|  |
| --- |
| **国家税务总局关于印发《土地增值税清算鉴证业务准则》的通知**  |
|  |
| **国税发〔2007〕132号** |
| 全文有效   成文日期：2007-12-31 |
|  |

|  |
| --- |
| 字体： 【[大](http://130.9.1.168/guoshui/action/GetArticleView1.do?id=1945&flag=1)】 【[中](http://130.9.1.168/guoshui/action/GetArticleView1.do?id=1945&flag=1)】 【[小](http://130.9.1.168/guoshui/action/GetArticleView1.do?id=1945&flag=1)】  |

|  |
| --- |
| 各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局、地方税务局：　　现将《土地增值税清算鉴证业务准则》印发给你们，请你们依此监督指导税务师事务所和注册税务师开展土地增值税清算鉴证业务，执行过程中如有问题，请及时上报税务总局（注册税务师管理中心）。　　本准则自2008年1月1日起施行。　　附件：1.涉税鉴证业务约定书（参考文本）　　　　　2.土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）（适用于无保留意见的鉴证报告）　　　　　3.土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）（适用于保留意见的鉴证报告）　　　　　4.土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）（适用于无法表明意见的鉴证报告）　　　　　5.土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）（适用于否定意见的鉴证报告）　　　　　6.企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明及有关附表国家税务总局二○○七年十二月二十九日 **土地增值税清算鉴证业务准则** 　　**第一章 总则**　　第一条 为了规范土地增值税清算鉴证业务，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）以及《注册税务师管理暂行办法》及其他有关规定，制定本准则。　　第二条 本准则所称土地增值税清算鉴证，是指税务师事务所接受委托对纳税人土地增值税清算税款申报的信息实施必要审核程序，提出鉴证结论或鉴证意见，并出具鉴证报告，增强税务机关对该项信息信任程度的一种鉴证业务。　　第三条 纳入税务机关行政监管并通过年检的税务师事务所，均可从事土地增值税清算鉴证工作。　　第四条 在接受委托前，税务师事务所应当初步了解业务环境。业务环境包括：业务约定事项、鉴证对象特征、使用的标准、预期使用者的需求、责任方及其环境的相关特征，以及可能对鉴证业务产生重大影响的事项、交易、条件和惯例及其他事项。　　第五条 承接土地增值税清算鉴证业务，应当具备下列条件：　　（一）接受委托的清算项目符合土地增值税的清算条件。　　（二）税务师事务所符合独立性和专业胜任能力等相关专业知识和职业道德规范的要求。　　（三）税务师事务所能够获取充分、适当、真实的证据以支持其结论并出具书面鉴证报告。　　（四）与委托人协商签订涉税鉴证业务约定书（见附件1）。　　第六条 土地增值税清算鉴证的鉴证对象，是指与土地增值税纳税申报相关的会计资料和纳税资料等可以收集、识别和评价的证据及信息。具体包括：企业会计资料及会计处理、财务状况及财务报表、纳税资料及税务处理、有关文件及证明材料等。　　第七条 税务师事务所运用职业判断对鉴证对象作出合理一致的评价或计量时，应当符合适当的标准。适当的评价标准应当具备相关性、完整性、可靠性、中立性和可理解性等特征。　　第八条 税务师事务所从事土地增值税清算鉴证业务，应当以职业怀疑态度、有计划地实施必要的审核程序，获取与鉴证对象相关的充分、适当、真实的证据；并及时对制定的计划、实施的程序、获取的相关证据以及得出的结论作出记录。　　在确定证据收集的性质、时间和范围时，应当体现重要性原则，评估鉴证业务风险以及可获取证据的数量和质量。　　第九条 税务师事务所从事土地增值税清算鉴证业务，应当以法律、法规为依据，按照独立、客观、公正原则，在获取充分、适当、真实证据基础上，根据审核鉴证的具体情况，出具真实、合法的鉴证报告并承担相应的法律责任。　　第十条 税务师事务所按照本准则的规定出具的鉴证报告，税务机关应当受理。　　第十一条 税务师事务所执行土地增值税清算鉴证业务，应当遵守本准则。　　**第二章 一般规定**　　第十二条 税务师事务所应当要求委托人如实提供如下资料：　　（一）土地增值税纳税（预缴）申报表及完税凭证。　　（二）项目竣工决算报表和有关帐薄。　　（三）取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让或转让合同。　　（四）银行贷款合同及贷款利息结算通知单。　　（五）项目工程建设合同及其价款结算单。　　（六）商品房购销合同统计表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的其他证明资料。　　（七）无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的凭证。　　（八）转让房地产项目成本费用、分期开发分摊依据。　　（九）转让房地产有关税金的合法有效凭证。　　（十）与土地增值税清算有关的其他证明资料。　　第十三条 税务师事务所开展土地增值税清算鉴证业务时，应当对下列事项充分关注：　　（一）明确清算项目及其范围。　　（二）正确划分清算项目与非清算项目的收入和支出。　　（三）正确划分清算项目中普通住宅与非普通住宅的收入和支出。　　（四）正确划分不同时期的开发项目，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。　　（五）正确划分征税项目与免税项目，防止混淆两者的界限。　　（六）明确清算项目的起止日期。　　第十四条 纳税人能够准确核算清算项目收入总额或收入总额能够查实，但其成本费用支出不能准确核算的，税务师事务所应当按照本准则第三章的规定审核收入总额。　　第十五条 纳税人能够准确核算成本费用支出或成本费用支出能够查实，但其收入总额不能准确核算的，税务师事务所应当先按照本准则第四章的规定审核扣除项目的金额。　　