附件1

项目基本信息登记表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人信息 | 纳税人名称 |  | 法人代表 |  | 联系方式 |  |
| 纳税人识别号 |  | 纳税人编码 |  |  |  |
| 立项  信息 | 项目名称 |  | 项目负责人 |  | 联系方式 |  |
| 批准机关及文号 |  | 项目财务人员 |  | 联系方式 |  |
| 立项时间 |  | 总投资额 |  | 建筑面积 |  |
| 开工时间 |  | 竣工时间 |  |  |  |
| 用地  信息 | 宗地编号 |  | 宗地位置 |  | 取得土地使用权方式 |  |
| 占地面积 |  | 绿地面积 |  | 土地出让金 |  |
| 清算  信息 | 容积率 |  | 可售面积 |  | 取得第一张销（预）售许可证时间 |  |
|  |  | 回迁面积 |  |  |  |

附件2

201（ ）年第（ ）季度销售明细申报表

纳税人名称： 纳税人编码： 单位：元、平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | 联系方式 |  | 销（预）售许可证取得时间 | |  | | |
| 可售建筑积 |  | | 是否符合  清算条件 |  | 销（预）售许可证号 | |  | | |
| 项 目 | 普通标准住宅 | | | 非普通标准住宅 | | | 其他类型房产 | | |
| 面积 | 收入 | 预缴 | 面积 | 收入 | 预缴 | 面积 | 收入 | 预缴 |
| 已售 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 自用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 出租 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 声明 | 我声明：此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其《实施细则》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。   法人代表（签字）： 财务负责人（签字）： 年 月 日（公章） | | | | | | | | |

填表说明：1、纳税人自取得第一张项目销（预）售许可证开始，于每季度终了后15日内向主管税务机关报送本表。

2、土地增值税最基本清算单位为房地产开发项目；开发项目分期的，为每个分期开发项目。

3. 本表统计数据为当季发生数字。

4. 已售包括视同销售

附件3

房地产开发项目第 期日常管理台帐

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 统计时间 | 项目可售建筑面积（㎡） | 项目已售面积（㎡） | 出租或自用面积（㎡） | 累计销售占可售面积比例% | 销售收入 （万元） | 预征土地增值税  （万元） | 管理员签章 |
| 期初累计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 201 年 季度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 201 年 季度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 201 年 季度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 201 年 季度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 201 年 季度 |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

