

20063-20066 土地增值税申报

一、业务概述

(一)其他情况土地增值税申报：转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当缴纳土地增值税。纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

1. 房地产所在地，是指房地产的坐落地。纳税人转让房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，经税务机关审核后，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据情况确定。纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

2. 土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

(二)土地增值税预征申报：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，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原

因，而无法据以计算土地增值的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。具体办法由各省、自治区、直辖市税务局根据当地情况制定。

（三）土地增值税清算申报：纳税人在符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，计算应缴纳的土地增值税税额，并填写土地增值税清算申报表，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清应缴纳的土地增值税税款。

1. 纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：

- （1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- （2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- （3）直接转让土地使用权的。

2. 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。

（1）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

- （2）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- （3）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；
- （4）省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

对前款所列第（3）项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

(四)土地增值税尾盘申报:在土地增值税清算时未转让的房地产,清算后销售或有偿转让的,纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报,扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

二、办理流程

即时办结

三、涉及功能

(一)业务办理功能

【我要办税】>【税费申报及缴纳】>【财产和行为税税源采集及合并申报】

(二)配套查询功能

【我要查询】>【一户式查询】>【土地增值税申报查询】

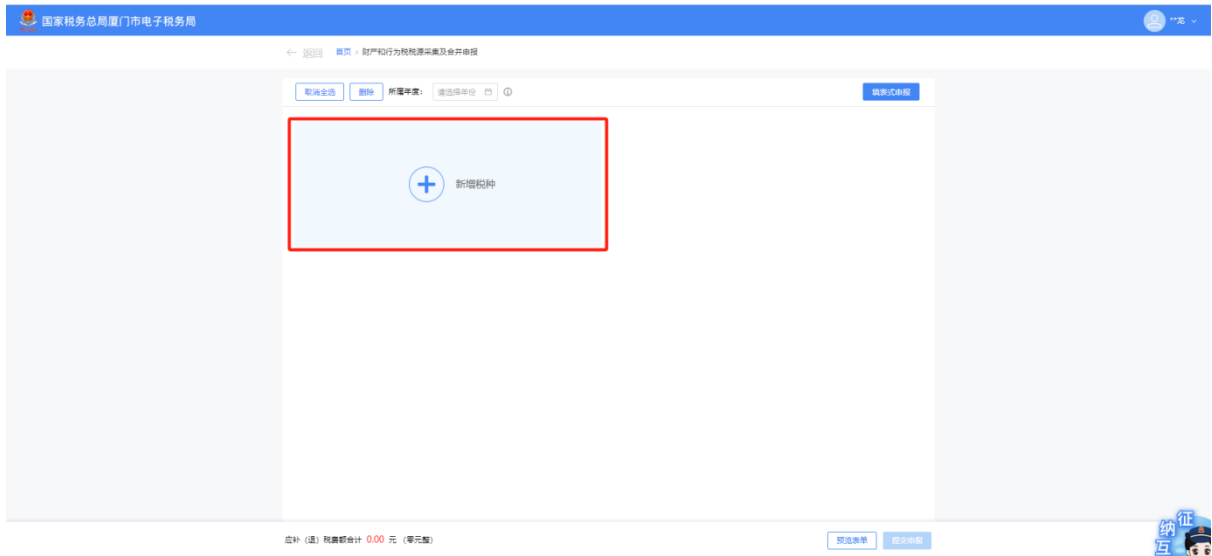
(三)快捷入口

- 1、通过首页右上角搜索栏录入关键词进行查找
- 2、通过首页【我的待办】>【本期应申报】进入

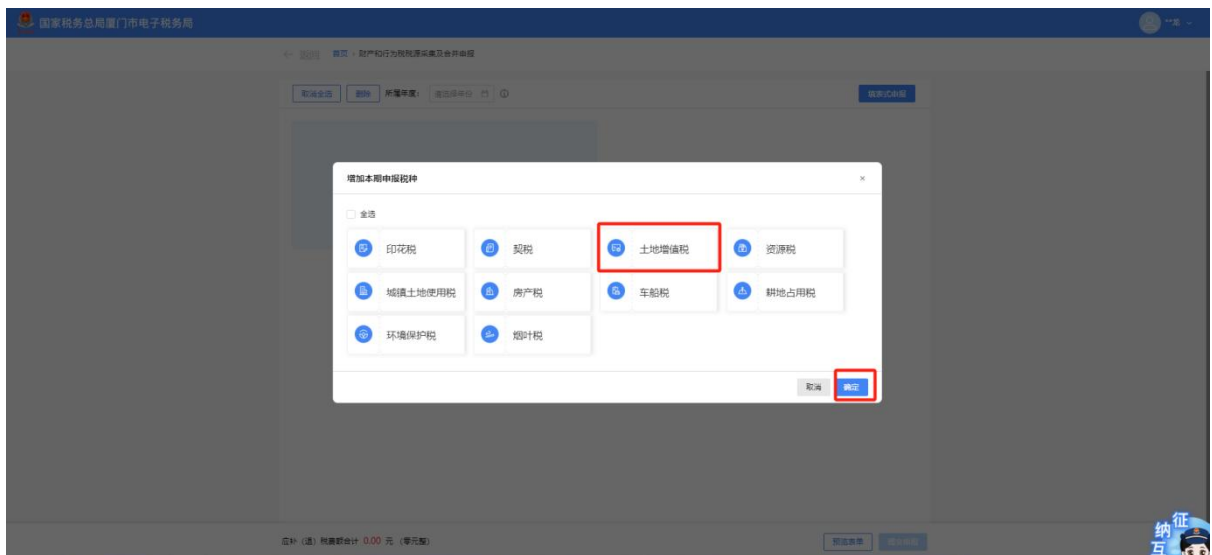
四、操作步骤

(一)土地增值税信息采集

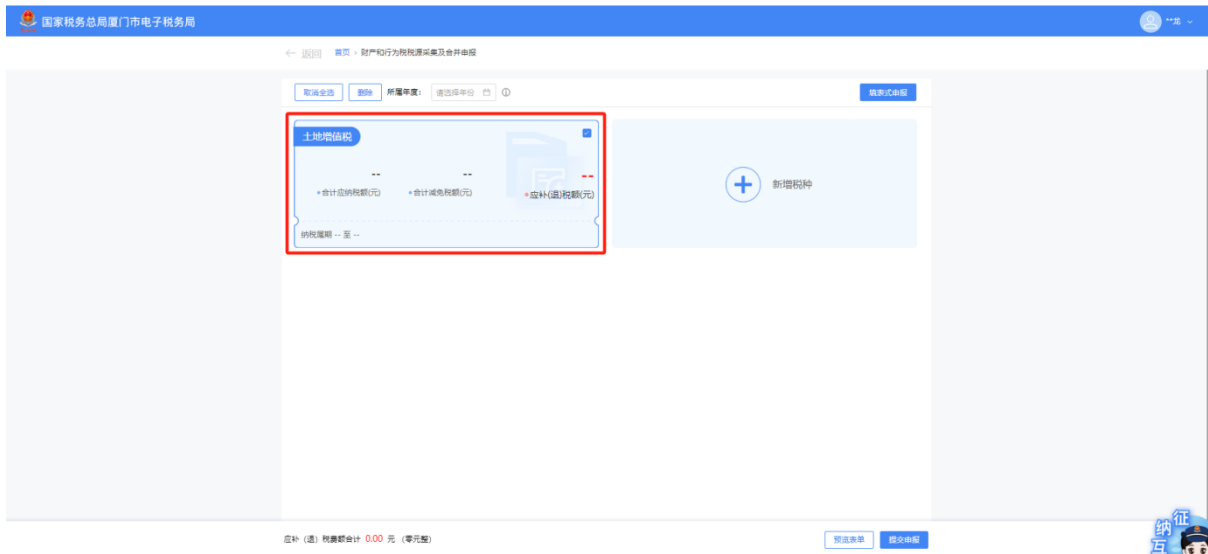
- 1.进入功能界面,点击【新增税种】。



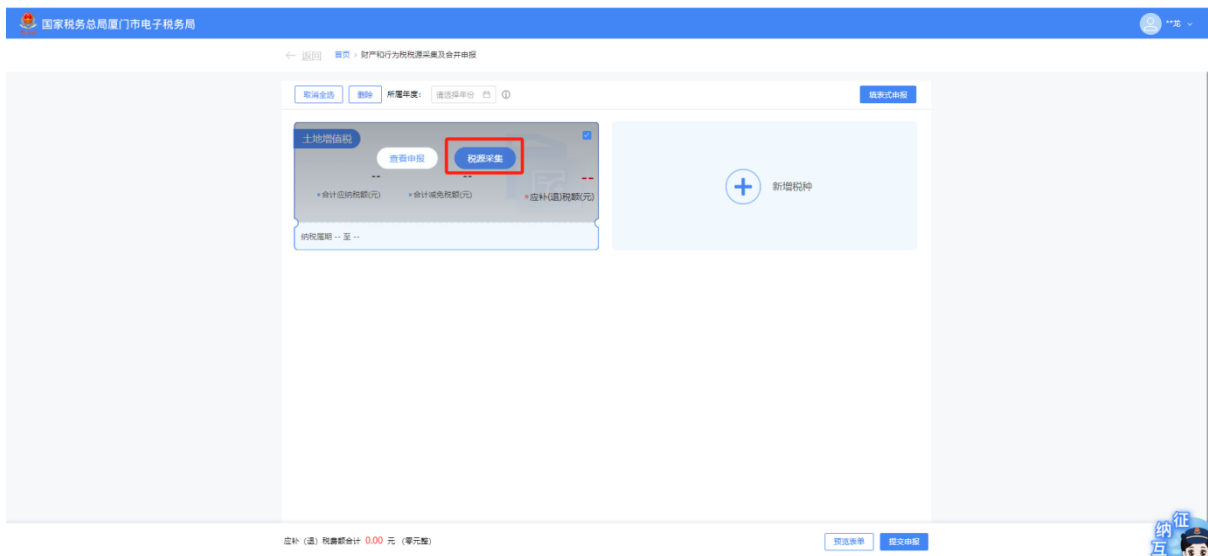
2. 勾选增加本期申报税种：“土地增值税”，点击【确定】。



3. “土地增值税”卡片增加成功。

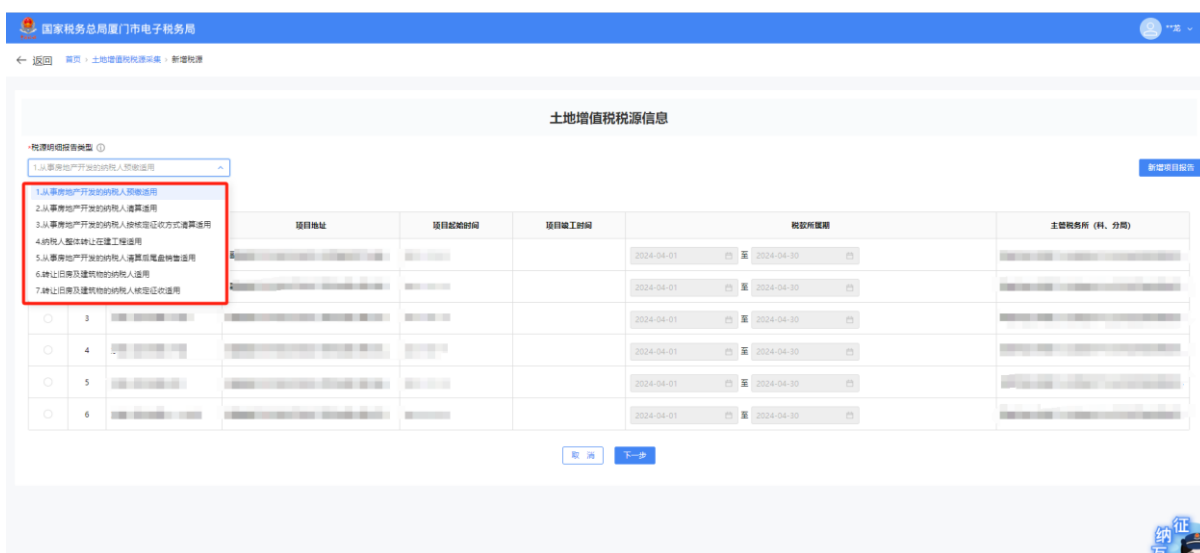


4. 将鼠标移动至土地增值税卡片上，卡片将弹出“查看申报”及“税源采集”按钮，点击【税源采集】，跳转到土地增值税税源明细表界面。





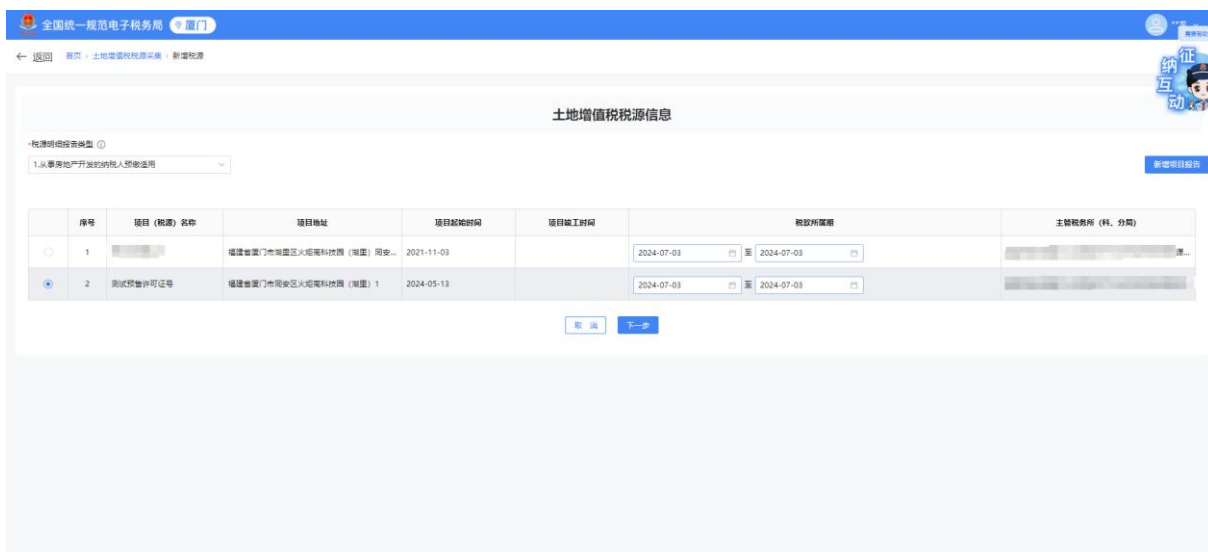
5. 点击【新增税源】，进入新增土地增值税税源界面。税源明细报告类型可选择：（1）从事房地产开发的纳税人预缴适用；（2）从事房地产开发的纳税人清算适用；（3）从事房地产开发的纳税人按核定征收方式清算适用；（4）纳税人整体转让在建工程适用；（5）从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用；（6）转让旧房及建筑物的纳税人适用；7. 转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用。



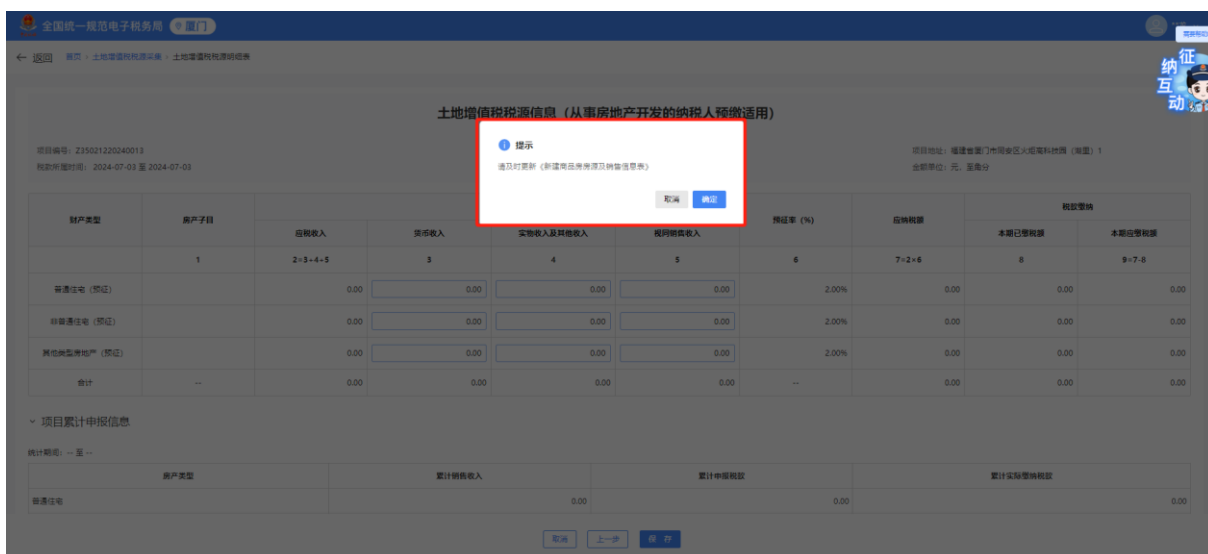
6. 土地增值预征申报

（1）税源明细报告类型选择：“（1）从事房地产开发的纳税人

预缴适用”，加载符合选项的税源，纳税人选择要采集的税源，自动带出税款所属期起和税款所属期止，点击【下一步】。



(2)系统提示，“请及时更新《新建商品房房源及销售信息表》”，点击【确定】，跳转到“新建商品房房源信息采集”功能，进行房源表信息维护，具体如何维护请参考“10050_新建商品房房源信息采集”操作指引。如果不需要维护房源表信息，点击【取消】继续进行预缴申报。