第十六条 税务师事务所在审核鉴证过程中，有下列情形之一的，除符合本准则第十七条规定外，可以终止鉴证：　　（一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的。　　（二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的。　　（三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的。　　（四）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的。　　（五）申报的计税依据明显偏低且无正当理由的。　　（六）纳税人隐瞒房地产成交价格，其转让房地产成交价格低于房地产评估价格且无正当理由，经税务师事务所与委托人沟通，沟通无效的。　　第十七条 纳税人虽有本准则第十六条所列情形，但如有下列委托人委托，税务师事务所仍然可以接受委托执行鉴证业务，但需与委托人签订涉税鉴证业务约定书：　　（一）司法机关、税务机关或者其他国家机关。　　（二）依法组成的清算组织。　　（三）法律、行政法规规定的其他组织和个人。　　**第三章 清算项目收入的审核**　　第十八条 土地增值税清算项目收入审核的基本程序和方法包括：　　（一）评价收入内部控制是否存在、有效且一贯遵守。　　（二）获取或编制土地增值税清算项目收入明细表，复核加计正确，并与报表、总账、明细账及有关申报表等进行核对。　　（三）了解纳税人与土地增值税清算项目相关的合同、协议及执行情况。　　（四）查明收入的确认原则、方法，注意会计制度与税收规定以及不同税种在收入确认上的差异。　　（五）正确划分预售收入与销售收入，防止影响清算数据的准确性。　　（六）必要时，利用专家的工作审核清算项目的收入总额。　　第十九条 本准则所称清算项目的收入，是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称房地产）并取得的全部价款及有关的经济收益，包括货币收入、实物收入和其他收入。　　第二十条 税务师事务所应当按照税法及有关规定审核纳税人是否准确划分征税收入与不征税收入，确认土地增值税的应税收入。　　第二十一条 土地增值税以人民币为计算单位。转让房地产所取得的收入为外国货币的，以取得收入当天或当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算应纳土地增值税税额。　　对于以分期收款形式取得的外币收入，应当按实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合人民币。　　第二十二条 有本准则第十六条第（六）款情形，但按本准则第十七条规定接受委托执行鉴证业务的，税务师事务所应当获取具有法定资质的专业评估机构确认的同类房地产评估价格，以确认转让房地产的收入。　　第二十三条 纳税人将开发的房地产用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其视同销售收入按下列方法和顺序审核确认：　　（一）按本企业当月销售的同类房地产的平均价格核定。　　（二）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确认。　　（三）参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确认。　　第二十四条 收入实现时间的确定，按国家税务总局有关规定执行。　　第二十五条 对纳税人按县级以上人民政府的规定在售房时代收的各项费用，应区分不同情形分别处理：　　（一）代收费用计入房价向购买方一并收取的，应将代收费用作为转让房地产所取得的收入计税。实际支付的代收费用，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计扣除的基数。　　（二）代收费用在房价之外单独收取且未计入房地产价格的，不作为转让房地产的收入，在计算增值额时不允许扣除代收费用。　　第二十六条 必要时，注册税务师应当运用截止性测试确认收入的真实性和准确性。审核的主要内容包括：　　（一）审核企业按照项目设立的"预售收入备查簿"的相关内容，观察项目合同签订日期、交付使用日期、预售款确认收入日期、收入金额和成本费用的处理情况。　　（二）确认销售退回、销售折扣与折让业务是否真实，内容是否完整，相关手续是否符合规定，折扣与折让的计算和会计处理是否正确。重点审查给予关联方的销售折扣与折让是否合理，是否有利用销售折扣和折让转利于关联方等情况。　　（三）审核企业对于以土地使用权投资开发的项目，是否按规定进行税务处理。　　（四）审核按揭款收入有无申报纳税，有无挂在往来账，如"其他应付款"，不作销售收入申报纳税的情形。　　（五）审核纳税人以房换地，在房产移交使用时是否视同销售不动产申报缴纳税款。　　（六）审核纳税人采用"还本"方式销售商品房和以房产补偿给拆迁户时，是否按规定申报纳税。　　（七）审核纳税人在销售不动产过程中收取的价外费用，如天然气初装费、有线电视初装费等收益，是否按规定申报纳税。　　（八）审核将房地产抵债转让给其他单位和个人或被法院拍卖的房产，是否按规定申报纳税。　　（九）审核纳税人转让在建项目是否按规定申报纳税。　　（十）审核以房地产或土地作价入股投资或联营从事房地产开发，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资或联营，是否按规定申报纳税。　　**第四章 扣除项目的审核**　　第二十七条 税务师事务所应当审核纳税人申报的扣除项目是否符合土地增值税暂行条例实施细则第七条规定的范围。审核的内容具体包括：　　（一）取得土地使用权所支付的金额。　　（二）房地产开发成本，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。　　（三）房地产开发费用。　　（四）与转让房地产有关的税金。　　（五）国家规定的其他扣除项目。　　第二十八条 扣除项目审核的基本程序和方法包括：　　（一）评价与扣除项目核算相关的内部控制是否存在、有效且一贯遵守。　　（二）获取或编制扣除项目明细表，并与明细账、总账及有关申报表核对是否一致。　　（三）审核相关合同、协议和项目预（概）算资料，并了解其执行情况，审核成本、费用支出项目。　　（四）审核扣除项目的记录、归集是否正确，是否取得合法、有效的凭证，会计及税务处理是否正确，确认扣除项目的金额是否准确。　　（五）实地查看、询问调查和核实。剔除不属于清算项目所发生的开发成本和费用。　　（六）必要时，利用专家审核扣除项目。　　第二十九条 审核各项扣除项目分配或分摊的顺序和标准是否符合下列规定，并确认扣除项目的具体金额：　　（一）扣除项目能够直接认定的，审核是否取得合法、有效的凭证。　　