说明：1、期初累计是指从项目立项至2013年底的累计数；

2、此台帐根据纳税人《销售明细申报表》填写，由主管税务机关存档，作为土

地增值税清算依据。

附件4

表4-1

# 土地增值税纳税申报表

# （从事房地产开发的纳税人清算适用）

税款所属时间：　年　月　日至　年　月　日 填表日期： 　年　 月　 日　 金额单位：元至角分 面积单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人识别号 | | |  |  | |  |  | |  |  |  |  | |  | | |  |  |  |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| 纳税人名称 | | |  | | | | | | | | | | | | | 项目名称 | | | | | | | | |  | | | | | | | | 项目编号 | | |  | | | | 项目地址 | | |  | | | | |
| 所属行业 | | |  | | | | | | | | | | | | | 登记注册类型 | | | | | | | | |  | | | | | | | | 纳税人地址 | | |  | | | | 邮政编码 | | |  | | | | |
| 开户银行 | | |  | | | | | | | | | | | | | 银行账号 | | | | | | | | |  | | | | | | | | 主管部门 | | |  | | | | 电　　话 | | |  | | | | |
| 总可售面积 | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | 自用和出租面积 | | | | | | | |  | | | | | |
| 已售面积 | | | | | |  | | | | | | | | | | | 其中：普通住宅已售面积 | | | | | | | | | | |  | | | | | | 其中：非普通住宅已售面积 | | |  | | | | | 其中：其他类型房地产已售面积 | | | |  | |
| 项　　　　　　目 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 行次 | | | 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 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其  中 | | 货币收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 实物收入及其他收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 视同销售收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 二、扣除项目金额合计　 5＝6＋7＋14＋17＋21＋22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 1.取得土地使用权所支付的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 2.房地产开发成本　 7＝8＋9＋10＋11＋12＋13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其  中 | | 土地征用及拆迁补偿费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 前期工程费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 9 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 建筑安装工程费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 基础设施费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 11 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 公共配套设施费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 开发间接费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 13 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 3.房地产开发费用　 14＝15＋16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 14 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其  中 | | 利息支出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 15 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其他房地产开发费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 4.与转让房地产有关的税金等　 17＝18＋19＋20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 17 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其  中 | | 营业税 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 18 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 19 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 教育费附加 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 20 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 5.财政部规定的其他扣除项目 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 21 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 6.代收费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 22 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 三、增值额　 23＝1－5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 23 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（％）24＝23÷5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 24 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 五、适用税率（％） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 六、速算扣除系数（％） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 26 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 七、应缴土地增值税税额　 27＝23×25－5×26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 27 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 八、减免税额 28＝30＋32＋34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 28 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 其中 | | 减免税（1） | | | | | | | | | | | | 减免性质代码（1） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 29 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 减免税额（1） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 30 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 减免税（2） | | | | | | | | | | | | 减免性质代码（2） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 31 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 减免税额（2） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 32 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 减免税（3） | | | | | | | | | | | | 减免性质代码（3） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 33 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 减免税额（3） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 34 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 九、已缴土地增值税税额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 35 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额　 36＝27-28－35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 36 | | |  | | |  | | | |  | |  |
| 以下由纳税人填写： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 纳税人声明 | | | | | | | | | 此纳税申报表是根据《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有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 纳税人签章 | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | 代理人签章 | | | | | | | | | | |  | | | | | 代理人身份证号 | | | | |  | | | |
| 以下由税务机关填写： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受理人 | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | 受理日期 | | | | | | | | | | | 年 月 日 | | | | | 受理税务机关  签章 | | | | |  | | | |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

表4-2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与收入相关的面积明细申报表 | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目 | 行次 | 普通住宅 | 非普通住宅 | 商铺 | 车库 | 办公楼 | 会所 | 学校等公共配套设施 | 其他 | 合计 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9=1+2+3+4+  5+6+7+8 |
| 使用土地面积 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总建筑面积 | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 可售建筑面积 | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 已售建筑面积 | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 未售建筑面积 | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 自用建筑面积 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

表4-3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 转让房地产收入明细申报表 | | | |
|  | 项目 | 金额 | 备注 |
| 转让收入形式 | 货币形式取得的收入 |  | |
|
| 非货币性收入 |  | |
|
| 视同销售收入 |  | |
|
| 合计 |  | |
|
| 转让收入类别 | 销售货币金额 |  |  |
| 换取非货币性资产作价金额 |  |  |
| 分配股东作价金额 |  |  |
| 分配投资人作价金额 |  |  |
| 用于职工福利作价金额 |  |  |
| 用于职工奖励作价金额 |  |  |
| 用于赞助作价金额 |  |  |
| 对外投资金额 |  |  |
| 抵偿债务金额 |  |  |
| 取得其他收益金额 |  |  |
| 合计 |  |  |

表4-4

扣除项目及成本结转明细申报表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 总成本  费用 | 可售建筑(土地)面积 | 单位造价 | 累计已售建筑(土地)面积 | 已售面积占总可售面积(已售土地面积占总土地面积)% | 销售成本 | 账面已结成本 | 差异数 |
|
| 1 | 2 | 3=1/2 | 4 | 5 | 6=1\*5 | 7 | 8=6-7 |
| 一、取得土地使用权所支付的金额 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、房地产开发成本 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 利息支出 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他房地产开发费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |

表4-5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 取得土地使用权所支付的金额明细申报表 | | | | | |
|  | 项目名称 | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备注 |
| 支付土地价款支付情况 | 支付的土地出让金 |  |  |  |  |
| 支付地价款金额 |  |  |  |  |
| 交纳的有关税费 |  |  |  |  |
| 其中： |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |
| 支付土地征用费用情况 | 土地征用费用 |  |  |  |  |
| 耕地占用税 |  |  |  |  |
| 劳动力安置费 |  |  |  |  |
| 安置动迁用房支出 |  |  |  |  |
| 拆迁补偿款 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