(3)录入相应房地产类型的收入数据后点击【保存】，系统提示

“保存成功”，点击【确认】，税源信息采集完成，跳转至土地增值税税源明细表界面。

全国统一规范电子税务局 厦门市

返回 首页 土地增值税源采集 土地增值税源明细表

税款所属期间: 2024-07-03 至 2024-07-03 申报日期: 2024-07-03 金额单位: 元, 至角分

房产类型	房产子目	收入				预征率 (%)	应纳税额	税款缴纳	
		应税收入	货币收入	实物收入及其他收入	视同销售收入			本期已缴税额	本期应纳税额
	1	2=3+4+5	3	4	5	6	7=2*6	8	9=7-8
普通住宅 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
非普通住宅 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
其他类型房地产 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
合计	--	0.00	0.00	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00

项目累计申报信息

统计期间: -- 至 --

房产类型	累计销售收入	累计申报税款	累计实际缴纳税款
普通住宅	0.00	0.00	0.00
非普通住宅	0.00	0.00	0.00
其他类型房地产	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00

取消 上一步 保存

全国统一规范电子税务局 厦门市

返回 首页 土地增值税源采集 土地增值税源明细表

税款所属期间: 2024-07-03 至 2024-07-03 申报日期: 2024-07-03 金额单位: 元, 至角分

房产类型	房产子目	收入				预征率 (%)	应纳税额	税款缴纳	
		应税收入	货币收入	实物收入及其他收入	视同销售收入			本期已缴税额	本期应纳税额
	1	2=3+4+5	3	4	5	6	7=2*6	8	9=7-8
普通住宅 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
非普通住宅 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
其他类型房地产 (预征)		0.00	0.00	0.00	0.00	2.00%	0.00	0.00	0.00
合计	--	0.00	0.00	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00

项目累计申报信息

统计期间: -- 至 --

房产类型	累计销售收入	累计申报税款	累计实际缴纳税款
普通住宅	0.00	0.00	0.00
非普通住宅	0.00	0.00	0.00
其他类型房地产	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00