（二）扣除项目不能够直接认定的，审核当期扣除项目分配标准和口径是否一致，是否按照规定合理分摊。　　（三）审核并确认房地产开发土地面积、建筑面积和可售面积，是否与权属证、房产证、预售证、房屋测绘所测量数据、销售记录、销售合同、有关主管部门的文件等载明的面积数据相一致，并确定各项扣除项目分摊所使用的分配标准。　　如果上述性质相同的三类面积所获取的各项证据发生冲突、不能相互印证时，税务师事务所应当追加审核程序，并按照外部证据比内部证据更可靠的原则，确认适当的面积。　　（四）审核并确认扣除项目的具体金额时，应当考虑总成本、单位成本、可售面积、累计已售面积、累计已售分摊成本、未售分摊成本（存货）等因素。　　第三十条 取得土地使用权支付金额的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核取得土地使用权支付的金额是否获取合法有效的凭证，口径是否一致。　　（二）如果同一土地有多个开发项目，审核取得土地使用权支付金额的分配比例和具体金额的计算是否正确。　　（三）审核取得土地使用权支付金额是否含有关联方的费用。　　（四）审核有无将期间费用记入取得土地使用权支付金额的情形。　　（五）审核有无预提的取得土地使用权支付金额。　　（六）比较、分析相同地段、相同期间、相同档次项目，判断其取得土地使用权支付金额是否存在明显异常。　　第三十一条 土地征用及拆迁补偿费的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核征地费用、拆迁费用等实际支出与概预算是否存在明显异常。　　（二）审核支付给个人的拆迁补偿款所需的拆迁（回迁）合同和签收花名册，并与相关账目核对。　　（三）审核纳税人在由政府或者他人承担已征用和拆迁好的土地上进行开发的相关扣除项目，是否按税收规定扣除。　　第三十二条 前期工程费的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核前期工程费的各项实际支出与概预算是否存在明显异常。　　（二）审核纳税人是否虚列前期工程费，土地开发费用是否按税收规定扣除。　　第三十三条 建筑安装工程费的审核，应当包括下列内容：　　（一）出包方式。重点审核完工决算成本与工程概预算成本是否存在明显异常。当二者差异较大时，应当追加下列审核程序，以获取充分、适当、真实的证据：　　1.从合同管理部门获取施工单位与开发商签订的施工合同，并与相关账目进行核对；　　2.实地查看项目工程情况，必要时，向建筑监理公司取证；　　3.审核纳税人是否存在利用关联方（尤其是各企业适用不同的征收方式、不同税率，不同时段享受税收优惠时）承包或分包工程，增加或减少建筑安装成本造价的情形。　　（二）自营方式。重点审核施工所发生的人工费、材料费、机械使用费、其他直接费和管理费支出是否取得合法有效的凭证，是否按规定进行会计处理和税务处理。　　第三十四条 基础设施费和公共配套设施费的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核各项基础设施费和公共配套设施费用是否取得合法有效的凭证。　　（二）如果有多个开发项目，基础设施费和公共配套设施费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的费用记入了清算项目。　　（三）审核各项基础设施费和公共配套设施费用是否含有其他企业的费用。　　（四）审核各项基础设施费和公共配套设施费用是否含有以明显不合理的金额开具的各类凭证。　　（五）审核是否将期间费用记入基础设施费和公共配套设施费用。　　（六）审核有无预提的基础设施费和公共配套设施费用。　　（七）获取项目概预算资料，比较、分析概预算费用与实际费用是否存在明显异常。　　（八）审核基础设施费和公共配套设施应负担各项开发成本是否已经按规定分摊。　　（九）各项基础设施费和公共配套设施费的分摊和扣除是否符合有关税收规定。　　第三十五条 开发间接费用的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核各项开发间接费用是否取得合法有效凭证。　　（二）如果有多个开发项目，开发间接费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的费用记入了清算项目。　　（三）审核各项开发间接费用是否含有其他企业的费用。　　（四）审核各项开发间接费用是否含有以明显不合理的金额开具的各类凭证。　　（五）审核是否将期间费用记入开发间接费用。　　（六）审核有无预提的开发间接费用。　　（七）审核纳税人的预提费用及为管理和组织经营活动而发生的管理费用，是否在本项目中予以剔除。　　（八）在计算加计扣除项目基数时，审核是否剔除了已计入开发成本的借款费用。　　第三十六条 房地产开发费用的审核，应当包括下列内容：　　（一）审核应具实列支的财务费用是否取得合法有效的凭证，除具实列支的财务费用外的房地产开发费用是否按规定比例计算扣除。　　（二）利息支出的审核。企业开发项目的利息支出不能够提供金融机构证明的，审核其利息支出是否按税收规定的比例计算扣除；开发项目的利息支出能够提供金融机构证明的，应按下列方法进行审核：　　1.审核各项利息费用是否取得合法有效的凭证；　　2.如果有多个开发项目，利息费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的利息费用记入了清算项目；　　3.审核各项借款合同，判断其相应条款是否符合有关规定；　　4.审核利息费用是否超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。　　第三十七条 与转让房地产有关的税金审核，应当确认与转让房地产有关的税金及附加扣除的范围是否符合税收有关规定，计算的扣除金额是否正确。　　对于不属于清算范围或者不属于转让房地产时发生的税金及附加，或者按照预售收入（不包括已经结转销售收入部分）计算并缴纳的税金及附加，不应作为清算的扣除项目。　　第三十八条 国家规定的加计扣除项目的审核，应当包括下列内容：　　（一）对取得土地（不论是生地还是熟地）使用权后，未进行任何形式的开发即转让的，审核是否按税收规定计算扣除项目金额，核实有无违反税收规定加计扣除的情形。　　（二）对于取得土地使用权后，仅进行土地开发（如"三通一平"等），不建造房屋即转让土地使用权的，审核是否按税收规定计算扣除项目金额，是否按取得土地使用权时支付的地价款和开发土地的成本之和计算加计扣除。　　（三）对于取得了房地产产权后，未进行任何实质性的改良或开发即再行转让的，审核是否按税收规定计算扣除项目金额，核实有无违反税收规定加计扣除的情形。　　