表4-6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 前期工程费明细申报表 | | | | |
| 项目名称 | 有效凭证金额 | | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 |
| 总计 | 其中：非招投标合同金额 |
| 规划费用 |  |  |  |  |
| 设计费用 |  |  |  |  |
| 项目可行性研究费用 |  |  |  |  |
| 水文费用 |  |  |  |  |
| 地质费用 |  |  |  |  |
| 勘探费用 |  |  |  |  |
| 测绘费用 |  |  |  |  |
| 七通一平支出 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

表4-7

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑安装工程费明细申报表 | | | | | |
| 项目名称 | | 有效凭证金额 | | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 |
| 总计 | 其中：非招投标合同金额 |
| 建筑工程费用 | |  |  |  |  |
| 安装工程费用 | |  |  |  |  |
| 其他建筑安装工程费用 | |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |

表4-8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础设施费明细申报表 | | | | |
| 项目名称 | 有效凭证金额 | | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 |
| 总计 | 其中：非招投标合同金额 |
| 开发小区内道路 |  |  |  |  |
| 供水工程支出 |  |  |  |  |
| 供电工程支出 |  |  |  |  |
| 供气工程支出 |  |  |  |  |
| 排污工程支出 |  |  |  |  |
| 排洪工程支出 |  |  |  |  |
| 通讯工程支出 |  |  |  |  |
| 照明工程支出 |  |  |  |  |
| 环卫工程支出 |  |  |  |  |
| 绿化费用 |  |  |  |  |
| 其他设施工程发生的支出 |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

表4-9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 公共配套设施费明细申报表 | | | | |
| 项目名称 | 有效凭证金额 | | 本次分配扣除金额 | 本次未扣除金额 |
| 总 计 | 其中：非招投标合同金额 |
| 物业管理用房费用 |  |  |  |  |
| 变电站费用 |  |  |  |  |
| 热力站费用 |  |  |  |  |
| 水厂费用 |  |  |  |  |
| 居委会用房费用 |  |  |  |  |
| 派出所用房费用 |  |  |  |  |
| 幼儿园用房费用 |  |  |  |  |
| 学校用房费用 |  |  |  |  |
| 托儿所用房费用 |  |  |  |  |
| 公共厕所费用 |  |  |  |  |
| 自行车棚用房费用 |  |  |  |  |
| 邮电通讯用房费用 |  |  |  |  |
| 其他非营业性公共设施费用 |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

表4-10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发间接费用明细申报表 | | | | |
| 项目名称 | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备注 |
| 管理人员工资 |  |  |  |  |
| 职工福利费 |  |  |  |  |
| 折旧费 |  |  |  |  |
| 修理费 |  |  |  |  |
| 办公费 |  |  |  |  |
| 水电费 |  |  |  |  |
| 劳动保护费 |  |  |  |  |
| 周转房摊销费 |  |  |  |  |
| 其他发生的间接费用 |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

表4-11

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 利 息 支 出 明 细 申 报 表 | | | | | |
| 行次 | 金融机构名称 | 借款金额 | 借款期限 | 利率 | 允许列支利息金额 |
|
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |  |  |

表4-12

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 扣除项目汇总申报表 | | | | | | |
| 项目 | | | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备注 |
| 1、取得土地使用权所支付的金额 | | |  |  |  |  |
| 2、房地产开发成本 | | |  |  |  |  |
| 其中 | 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 | |  |  |  |  |
| 3、房地产开发费用 | | |  |  |  |  |
| 其中 | | 利息支出 |  |  |  |  |
| 其他房地产开发费用 |  |  |  |  |
| 4、与转让房地产有关的税金 | | |  |  |  |  |
| 其中 | 营业税 | |  |  |  |  |
| 城市维护建设税 | |  |  |  |  |
| 教育费附加 | |  |  |  |  |
| 5、财政部规定的加计20%扣除数 | | |  |  |  |  |
| 合计 | | |  |  |  |  |