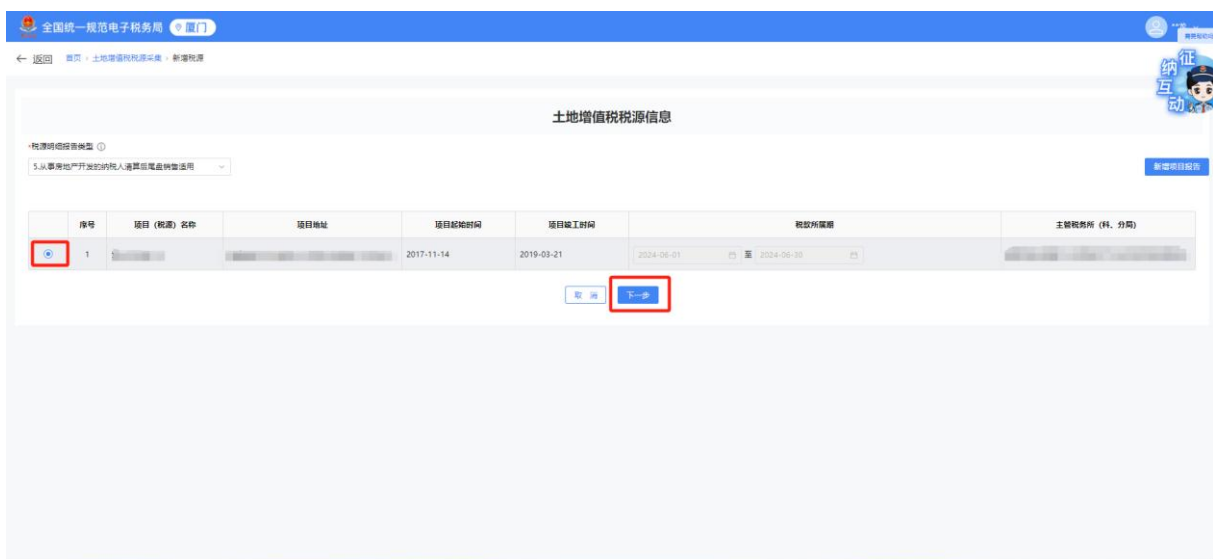
保存成功

取消 上一步 保存 确认



7. 土地增值尾盘申报

(1) 税源明细报告类型选择：“（5）从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用”，加载符合选项的税源，纳税人选择要采集的税源，自动带出税款所属期起和税款所属期止，点击【下一步】。



(2) 录入“转让房地产收入”、“扣除项目金额”、“减免税额”等信息，其中单位成本费用为系统自动带出，如有错误可以据实修改。录入完毕后点击【保存】，系统提示“保存成功”，点击【确认】，税源信息采集完成，跳转至土地增值税税源明细表界面。

全国统一规范电子税务局 厦门市

返回 首页 土地增值税清算采集 土地增值税清算明细表

项目总可售面积(m²) 清算时已售面积(m²) 清算时剩余可售面积(m²)

名称	层次	金额			
		普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	合计
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4	1	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 货币收入	2	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 实物收入及其他收入	3	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 视同销售收入	4	0.00	0.00	0.00	0.00
二、扣除项目金额合计 5=6+7+8	5	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本次清算尾盘结转的预售面积(m²)	6	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 单位成本费用	7	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本次与转让房地产有关的税金 8=9+10+11	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 营业税	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 城市维护建设税	10	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 教育费附加	11	0.00	0.00	0.00	0.00
三、增值额 12=1-5	12	0.00	0.00	0.00	0.00
四、增值额与扣除项目金额之比 (%) 13=12÷5	13	0.00%	0.00%	0%	--
五、适用税率 (核定征收率) (%)	14	0.00%	0.00%	60.00%	--

取消 上一步 保存

全国统一规范电子税务局 厦门市

返回 首页 土地增值税清算采集 土地增值税清算明细表

项目总可售面积(m²) 32,837.10 清算时已售面积(m²) 27,825.17 清算时剩余可售面积(m²)

名称	层次	金额			
		普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	合计
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4	1	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 货币收入	2	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 实物收入及其他收入	3	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 视同销售收入	4	0.00	0.00	0.00	0.00
二、扣除项目金额合计 5=6+7+8	5	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本次清算尾盘结转的预售面积(m²)	6	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 单位成本费用	7	0.00	5,190.81	0.00	5,190.81
3. 本次与转让房地产有关的税金 8=9+10+11	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 营业税	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 城市维护建设税	10	0.00	0.00	0.00	0.00
其中 教育费附加	11	0.00	0.00	0.00	0.00
三、增值额 12=1-5	12	0.00	0.00	0.00	0.00
四、增值额与扣除项目金额之比 (%) 13=12÷5	13	0.00%	0.00%	0%	--
五、适用税率 (核定征收率) (%)	14	0.00%	0.00%	60.00%	--

取消 上一步 保存

全国统一规范电子税务局 厦门市

返回 首页 财产和行为税申报采集及合并申报 土地增值税清算采集

土地增值税清算明细表

新增记录

序号	税源期申报类型	项目(税源)名称	项目地址	所属期起止	所属期截止	应补(退)税额	操作
1	从事房地产开发的纳税人清算尾盘结转适用	测试预售许可证	福建省厦门市思明区火炬路科技园(海星)1	2024-06-01	2024-06-30	0.00	查看 修改 删除
2	从事房地产开发的纳税人普通适用	测试预售许可证	福建省厦门市思明区火炬路科技园(海星)1	2024-07-03	2024-07-03	0.00	查看 修改 删除

退出 确定

8. 其他情况土地增值税申报

国家税务总局厦门市电子税务局

返回 首页 土地增值税清算表 土地增值税清算申报表

金额单位：元，至角分

项目	栏次	金额
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4		
其中	1. 转让房地产收入中货币收入	2
	2. 转让房地产收入中实物收入	3
	3. 转让房地产收入中其他收入	4
二、扣除项目金额合计		
	1. 取得土地使用权所支付的金额	6
	2. 旧房及建筑物的评估价格	7=8×9
<input checked="" type="radio"/> (1) 提供价格评估	其中：旧房及建筑物的重置成本价	8
	成新度折扣率	9
	3. 评估费用	10
<input type="radio"/> (2) 提供购房发票	1. 购房发票金额	11
	2. 发票折扣扣除金额	12=11×5%×13
	其中：房产实际持有年数	13
	3. 购房契税	14
4. 与转让房地产有关的税金等		
	营业税	15=16+17+18+19
	城市维护建设税	16
		17