（四）对于县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，审核其代收费用是否计入房价并向购买方一并收取，核实有无将代收费用作为加计扣除的基数的情形。　　第三十九条 对于纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，审核其扣除项目金额是否按主管税务机关确定的分摊方法计算分摊扣除。　　**第五章 应纳税额的审核**　　第四十条 税务师事务所应按照税法规定审核清算项目的收入总额、扣除项目的金额，并确认其增值额及适用税率，正确计算应缴税款。审核程序通常包括：　　（一）审核清算项目的收入总额是否符合税收规定，计算是否正确。　　（二）审核清算项目的扣除金额及其增值额是否符合税收规定，计算是否正确。　　1.如果企业有多个开发项目，审核收入与扣除项目金额是否属于同一项目；　　2.如果同一个项目既有普通住宅，又有非普通住宅，审核其收入额与扣除项目金额是否分开核算；　　3.对于同一清算项目，一段时间免税、一段时间征税的，应当特别关注收入的实现时间及其扣除项目的配比。　　（三）审核增值额与扣除项目之比的计算是否正确，并确认土地增值税的适用税率。　　（四）审核并确认清算项目当期土地增值税应纳税额及应补或应退税额。　　**第六章 鉴证报告的出具**　　第四十一条 本准则所称的鉴证报告，是指税务师事务所按照相关法律、法规、规章及其他有关规定，在实施必要的审核程序后，出具含有鉴证结论或鉴证意见的书面报告。　　第四十二条 鉴证报告的基本内容应当包括：　　（一）标题。鉴证报告的标题应当统一规范为"土地增值税清算税款鉴证报告".　　（二）收件人。鉴证报告的收件人是指注册税务师按照业务约定书的要求致送鉴证报告的对象，一般是指鉴证业务的委托人。鉴证报告应当载明收件人的全称。　　（三）引言段。鉴证报告的引言段应当表明委托人和受托人的责任，说明对委托事项已进行鉴证审核以及审核的原则和依据等。　　（四）审核过程及实施情况。鉴证报告的审核过程及实施情况应当披露以下内容：　　1.简要评述与土地增值税清算有关的内部控制及其有效性；　　2.简要评述与土地增值税清算有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性；　　3.简要陈述对委托单位提供的会计资料及纳税资料等进行审核、验证、计算和进行职业推断的情况。　　（五）鉴证结论或鉴证意见。注册税务师应当根据鉴证情况，提出鉴证结论或鉴证意见，并确认出具鉴证报告的种类。　　（六）鉴证报告的要素还应当包括：　　1.税务师事务所所长和注册税务师签名或盖章；　　2.载明税务师事务所的名称和地址，并加盖税务师事务所公章；　　3.注明报告日期；　　4.注明鉴证报告的使用人；　　5.附送与土地增值税清算税款鉴证相关的审核表及有关资料。　　第四十三条 税务师事务所经过审核鉴证，应当根据鉴证情况，出具真实、合法的鉴证报告。鉴证报告分为以下四种：　　（一）无保留意见的鉴证报告（见附件2）。　　（二）保留意见的鉴证报告（见附件3）。　　（三）无法表明意见的鉴证报告（见附件4）。　　（四）否定意见的鉴证报告（见附件5）。　　上述鉴证报告应当附有《企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明及有关附表》（见附件6）。　　第四十四条 税务师事务所经过审核鉴证，确认涉税鉴证事项符合下列所有条件，应当出具无保留意见的鉴证报告：　　（一）鉴证事项完全符合法定性标准，涉及的会计资料及纳税资料遵从了国家法律、法规及税收有关规定。　　（二）注册税务师已经按本准则的规定实施了必要的审核程序，审核过程未受到限制。　　（三）注册税务师获取了鉴证对象信息所需的充分、适当、真实的证据，完全可以确认土地增值税的具体纳税金额。　　税务师事务所出具无保留意见的鉴证报告，可以作为办理土地增值税清算申报或审批事宜的依据。　　第四十五条 税务师事务所经过审核鉴证，认为涉税鉴证事项总体上符合法定性标准，但还存在下列情形之一的，应当出具保留意见的鉴证报告：　　（一）部分涉税事项因税收法律、法规及其具体政策规定或执行时间不够明确。　　（二）经过咨询或询证，对鉴证事项所涉及的具体税收政策在理解上与税收执法人员存在分歧，需要提请税务机关裁定。　　（三）部分涉税事项因审核范围受到限制，不能获取充分、适当、真实的证据，虽然影响较大，但不至于出具无法表明意见的鉴证报告。　　税务师事务所应当对能够获取充分、适当、真实证据的部分涉税事项，确认其土地增值税的具体纳税金额，并对不能确认具体金额的保留事项予以说明，提请税务机关裁定。　　税务师事务所出具的保留意见的鉴证报告，可以作为办理土地增值税清算申报或审批事宜的依据。　　第四十六条 税务师事务所因审核范围受到限制，认为对企业土地增值税纳税申报可能产生的影响非常重大和广泛，以至于无法对土地增值税纳税申报发表意见，应当出具无法表明意见的鉴证报告。　　税务师事务所出具的无法表明意见的鉴证报告，不能作为办理土地增值税清算申报或审批事宜的依据。　　第四十七条 税务师事务所经过审核鉴证，发现涉税事项总体上没有遵从法定性标准，存在违反相关法律、法规或税收规定的情形，经与被审核单位的治理层、管理层沟通或磋商，在所有重大方面未能达成一致意见，不能真实、合法的反映鉴证结果的，应当出具否定意见的鉴证报告。　　税务师事务所出具否定意见的鉴证报告，不能作为办理土地增值税清算申报或审批事宜的依据。 **附件1：涉税鉴证业务约定书（参考文本）** 　　甲方（委托方）：　　甲方税务登记号：　　乙方（受托方）：　　乙方税务师事务所执业证编号：　　兹有甲方委托乙方提供土地增值税清算涉税鉴证业务，依据《中华人民共和国合同法》及有关规定，经双方协商，达成以下约定：　　一、委托事项　　（一）项目名称：　　（二）具体内容及要求：　　（三）完成时间：　　二、甲方的责任与义务　　（一）甲方的责任　　1.根据《中华人民共和国税收征收管理法》及有关规定，甲方有责任保证会计资料及纳税资料的真实性和完整性。　　2.按照现行税收法律、法规和政策规定依法履行纳税义务是甲方的责任。这种责任还应当包括：（1）建立、完善并有效实施与会计核算、纳税申报相关的内部控制。（2）符合会计准则及有关规定。（3）严格按照税收规定进行纳税调整。　　3.甲方不得授意乙方人员实施违反国家法律、法规的行为。　　4.基于重要性原则、截止性测试的性质和审核过程中的其他固有限制，以及甲方内部控制的固有局限性，经乙方审核后仍然可能存在未被发现的风险，乙方出具的鉴证报告不能因此减轻甲方应当承担的法律责任。　　（二）甲方的义务　　1.