表4-13

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 与转让房地产有关的税金明细申报表 | | | | |
| 项 目 | 行 次 | 应缴纳税款金额 | 实际缴纳税款金额 | 备注 |
| 营业税 | 1 |  |  |  |
| 城市维护建设税 | 2 |  |  |  |
| 教育费附加 | 3 |  |  |  |
|  | 4 |  |  |  |
|  | 5 |  |  |  |
|  | 6 |  |  |  |
|  | 7 |  |  |  |
| 合计 | 8 |  |  |  |

附件5

土地增值税项目评估表

税土清（评）[ ] 号

单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 |  | | 纳税人编码 |  | | |
| 纳税人地址 |  | | 联系人及电话 |  | | |
| 项目名称 |  | | 项目总建筑面积 |  | | |
| 项目地址 |  | | 可售建筑面积 |  | | |
| 已预（销）售建筑面积  (含出租和自用面积) | |  | 已预（销）售建筑面积  占可售建筑面积比例 | | ％ |
| 取得销(预)售许可证日期 |  | | | | | |
| 评估建议  税务管理员： 负责人：  年 月 日 | | | | | | |
| 主管领导意见  签字：  年 月 日 | | | | | | |

注：1、主管税务机关通过项目的日常管理台帐发现纳税人达到可清算条件，填写此表。

2、项目清算审核终了后，本表与土地增值税项目登记表、纳税申报表等相关资料一同存档。

附件6

**税务局**

税务事项通知书

**××税通〔 〕 号**

纳税人（申请人）：

**事由：**通知你单位进行 项目土地增值税清算。

**依据：**根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》等相关政策规定。

**通知内容：**你（单位）开发的 项目，已符合土地增值税清算条件的 规定，请你单位自收到本通知之日起90日内，到

办理土地增值税清算申报并缴纳申报税款。

你（单位）如需查询有关情况，可拨打电话 询问。

税务机关（章）：

年 月 日

备注：本通知书与税务文书《送达回证》一并使用。

附件7

土地增值税清算资料清单

纳税人名称：

清算项目名称：

清算项目座落地址：  编号： 第 号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 备注 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| …… |  |  |