取消 上一步 保存

国家税务总局厦门市电子税务局

返回 首页 土地增值税清算表 土地增值税清算申报表

土地增值税清算申报表 (转让旧房及建筑物房地产收入适用)

项目编号: F35020020190035619
税款所属期间: 2024-06-21 至 2024-06-21

项目名称: 同安区同安二里890号厂房及生活配套
项目地址: 同安区同安二里890号厂房及生活配套
金额单位: 元, 至角分

保存成功

项目	栏次	金额
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4		
其中	1. 转让房地产收入中货币收入	2
	2. 转让房地产收入中实物收入	3
	3. 转让房地产收入中其他收入	4
二、扣除项目金额合计		
	1. 取得土地使用权所支付的金额	6
	2. 旧房及建筑物的评估价格	7=8×9
<input checked="" type="radio"/> (1) 提供价格评估	其中：旧房及建筑物的重置成本价	8
	成新度折扣率	9
	3. 评估费用	10
<input type="radio"/> (2) 提供购房发票	1. 购房发票金额	11
	2. 发票折扣扣除金额	12=11×5%×13
	其中：房产实际持有年数	13

取消 上一步 保存

国家税务总局厦门市电子税务局

返回 首页 财产和行为税清算表及合并申报 土地增值税清算表

土地增值税清算明细表

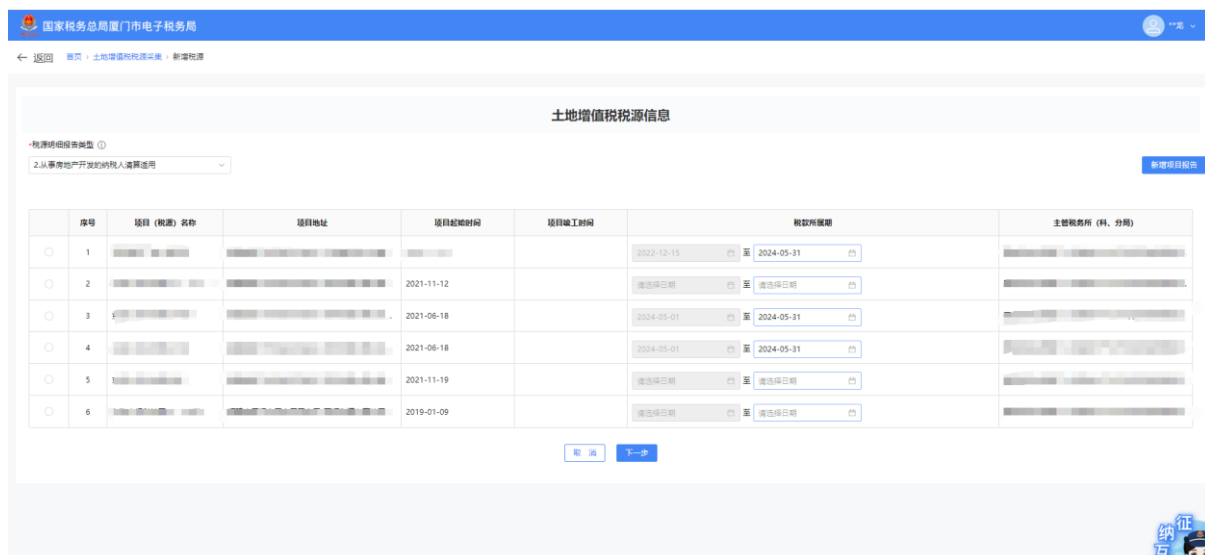
新增记录

序号	税源明细报告类型	项目(税源)名称	项目地址	所属期开始	所属期截止	应纳税(额)税额	操作
1	6. 转让旧房及建筑物的纳税人通用		同安同安二里890号厂房及生活配套	2024-06-21	2024-06-21	0.00	查看 修改 删除 上传附件资料

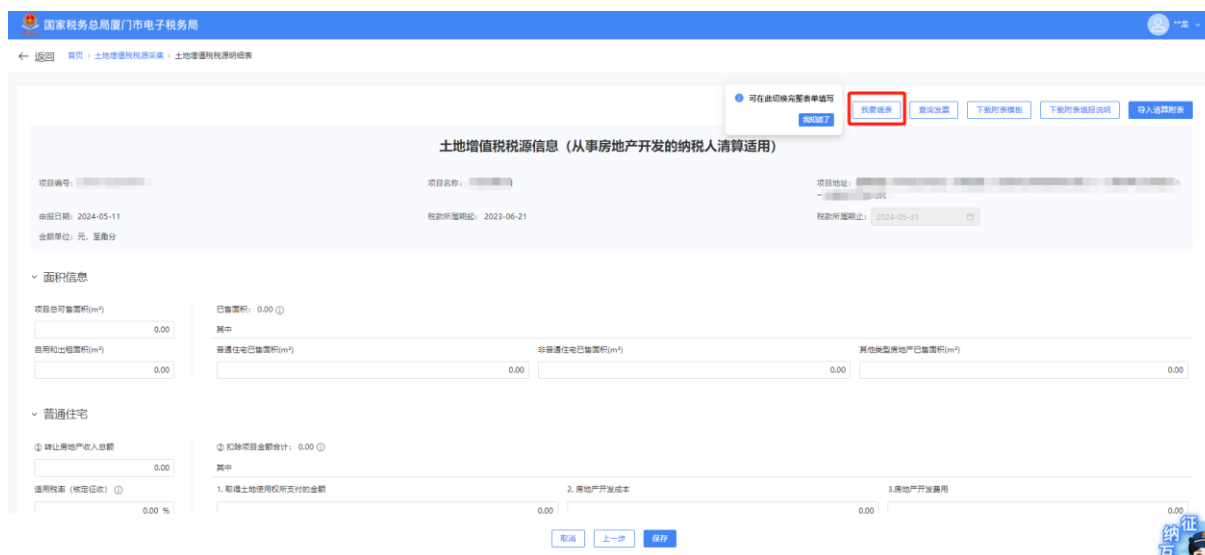
退出 提交

9. 土地增值清算申报

(1) 税源明细报告类型选择：“(2) 从事房地产开发的纳税人清算适用”，加载符合选项的税源，纳税人选择要采集的税源，自动带出税款所属期起和税款所属期止。



(2) 纳税人点击下一步，打开税源明细采集表。支持2种展示方式，补录式和填表式。



国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税清算系统

土地增值税税源信息 (从事房地产开发的纳税人清算适用)

项目编号: [] 项目名称: [] 项目地址: []
 申报日期: 2024-05-09 税款所属期起: 2022-12-15 税款所属期止: 2024-05-31
 金额单位: 元, 厘角分