按照乙方要求，及时提供完成委托事项所需的会计资料、纳税资料和其他有关资料，并保证所提供资料的真实性和完整性。　　2.确保乙方不受限制地接触任何与委托事项有关的记录、文件和所需的其他信息，并答复乙方工作人员对有关事项的询问。　　3.委托人为乙方工作人员提供必要的工作条件和协助，主要事项将由乙方于外勤工作开始前提供清单。　　4.委托人按本约定书的约定及时足额支付委托业务费用以及其他相关费用。未按规定时间支付委托费用的，应按约定金额　　%的比例支付违约金。　　三、乙方的责任和义务　　（一）乙方的责任　　1.乙方应严格按照现行税收相关法律、法规和政策规定以及《注册税务师管理暂行办法》及有关规定，本着独立、客观、公正的原则，对甲方提供的有关资料进行审核鉴证。　　2.乙方应当制定合理计划和实施能够获取充分、适当、真实证据的审核程序，为甲方的委托事项提供合理保证。　　3.乙方有责任在鉴证报告中指明发现的甲方违反国家法律法规且未按乙方的建议进行调整的事项。　　（二）乙方的义务　　1.乙方应当按照约定时间完成委托事项，并出具真实、合法的鉴证报告。　　2.除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据；（3）监管机构对乙方进行行政处罚所实施的调查、听证、复议等程序。　　3.由于乙方过错导致甲方未按规定履行纳税义务的，乙方应当按照有关法律、法规及相关规定承担相应的法律责任。　　4.属于乙方原因未按约定时限完成委托事项并给甲方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。　　四、约定事项的收费　　（一）按照注册税务师行业收费的有关规定，完成本委托事项费用为人民币（大写）          元整（￥          ）。　　（二）上述费用自本约定书生效之日起     日内预付业务费用总额的     %；其余费用按          方式支付。　　（三）由于无法预见的原因，导致从事本委托事项完成的实际时间较本约定书签订时预计的时间有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第四款第（一）项所述业务费用总额。　　（四）由于无法预见的原因，导致乙方人员抵达甲方工作现场后，本约定书项目不再进行，甲方不得要求退还预付的业务费用；如上述情况发生于乙方人员完成现场审核工作之后，甲方应另行向乙方支付人民币          元的补偿费，该补偿费应于甲方收到乙方的收款通知之日起          日内支付。　　（五）由于无法预见的原因，发生的与本次委托事项有关的其他费用（包括交通、食宿费等），由双方协商解决。　　五、鉴证报告的出具和使用　　（一）乙方应当按照国家发布的相关业务准则所规定的格式和类型，出具真实、合法的鉴证报告。　　（二）乙方向甲方出具鉴证报告一式     份。　　（三）甲方不得修改或删减乙方出具的鉴证报告；不得修改或删除重要的数据、重要的附件和所作的重要说明。　　六、约定事项的变更　　如果出现不可预见的情形，影响审核鉴证工作如期完成，或需要提前出具审核报告时，甲乙双方均可要求变更约定事项，但应提前通知对方，并由双方协商解决。　　七、约定事项的终止　　（一）本约定书签订后，双方应当按约履行，不得无故终止。如遇法定情形或特殊原因提出终止的一方应提前通知另一方，并由双方协商解决。　　（二）在终止业务约定的情况下，乙方有权就本约定书终止之日前对约定事项所付出的劳动收取合理的费用。　　八、适用法律和争议解决　　本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国的法律进行解释并受其约束。与本约定书有关的任何纠纷或争议，双方均可选择如下一种解决方式：　　（一）提交          进行仲裁；　　（二）向有管辖权的人民法院提起诉讼。　　九、本约定书的法律效力　　（一）本约定书经双方法定代表人签字或盖章并加盖单位公章之日起生效，并在双方履行完成约定事项后终止。　　（二）本约定书一式二份，甲乙方各执一份，具有同等法律效力。　　十、其他事项的约定　　本约定书未尽事宜，经双方协商另行签订的补充协议，与本约定书具有同等法律效力。　　甲方（委托人）：                    乙方：　　（盖章）                      （盖章）　　法人代表：（签名或盖章）       所长：（签名或盖章）　　地址：                          地址：　　电话：                          电话：　　联系人：                        联系人：　　签约日期：　　签约地点： **附件2：土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）**（适用于无保留意见的鉴证报告） 　　                                                                                                                       编号：                                   公司：　　我们接受委托，于××年××月××日至××年××月××日，对贵单位          （项目）土地增值税清算税款申报进行鉴证审核。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所鉴证的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的审核程序的基础上，出具真实、合法的鉴证报告。　　在审核过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税清算鉴证业务准则》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的审核程序。现将鉴证结果报告如下：　　一、土地增值税清算税款申报的审核过程及主要实施情况　　（主要披露以下内容）　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行审核、验证、计算和进行职业推断的情况。　　二、鉴证结论　　经对贵公司          （项目）土地增值税清算税款申报进行审核，我们确认：　　1.收入总额：          元；　　2.扣除项目金额：          元；　　3.增值额：          元；　　4.增值率（增值额与扣除金额之比）：          %；　　5.适用税率：          %；　　6.