附件8

(普通标准住宅)土地增值税减免申请审批表

（从事房地产开发的纳税人申报税收优惠时适用）

税款所属时间： 年 　月 　日至 年 　月 　日 填表日期： 年 　月 　日

纳税人编码： 金额单位：人民币元　　　　　　　 面积单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 | | |  | | | | | 项目名称 | | |  | | | | | 项目地址 | | |  |
| 业　　别 | | |  | | 经济性质 | | |  | | | 纳税人地址 | | | |  | 邮政编码 | | |  |
| 开户银行 | | |  | | 银行账号 | | |  | | | 主管部门 | | | |  | 电　　话 | | |  |
| 项　　　　　　目 | | | | | | | | | | | | | | | 行次 | 纳税人申报金额 | | | 税务机关核准的金额 |
| 一、转让房地产收入总额　 1＝2＋3 | | | | | | | | | | | | | | | 1 |  | | |  |
| 其  中 | 货币收入 | | | | | | | | | | | | | | 2 |  | | |  |
| 实物收入及其他收入 | | | | | | | | | | | | | | 3 |  | | |  |
| 二、扣除项目金额合计　 4＝5＋6＋13＋16＋21 | | | | | | | | | | | | | | | 4 |  | | |  |
| 1.取得土地使用权所支付的金额 | | | | | | | | | | | | | | | 5 |  | | |  |
| 2.房地产开发成本　 6＝7＋8＋9＋10＋11＋12 | | | | | | | | | | | | | | | 6 |  | | |  |
| 其中 | 土地征用及拆迁补偿费 | | | | | | | | | | | | | | 7 |  | | |  |
| 前期工程费 | | | | | | | | | | | | | | 8 |  | | |  |
| 建筑安装工程费 | | | | | | | | | | | | | | 9 |  | | |  |
| 基础设施费 | | | | | | | | | | | | | | 10 |  | | |  |
| 公共配套设施费 | | | | | | | | | | | | | | 11 |  | | |  |
| 开发间接费用 | | | | | | | | | | | | | | 12 |  | | |  |
| 3.房地产开发费用　 13＝14＋15 | | | | | | | | | | | | | | | 13 |  | | |  |
| 其中 | 利息支出 | | | | | | | | | | | | | | 14 |  | | |  |
| 其他房地产开发费用 | | | | | | | | | | | | | | 15 |  | | |  |
| 4.与转让房地产有关的税金等　 16＝17＋18＋19+20 | | | | | | | | | | | | | | | 16 |  | | |  |
| 其中 | 营业税 | | | | | | | | | | | | | | 17 |  | | |  |
| 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | | | | 18 |  | | |  |
| 教育费附加 | | | | | | | | | | | | | | 19 |  | | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | 20 |  | | |  |
| 5.财政部规定的其他扣除项目 | | | | | | | | | | | | | | | 21 |  | | |  |
| 三、增值额　22＝1－4 | | | | | | | | | | | | | | | 22 |  | | |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（％）23＝22÷4 | | | | | | | | | | | | | | | 23 |  | | |  |
| 五、适用税率（％） | | | | | | | | | | | | | | | 24 |  | | |  |
| 六、速算扣除系数（％） | | | | | | | | | | | | | | | 25 |  | | |  |
| 七、应缴土地增值税税额　 26＝22×24－4×25 | | | | | | | | | | | | | | | 26 |  | | |  |
| 授权代理人 | （如果你已委托代理申报人，请填写下列资料）  　　为代理一切税务事宜，现授权\_\_\_\_（地址）\_\_\_\_\_为本纳税人的代理申报人，任何与本报表有关的来往文件都可寄与此人。  授权人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | 声 明 | | | | 我声明：此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其《实施细则》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。根据《实施细则》第十一条“纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过20%免征土地增值税”之规定，申请免征土地增值税。    申请人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（公章）  年 月 日 | | | | | | |
| 纳税人签章 | | |  | | 法人代表签章 | | |  | | | | | 经办人员（代理申报人）签章 | | |  | 备注 |  | |
| （以下部分由主管税务机关负责填写） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 主管税务机关收到日期 | |  | | 接收人 | |  | 审核日期 | | |  | | 主管税务机关意见 | | （公章）  负责人： 经办人： 年 月 日 | | | | | |
| 审核及调查意见 | | 税务审核人员签章：  年 月 日 | | | | | | | | | |

注：普通标准住宅的认定应结合纳税人提供的土地增值税减免税申请报告中的“容积率”和纳税人进行土地增值税清算申报时附报清算资料中的《普通标准住宅销控明细表》，重点审核“单套建筑面积”和“实际交易价格”。