总可售面积(m²)	0.00	自用和出租面积(m²)	0.00	已售面积(m²)	0.00
其中: 普通住宅已售面积(m²)	0.00	其中: 非普通住宅已售面积(m²)	0.00	其中: 其他类型房地产已售面积(m²)	0.00

名称	批次	金额			合计
		普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	
一、转让房地产收入总额 1+2+3+4	1	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 货币收入	2	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 实物收入及其他收入	3	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 视同销售收入	4	0.00	0.00	0.00	0.00
二、扣除项目金额合计 5+6+7+14+17+21+22	5	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 取得土地使用权所支付的金额	6	0.00	0.00	0.00	0.00

取消 上一步 保存

(3) 纳税人点击【下载附表模板】，自动生成《土地增值税模板》，纳税人可点击【下载附表填报说明】，根据填报说明填写附表信息，填写完成后点击【导入清算附表】。

国家税务总局厦门市电子税务局

土地增值税清算系统

土地增值税税源信息 (从事房地产开发的纳税人清算适用)

项目编号: [] 项目名称: [] 项目地址: []
 申报日期: 2024-05-11 税款所属期起: 2023-06-21 税款所属期止: 2024-05-31
 金额单位: 元, 厘角分

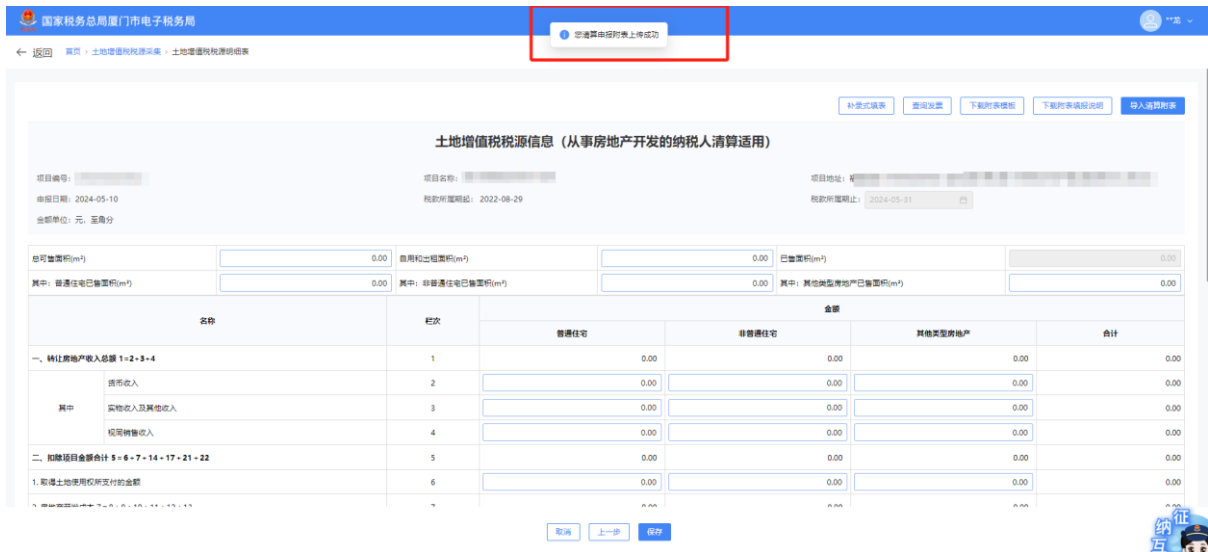
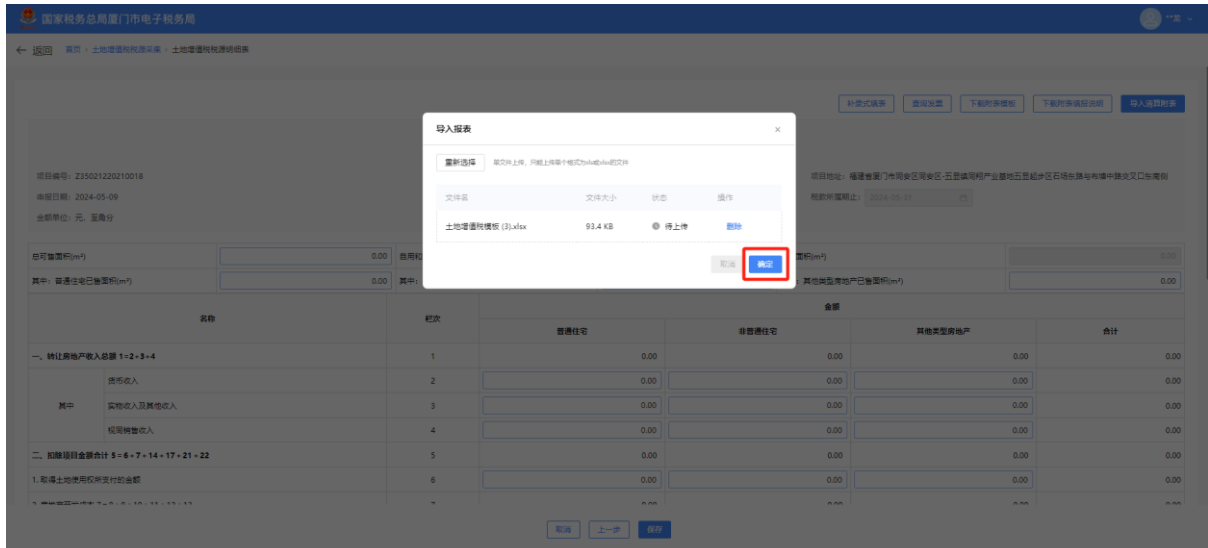
总可售面积(m²)	0.00	自用和出租面积(m²)	0.00	已售面积(m²)	0.00
其中: 普通住宅已售面积(m²)	0.00	其中: 非普通住宅已售面积(m²)	0.00	其中: 其他类型房地产已售面积(m²)	0.00

名称	批次	金额			合计
		普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	
一、转让房地产收入总额 1+2+3+4	1	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 货币收入	2	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 实物收入及其他收入	3	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 视同销售收入	4	0.00	0.00	0.00	0.00
二、扣除项目金额合计 5+6+7+14+17+21+22	5	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 取得土地使用权所支付的金额	6	0.00	0.00	0.00	0.00

