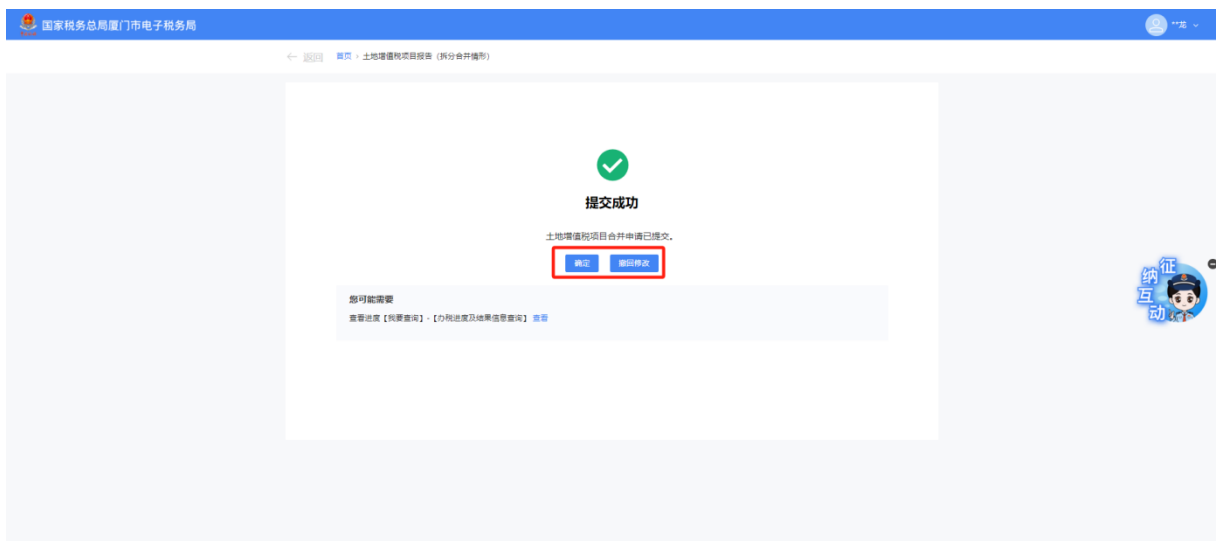
序号	项目名称	项目编号	项目详细坐落地点	项目状态	预征税款			操作
					普通住宅	非普通住宅	其他类型房产	
1					0.00	0.00	14,928,632.85	补缴

确认

4. 跳转至项目预征情况确认界面，点击【提交】。



5. 跳转至提交成功界面，界面给出提示信息：“土地增值税项目合并申请已提交”。点击【撤回修改】即可回到上一步，点击【确定】流程完结。



五、常见问题

(一) 如果想对已采集的土地增值税项目报告中的预售许可信息进行修改，该如何操作？

答：点击【变更】进入项目信息界面，进行对应信息修改即可。

(二) 土地增值税项目报告能多次拆分合并吗？

答：一个土地增值税项目报告最多只允许拆分合并一次。