应缴土地增值税税额：          元；　　7.已缴土地增值税税额：          元；　　8.应补（退）缴土地增值税税额：          元。　　清算事项的具体情况详见附件。　　本鉴证报告仅供贵公司报送的主管税务机关受理土地增值税清算审批之用，不得作为其他用途。非法律、行政法规规定，鉴证报告的全部内容不得提供给其他任何单位和个人。　　税务师事务所所长（签名或盖章）：　　中国注册税务师（签名或盖章）：　　地址：　　税务师事务所（盖章）　　年 月 日　　附件：　　1.税务师事务所和注册税务师执业证书复印件。　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明。　　3.土地增值税纳税申报鉴证主表及其明细项目审核表。具体包括：　　（1）土地增值税清算税款鉴证主表；　　（2）土地增值税清算税款鉴证（转让土地使用权）明细表；　　（3）土地增值税清算税款鉴证（销售普通住宅）明细表；　　（4）土地增值税清算税款鉴证（销售非普通住宅）明细表；　　（5）与收入相关的面积审核调整明细表；　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入审核调整明细表；　　（7）扣除项目及成本结转审核汇总表；　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费审核调整明细表；　　（9）土地增值税缴纳情况审核汇总表。　　4.土地增值税清算税款申报审核事项有关证明材料（复印件）。 **附件3：土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）**（适用于保留意见的鉴证报告） 　　                                                                                                                      编号：　　                             公司：　　我们接受委托，于××年××月××日至××年××月××日，对贵单位          （项目）土地增值税清算税款申报进行鉴证审核。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所鉴证的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的审核程序的基础上，出具真实、合法的鉴证报告。　　在审核过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税清算鉴证业务准则》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的审核程序。现将鉴证结果报告如下：　　一、土地增值税清算税款申报的审核过程及主要实施情况　　（主要披露以下内容）　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行审核、验证、计算和进行职业推断的情况。　　二、鉴证结论　　经对贵公司         （项目）土地增值税清算税款申报进行审核，除××保留意见的事项因税收政策规定不够明确或证据不够充分等原因，尚不能确认其应纳土地增值税的具体金额外，我们确认：　　1.收入总额：          元；　　2.扣除项目金额：          元；　　3.增值额：          元；　　4.增值率（增值额与扣除金额之比）：          %；　　5.适用税率：          %；　　6.应缴土地增值税税额：          元；　　7.已缴土地增值税税额：          元；　　8.应补（退）缴土地增值税税额：          元。　　清算事项的具体情况详见附件。　　本鉴证报告仅供贵公司报送的主管税务机关受理土地增值税清算审批之用，不得作为其他用途。非法律、行政法规规定，鉴证报告的全部内容不得提供给其他任何单位和个人。　　税务师事务所所长（签名或盖章）：　　中国注册税务师（签名或盖章）：　　地址：　　税务师事务所（盖章）　　年 月 日　　附件：　　1.税务师事务所和注册税务师执业证书复印件。　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明。　　3.土地增值税纳税申报鉴证主表及其明细项目审核表。具体包括：　　（1）土地增值税清算税款鉴证主表；　　（2）土地增值税清算税款鉴证（转让土地使用权）明细表；　　（3）土地增值税清算税款鉴证（销售普通住宅）明细表；　　（4）土地增值税清算税款鉴证（销售非普通住宅）明细表；　　（5）与收入相关的面积审核调整明细表；　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入审核调整明细表；　　（7）扣除项目及成本结转审核汇总表；　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费审核调整明细表；　　（9）土地增值税缴纳情况审核汇总表。　　4.土地增值税清算税款申报审核事项有关证明材料（复印件）。 **附件4：土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）**（适用于无法表明意见的鉴证报告） 　　                                                                                                                       编号：　　                               公司：　　我们接受委托，于××年××月××日至××年××月××日，对贵单位          （项目）土地增值税清算税款申报进行鉴证审核。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所鉴证的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的审核程序的基础上，出具真实、合法的鉴证报告。　　在审核过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税清算鉴证业务准则》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的审核程序。