附件9

土地增值税清算申报受理通知书

税土清（审）[ ] 号

纳税人（申请人）：

经审查，你（单位）申报的 清算税款项目，符合受理条件，现予受理。

你（单位）如需查询有关情况，可拨打电话 询问。

税务机关（公章）

年 月 日

说明：本通知书与税务文书《送达回证》一并使用。

附件10

土地增值税清算申报补充资料通知书

税土清（补）[ ] 号

纳税人（申请人）：

经审查，你（单位）申请的 清算税款项目，需补正清税材料。请你（单位）于接到本通知书之日起15日内补正有关清税材料。

需要补充提交的清税材料及要求如下：

如需了解有关情况，可拨打电话 询问。

税务机关（公章）

年 月 日

说明：本通知书与税务文书《送达回证》一并使用。

附件11

土地增值税扣除项目有关凭证参考表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **行次** | **扣除项目** | **凭证来源** | | **准许扣除的真实、合法凭证** |
| 取得土地使用权所支付的金额 | 1 | 地价款 | 财政部门 | | 土地出让金专用票据 |
| 税务部门 | | 转让无形资产专用发票 |
| 2 | 按国家统一规定交纳的费用 | 财政部门 | | 行政事业性收费专用票据 |
| 土地征用及拆迁补偿费 | 3 | 土地征用费 | 财政部门  国土资源部门 | | 行政事业性收费专用票据 |
| 4 | 耕地占用税 | 税务部门 | | 税收通用缴款书  完税凭证 |
| 5 | 劳动力安置费 | 税务部门 | | 税务部门代开发票 |
| 6 | 地上、地下附着物  拆迁补偿净支出 | 补偿个人 | 个人 | 拆迁办公室与个人签定的拆迁协议、身份证、收款凭证及证明 |
| 补偿单位 | 单位 | 拆迁办公室与单位签定的拆迁协议、税务部门代开发票 |
| 7 | 安置动迁用房支出 | 税务部门 | | 税务部门代开发票 |
| 前期工程费 | 8 | 规划支出 | 规划设计单位  税务部门  财政部门 | | 非税收一般缴款书或服务业统一发票  税务部门代开发票  行政事业性收费专用票据 |
| 9 | 设计支出 | 工程设计单位  税务部门  财政部门 | | 技术交易专用发票或服务业统一发票  税务部门代开发票  行政事业性收费专用发票 |
| 10 | 项目可行性研究支出 | 税务部门  提供项目可行性研究服务单位 | | 税务部门代开发票  服务业统一发票 |
| 11 | 水文支出 | 提供水文相关服务单位  税务部门 | | 统一发票  税务部门代开发票 |
| 12 | 地质支出 | 提供地质相关服务单位  税务部门 | | 统一发票  税务机关代开发票 |
| 13 | 勘察支出 | 勘察设计单位  税务部门 | | 统一发票  税务部门代开发票 |
| 14 | 测绘支出 | 提供地质相关服务单位  税务部门 | | 统一发票  税务部门代开发票 |
| 15 | “三通一平”支出 | 建安企业  税务部门 | | 建安统一发票  税务部门代开发票 |
| 建筑安装  工程费 | 16 | 建筑安装工程费支出 | 建安企业  税务部门 | | 建安统一发票  税务部门代开发票 |
| 基础设施费 | 17 | 小区内道路支出 | 建安企业  税务部门 | | 建安统一发票或税务部门代开发票 |
| 18 | 供水支出 | 供水单位 | | 发票 |
| 19 | 供电支出 | 供电单位 | | 发票 |
| 20 | 供气支出 | 供气单位 | | 发票 |
| 21 | 排污支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 22 | 排洪支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 23 | 通讯支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 24 | 照明支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 25 | 环卫工程支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 26 | 绿化工程支出 | 财政部门  税务部门  建安企业 | | 行政事业性收费专用发票  税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 公共配套  设施费 | 27 | 不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出 | 税务部门  建安企业 | | 税务部门代开发票  建安统一发票 |
| 开发  间接费用 | 28 | 工资 | 开发企业 | | 经税务部门审核后的企业自制凭证 |
| 29 | 职工福利费 | 开发企业 | | 经税务部门审核后的企业自制凭证 |
| 30 | 折旧费 | 开发企业 | | 经税务部门审核后的企业自制凭证 |
| 31 | 修理费 | 提供修理相关服务单位  税务部门 | | 发票  税务部门代开发票 |
| 32 | 办公费 | 提供相关服务部门 | | 发票 |
| 33 | 水电费 | 供水供电企业 | | 水电费发票 |
| 34 | 劳动保护费 | 提供劳动保护服务单位 | | 商业零售统一发票 |

附件12

土地增值税清算审核结论

税土清（结）[ ] 号

（纳税人）：

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《国家税务总局土地增值税清算管理规程》， 我局对你单位的 开发项目，自 年 月 日起实施土地增值税清算审核，得出清算审核结论如下：