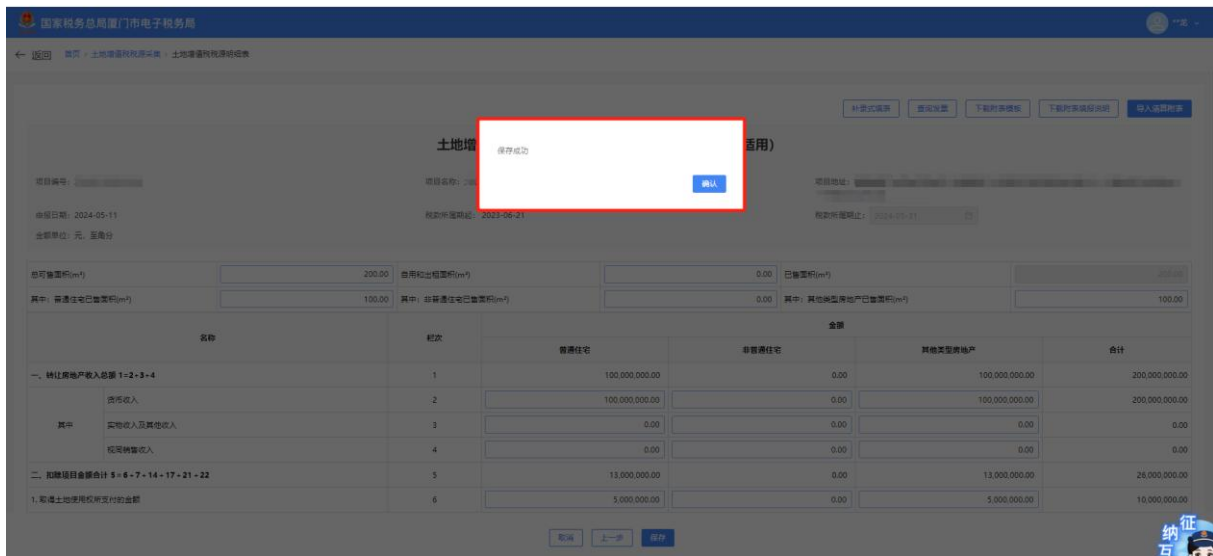
取消 上一步 保存

T10000清算项目基本情况表 (从事房地产开发的纳税人适用)					
纳税人识别号:	[]	纳税人名称:	[]	*填报日期:	[]
金额单位: 人民币元(列至角分)					
项目基本情况					
*项目名称	[]	*项目编码	[]	*是否属于分期开发项目	
*项目地址	[]			*总预算成本	
*项目所在地主管税务机关	[]	*项目所在地主管税务局(科/分局)		*土地使用权(转)让合同签订日期	
*开发土地总面积	20,245	*开发建筑总面积	48,416	*项目总价款	12,669,000
*绿地率	0.10	项目开工日期	[]	整体竣工日期	[]
发改部门立项信息					
序号	投资项目代码	项目名称		项目总投资	建筑面积
1	[]	[]		[]	[]

(4) 纳税人选择导入文件后点击【确定】，系统进行附表数据校验，校验不通过，根据提示进行修改确认，校验通过后提示“您清算申报附表上传成功”。



(5) 导入附表后，纳税人继续填写税源明细信息，填写完毕后点击【保存】，保存税源明细采集表成功。



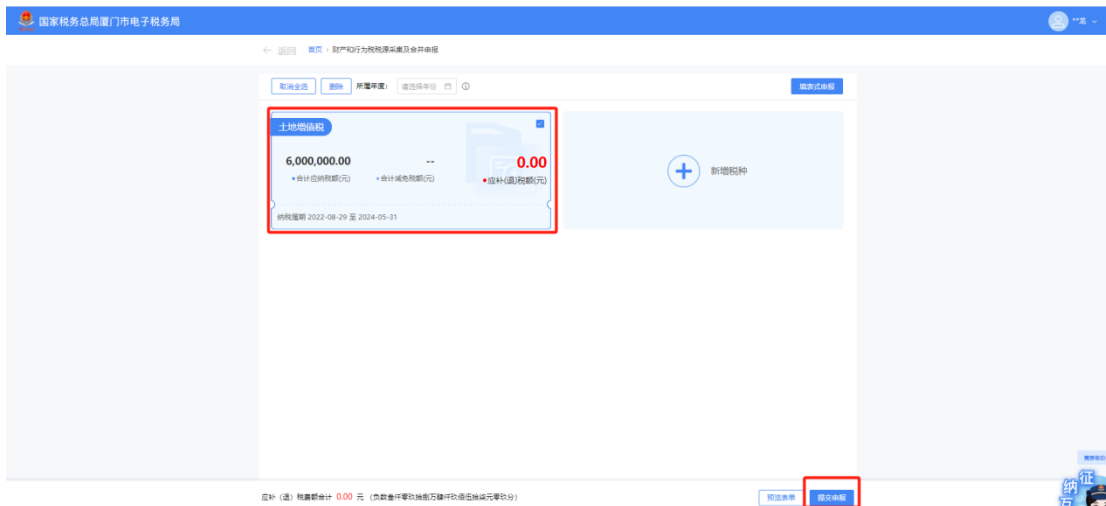
(6) 若存在当期已采集未申报的税源明细，则进入土地增值税税源明细报告界面，展示已采集未申报的税源明细，可对已采集的税源进行查看、修改、删除、上传附列资料操作。