现将鉴证结果报告如下：　　一、土地增值税清算税款申报的审核过程及主要实施情况　　（主要披露以下内容）　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行审核、验证、计算和进行职业推断的情况。　　二、鉴证意见　　经对贵公司          （项目）土地增值税清算税款申报进行审核，因审核范围受到限制，我们认为，下列事项对确认土地增值税税额可能产生的影响非常重大和广泛，以至于无法对          （项目）土地增值税清算税款申报发表意见。　　（一）××事项的审核情况。　　（详细说明该审核事项对确认土地增值税额可能产生的非常重大而广泛的影响，并阐述对该事项无法表明意见的理据。下同。）　　（二）××事项的审核情况。　　（三）××事项的审核情况。　　清算项目的具体情况详见附件。　　本鉴证报告仅供贵公司报送的主管税务机关受理土地增值税清算审批之用，不得作为其他用途。非法律、行政法规规定，鉴证报告的全部内容不得提供给其他任何单位和个人。　　税务师事务所所长（签名或盖章）：　　中国注册税务师（签名或盖章）：　　地址：　　税务师事务所（盖章）　　年 月 日　　附件：　　1.税务师事务所和注册税务师执业证书复印件。　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明。　　3.土地增值税纳税申报鉴证主表及其明细项目审核表。具体包括：　　（1）土地增值税清算税款鉴证主表；　　（2）土地增值税清算税款鉴证（转让土地使用权）明细表；　　（3）土地增值税清算税款鉴证（销售普通住宅）明细表；　　（4）土地增值税清算税款鉴证（销售非普通住宅）明细表；　　（5）与收入相关的面积审核调整明细表；　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入审核调整明细表；　　（7）扣除项目及成本结转审核汇总表；　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费审核调整明细表；　　（9）土地增值税缴纳情况审核汇总表。　　4.土地增值税清算税款申报审核事项有关证明材料（复印件）。**附件5：土地增值税清算税款鉴证报告（参考文本）**（适用于否定意见的鉴证报告） 　　                                                                                                                       编号：　　                               公司：　　我们接受委托，于××年××月××日至××年××月××日，对贵单位          （项目）土地增值税清算税款申报进行鉴证审核。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所鉴证的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的审核程序的基础上，出具真实、合法的鉴证报告。　　在审核过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税清算鉴证业务准则》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的审核程序。现将鉴证结果报告如下：　　一、土地增值税清算税款申报的审核过程及主要实施情况　　（主要披露以下内容）　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行审核、验证、计算和进行职业推断的情况。　　二、鉴证意见　　经审核，我们发现贵公司土地增值税清算税款申报，存在违反相关法律、法规及税收规定的情形，经与贵公司磋商，在下列重大且原则的问题上未能达成一致意见。我们认为，贵公司　　（项目）土地增值税清算税款申报不能真实、合法地反映企业该项目应纳土地增值税税额。　　（一）××事项的审核情况。　　（描述存在违反税收法律法规或有关规定的情形，并阐述经与委托人就该事项所有重大方面进行磋商不能达成一致、出具否定意见的理据。下同。）　　（二）××事项的审核情况。　　（三）××事项的审核情况。　　清算项目的具体情况详见附件。　　本鉴证报告仅供贵公司报送的主管税务机关受理土地增值税清算审批之用，不得作为其他用途。非法律、行政法规规定，鉴证报告的全部内容不得提供给其他任何单位和个人。　　税务师事务所所长（签名或盖章）：　　中国注册税务师（签名或盖章）：　　地址：　　税务师事务所（盖章）　　年 月 日　　附件：　　1.税务师事务所和注册税务师执业证书复印件。　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明。　　3.土地增值税纳税申报鉴证主表及其明细项目审核表。具体包括：　　（1）土地增值税清算税款鉴证主表；　　（2）土地增值税清算税款鉴证（转让土地使用权）明细表；　　（3）土地增值税清算税款鉴证（销售普通住宅）明细表；　　（4）土地增值税清算税款鉴证（销售非普通住宅）明细表；　　（5）与收入相关的面积审核调整明细表；　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入审核调整明细表；　　（7）扣除项目及成本结转审核汇总表；　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费审核调整明细表；　　（9）土地增值税缴纳情况审核汇总表。　　4.土地增值税清算税款审核事项有关证明材料（复印件）。 **附件6：企业基本情况和土地增值税清算税款申报审核事项说明及有关附表**　　**一、基本情况**　　（一）企业基本情况　　1.成立日期：　　2.税务登记证号：　　（1） 国税登记证号：　　（2） 地税登记证号：　　3.地    址：　　4.法人代表：　　5.注册资本：　　6.投资总额：　　7.企业类型：　　8.经营范围：　　9.其他：　　（二）项目基本情况　　1.项目地址。　　2.项目概况。列明开发项目类型、占地面积、取得相关批文的情况。　　3.项目建设规模。列明总建筑面积、拆迁户回迁面积、公共配套面积、可售面积，并分别说明普通住宅、非普通住宅、其他开发项目的建设规模。　　4.项目销售情况。列明取得预售许可证情况，实际开始销售日期、截止清算基准日已售面积、未售面积，已售面积占可售面积比例等，并分别按普通住宅、非普通住宅、其他开发项目予以说明。　　5.项目设计情况。说明设计方案是否由境外机构或境外人员提供，以及项目设计的其他情况。　　**二、主要会计政策和税收政策**　　1.公司执行          会计准则或《××会计制度》及有关规定。　　