1. 企业基本情况：

成立日期 法人代表

注册地址 注册资金

企业类型 纳税人编码

联系电话

1. 清算项目情况：
2. 土地取得情况

企业 年 月 日取得位于 的建设用地 平方米，支付土地出让金额 元，已返还企业 元。

1. 项目立项情况

项目于 年 月 日取得施工许可证， 年 月开工， 年 月取得商品房销（预）售许可证。 年 月全部竣工或 年 月通过有关部门验收。

1. 项目开发情况

可售总建筑面积为 平方米，已售总建筑面积为 平方米，占可售面积比例为 。其中，普通标准住宅可售建筑面积为 平方米，已售建筑面积为 平方米，占可售面积比例为 ；非普通标准住宅可售建筑面积 平方米，已售建筑面积 平方米，占可售面积比例为 ；其他类型房产可售建筑面积为 平方米，其已售建筑面积为 平方米，占可售面积比例为 。

1. 清算审核情况：

分为普通标准住宅、非普通标准住宅和其他类型房产三类。

1. 普通标准住宅审核情况

1.普通标准住宅销售收入 元；

2.普通标准住宅扣除金额 元（按选定的分摊比例计算）；

（1）取得土地使用权所支付的金额 元：计算公式：

（2）房地产开发成本 元：计算公式：

①征地及拆迁补偿费 元：计算公式：

②前期工程费 元：计算公式：

③建筑安装工程费 元：计算公式：

④基础设施费 元：计算公式：

⑤公共配套设施费 元：计算公式：

⑥开发间接费 元：计算公式：

（3）房地产开发费用 元：计算公式：

（4）与转让房地产有关的税金等 元：计算公式：

（5）加计扣除 元：计算公式：

分摊成本计算公式：

3.增值额 元；

4.增值率 （增值额/扣除项目金额），是/否超过20%，可/免征收土地增值税。适用税率为 ，速算扣除系数（%）为 。

5.应纳土地增值税计算公式及结果为 。

6．普通标准住宅单位建筑面积成本费用（单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积）为 。

1. 非普通标准住宅审核情况

1.非普通标准住宅销售收入 元；

2.非普通标准住宅扣除金额 元（按选定的分摊比例计算）；

（1）取得土地使用权所支付的金额 元：计算公式：

（2）房地产开发成本 元：计算公式：

①征地及拆迁补偿费 元：计算公式：

②前期工程费 元：计算公式：

③建筑安装工程费 元：计算公式：

④基础设施费 元：计算公式：

⑤公共配套设施费 元：计算公式：

⑥开发间接费 元：计算公式：

（3）房地产开发费用 元：计算公式：

（4）与转让房地产有关的税金等 元：计算公式：

（5）加计扣除 元：计算公式：

分摊成本计算公式：

3.增值额 元；

4.增值率 。适用税率为 ，速算扣除系数（%）为 。

5．应纳土地增值税计算公式及结果为 。

6．非普通标准住宅单位建筑面积成本费用（单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积）为 。

1. 其他类型房产审核情况

1. 其他类型房产销售收入 元；

2. 其他类型房产扣除金额 元（按选定的分摊比例计算）；

（1）取得土地使用权所支付的金额 元：计算公式：

（2）房地产开发成本 元：计算公式：

①征地及拆迁补偿费 元：计算公式：

②前期工程费 元：计算公式：

③建筑安装工程费 元：计算公式：

④基础设施费 元：计算公式：

⑤公共配套设施费 元：计算公式：

⑥开发间接费 元：计算公式：

（3）房地产开发费用 元：计算公式：

（4）与转让房地产有关的税金等 元：计算公式：

（5）加计扣除 元：计算公式：

分摊成本计算公式：

3.增值额 元；

4.增值率 。适用税率为 ，速算扣除系数（%）为 。

5．应纳土地增值税计算公式及结果为 。

6．其他类型房产单位建筑面积成本费用（单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积）为 。

1. 项目清算申报情况

税务机关规定， 开发项目应于 年 月 日前申报缴纳税款。企业于 年 月 日前办理了清算申报并缴纳了税款。

上述（一）、（二）、（三）项合计应缴土地增值税税额为 元；该项目已预缴土地增值税税额为 元；合计应补（退）土地增值税税额为 元，应加收滞纳金 元。

1. 其他情况：

清算审核人员：

税务机关（章）

年 月 日

附件13

**税务局**

税务事项通知书

税通[ ]第 号

：