(二) 土地增值税申报

1. 确认式申报

系统自动带出本期应申报的税种卡片，并展示应纳税额、减免税额等信息。纳税人可自行勾选单个或多个税种进行申报，【提交申报】即可。



2. 填表式申报

若纳税人想要确认所选税种减免税明细，可点击【填表式申报】。

点击“减免税明细申报附表”，系统自动带出纳税人在税源信息采集的所有减免税信息，确认无误后，点击【提交申报】即可。

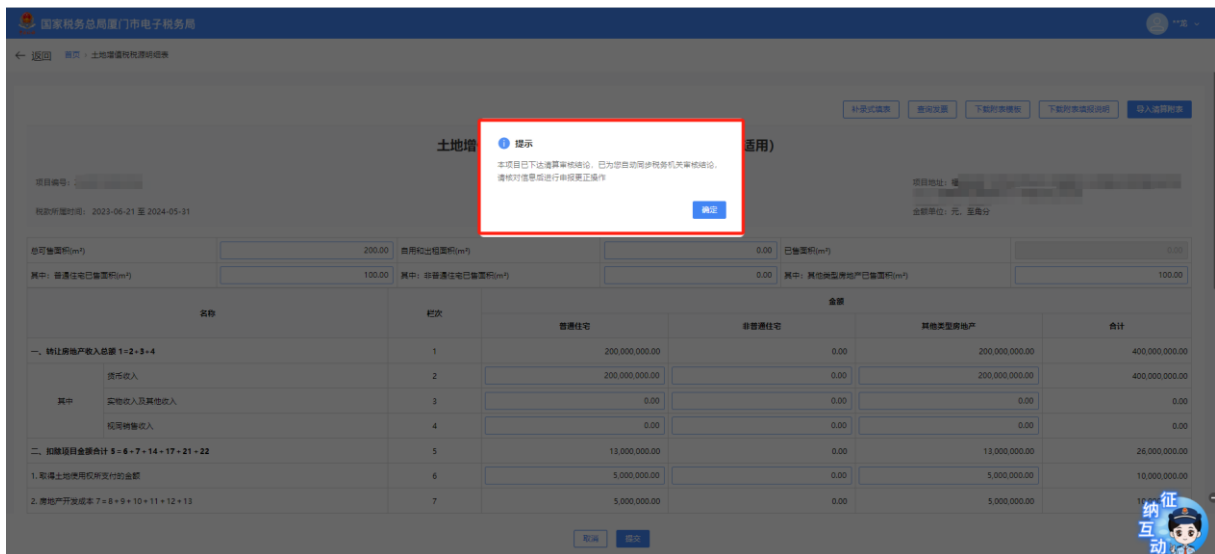
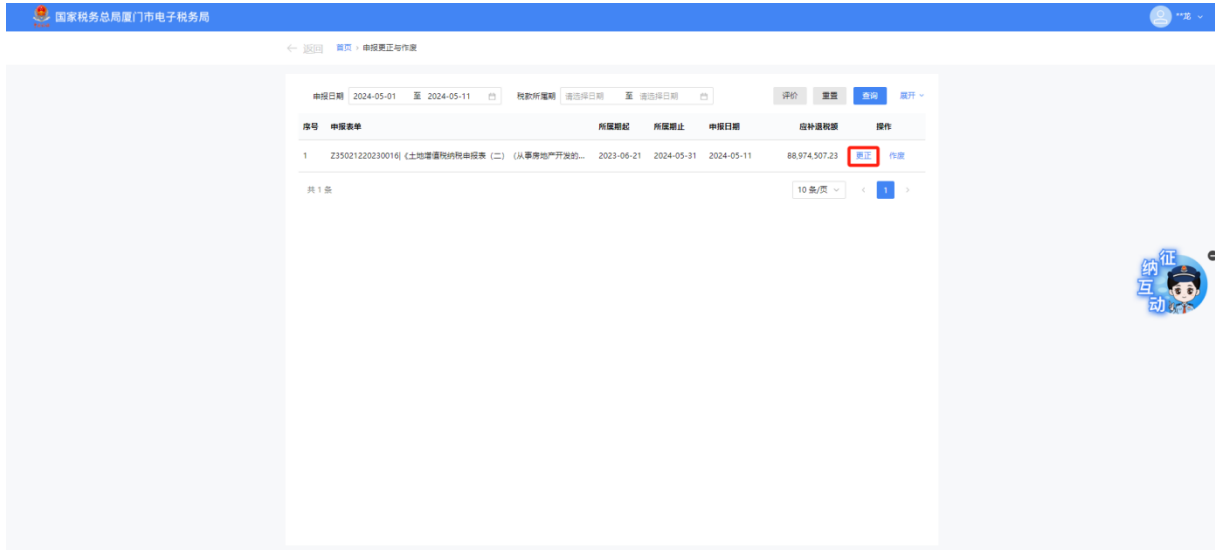


(三) 土地增值税清算更正申报

税务机关出具清算审核结论后，如申报数据有调整，纳税人需根据税务机关审核后的数据进行更正申报，办理土地增值税清算申报补税或退税。

在“申报更正与作废”功能找到原清算申报的记录，点击【更正】，

进入“土地增值税税源明细表”界面，系统提示“本项目已下达清算审核结论，已为您自动同步税务机关审核结论，请核对信息后进行申报更正操作”，点击【确定】，核对完数据后点击【提交】，即可完成更正申报。



国家税务总局厦门市电子税务局

← 返回 首页 土地增值税清算申报表

土地增值税税源信息 (从事房地产开发的纳税人清算适用)

项目编号: [] 项目名称: [] 项目地址: []
 税款所属时期: 2023-06-21 至 2024-05-31 申报日期: 2024-05-11 金额单位: 元, 至角分

总可售面积(m ²)	200.00	自用和出租面积(m ²)	0.00	已售面积(m ²)	0.00
其中: 普通住宅已售面积(m ²)	100.00	其中: 非普通住宅已售面积(m ²)	0.00	其中: 其他类型房地产已售面积(m ²)	100.00

名称	序号	金额			合计
		普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4	1	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	400,000,000.00
其中: 预售收入	2	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	400,000,000.00
其中: 实物收入及其他收入	3	0.00	0.00	0.00	0.00
视同销售收入	4	0.00	0.00	0.00	0.00
二、扣除项目金额合计 5=6+7+14+17+21+22	5	13,000,000.00	0.00	13,000,000.00	26,000,000.00
1. 取得土地使用权所支付的金额	6	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	10,000,000.00
2. 房地产开发成本 7=8+9+10+11+12+13	7	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	10,000,000.00
土地征用及拆迁补偿费	8	0.00	0.00	0.00	0.00

取消 提交



五、常见问题

(一) 《土地增值税清算申报附表》应如何填写?

《土地增值税清算申报附表》中标注“*”的单元格为必录数据项, 如不填报, 将导致系统校验失败。建议按以下顺序填写相关附表:

1. 核对并根据需要完善《清算项目基本情况表》(T10000);
2. 在系统预填的基础上, 补充填写《附表 6-收入明细采集底稿》(T22100), 填报完成后自动生成《附表 1-面积统计表》(T21000)《附表 2-收入统计表》(T22000);
3. 有共同成本费用需要在不同项目间分摊的, 应填报《附表 4-项目间分摊信息采集表》(T23100);
4. 填报《附表 8-合同明细采集底稿》(T23220);
5. 填报《附表 7-扣除项目明细采集底稿》(T23210);
6. 核对《附表 5-扣除项目统计表》(T23200), 选择“利息支出”的扣除方法、补充填写“与转让房地产有关的税金”“代收费用金额”;
7. 核对《附表 3-扣除项目分摊表》(T23000);

8. 核对《土地增值税税源明细表》（T20000），补充填写“已缴土地增值税税额”；

9. 核对并根据需要完善《工程造价采集表》（T30000）。

（二）《土地增值税税源信息（从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用）》中“单位成本费用”数据来源是？

答：“单位成本费用”调用《税务事项通知书》（清算审核结论通知）中对应品目的清算单位建筑面积成本费用；尚未出具审核结论的，获取对应项目土地增值税清算申报表进行预填，对应品目预填规则为： $\text{单位成本费用} = (\text{扣除项目金额合计} - \text{转让有关的税金等}) \div \text{已售面积}$ 。如果系统自动带出的单位成本费用有误，纳税人可以手动修改。