2.公司会计核算方法：　　3.主要内部控制制度：　　4.土地增值税清算条件：　　5.开发产品完工的标准：　　6.成本费用的分配标准：　　7.开发产品销售收入确认的标准：　　8.开发产品视同销售确认收入的标准：　　9.与土地增值税清算项目相关的税收政策：　　10.其他政策：　　**三、土地增值税的审核情况**　　（一）土地增值税应税收入的审核　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税收入      元；经审核，核定土地增值税应税收入为       元，比自报数调增/调减        元，其中：　　1.销售普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经审核，调增/调减收入      元，核定收入      元。　　2.销售其他项目（含非普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经审核，调增/调减收入      元，核定收入      元。　　3.视同销售房地产收入：（1）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产平均价格；或（2）参照当地当年、同类房地产的市场价格、评估价值确定，自报应税收入         元；经审核，调增/调减收入      元，核定其他项目应税收入      元。　　（二）土地增值税扣除项目的审核　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税扣除项目总额     元；经审核，核定土地增值税扣除项目总额     元，比自报数调增/调减     元，其中：　　1.取得土地使用权所支付的金额。贵公司自报取得本项目的土地使用权支付金额为      元；经审核，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的取得土地使用权所支付的金额为     元。　　2.房地产开发成本。贵公司本项目自报房地产开发成本     元；经审核，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的房地产开发成本为      元。其中：　　（1）贵公司自报土地征用及拆迁补偿      元；经审核，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的土地征用及拆迁补偿为      元。　　（2）贵公司自报前期工程费      元；经审核，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的前期工程费为      元。　　（3）贵公司自报建筑安装工程费      元；经审核，由于××原因，应调增/调减    元，核定允许扣除的建筑安装工程费为     元。　　（4）贵公司自报基础设施费      元；经审核，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的基础设施费为      元。　　（5）贵公司自报公共配套设施费      元；经审核，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的公共配套设施费为      元。　　（6）贵公司自报开发间接费          元；经审核，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的开发间接费为      元。　　3.房地产开发费用。　　（1）本项目发生的财务费用中，借款利息支出能够全部提供金融机构票据证明的，应据实扣除，扣除金额为      元。其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额      元与开发成本      元之和的5%扣除    元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。　　（2）本项目发生的财务费用中，借款利息支出未能全部提供金融机构票据的，其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额         元与开发成本      元之和的10%扣除      元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。　　4.与转让房地产有关的税金。　　贵公司自报转让房地产有关税金为     元；经审核，应调增/调减    元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关税金为    元。其中：　　（1） 贵公司自报转让房地产有关营业税税金为     元；经审核，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关营业税税金为      元。　　（2） 贵公司自报转让房地产有关城市维护建设税税金为    元；经审核，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关城市维护建设税税金为      元。　　（3） 贵公司自报转让房地产有关教育费附加费为      元；经审核，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关教育费附加费为      元。　　5.税收规定的其他扣除项目。　　贵公司根据税收有关规定，允许按取得土地使用权所支付金额     元与开发成本      元之和的20%加计扣除。因此，贵公司其他扣除项目的金额为      元。　　（三）增值额及增值率的审核　　贵公司自报转让房地产土地增值税的增值额为      元；经审核，应缴土地增值税的增值额为      元。其中：　　⑴普通住宅土地增值税的增值额为      元，增值率为    %（计算公式）　　⑵非普通住宅土地增值税的增值额为     元，增值率为    %（计算公式）　　（四）应缴土地增值税的审核　　贵公司自报转让房地产土地增值税税额为      元；经审核，应缴土地增值税税额为      元，已缴税款为      元；应补（退）税额为      元。其中：　　1.普通住宅应缴土地增值税税额为     元；已缴税额为    元，应补（退）税额为      元。　　2.非普通住宅应缴土地增值税税额为      元；已缴税额为 元，应补（退）税额为      元。　　**四、应当披露的其他事项** |