**事由：**你单位 项目土地增值税清算审核结论。

**依据：**根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》相关政策规定进行清算审核。

**通知内容：**

我局对你单位 项目于 年 月 日至 年 月 日期间应缴纳的土地增值税进行了清算审核。该项目应缴土地增值税税额为 元；已预缴土地增值税税额为 元；合计应补（退）土地增值税税额为 元，应加收滞纳金 元。

限你单位在收到此通知后 日内，按照有关规定办理土地增值税补（退）手续。

如对本通知不服，必须先依照本通知确定的税额和期限缴纳税款或者提供相应的担保，然后可自上述款项缴清或者提供相应的担保被税务机关确认之日起六十日内依法向上一级税务机关申请行政复议。

税务机关（公章）

年　　月　　日

附件14

土地增值税清算退税审核备案表

纳税人编码： 填表日期： 单位：元、平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 | |  | | | | 税款所属时间 | |  | |
| 生产经营地址 | |  | | | | 法人代表 | |  | |
| 项目名称 | |  | | | | 项目地址 | |  | |
| 项目面积 | |  | | | | 联系电话 | |  | |
| 退税明细 | | | | | | | | | |
| 普通标准住宅 | | | 非普通标准住宅 | | 其他类型房产 | | | | 合计 |
| 项目 | 金额 | | 项目 | 金额 | 项目 | | 金额 | |
| 转让房地产收入总额 |  | | 转让房地产收入总额 |  | 转让房地产收入总额 | |  | |  |
| 扣除项目  金额 |  | | 扣除项目  金额 |  | 扣除项目  金额 | |  | |  |
| 增值额 |  | | 增值额 |  | 增值额 | |  | |  |
| 增值额与扣除项目之比 |  | | 增值额与扣除项目之比 |  | 增值额与扣除项目之比 | |  | |  |
| 适用税率 |  | | 适用税率 |  | 适用税率 | |  | |  |
| 应征税额 |  | | 应征税额 |  | 应征税额 | |  | |  |
| 已预缴税额 |  | | | | | | | | |
| 申请退还税额 |  | | | | | | | | |
| 申请退税理由  （公章）  法人代表： 经办人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 主管税务机关调查意见  （公章）    经办人： 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 市（州）**税务局**意见  （公章）    经办人： 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| **省税务局意见**  （公章）    经办人： 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |

注：本表以清算项目为单位填写；一式四份，纳税人、各级税务机关分别留存。

附件15

土地增值税清算审核中止通知书

税土清（止）〔 〕 号

纳税人（申请人）：

经审查，你（单位）申请的 清算税款项目，需补正清税材料，本机关决定中止审核。请你（单位）于接到本通知书之日起30日内补正有关清算材料。补正材料时间不计入本清算核准时限内。未按规定期限提交补正材料的，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的相关规定处理。

需要补正的申报材料和要求如下：

你（单位）如需了解有关情况，可拨打电话 询问。

税务机关（公章）

年 月 日

附件16

土地增值税核定征收通知书

税土清（核）[ ] 号

纳税人：

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及实施细则、《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》的有关规定，税务机关决定对你（单位） 项目实施土地增值税核定征收。

核定征收的理由如下：

核定征收的计税依据和具体税额如下：

综上，你单位 项目 年 月 日至 年 月 日期间应缴土地增值税税额为 元；已预缴土地增值税税额为 元；合计应补（退）土地增值税税额为 元。限你单位在收到此通知后 日内，按照有关规定办理土地增值税补（退）手续。

如对本通知不服，必须先依照本通知确定的税额和期限缴纳税款或者提供相应的担保，然后可自上述款项缴清或者提供相应的担保被税务机关确认之日起六十日内依法向上一级税务机关申请行政复议。

税务机关（公章）

年 月 日

备注：本通知书与税务文书《送达回证》一并使用。