5.3.1.1 JS房地产开发企业清算管理办法

为了规范土地增值税的征收管理工作，根据《[中华人民共和国税收征收管理法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》、《[中华人民共和国土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》及《[中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》的有关规定，制定本办法。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第一条）

# 一、适用对象

本办法适用对象为从事房地产开发且根据有关规定预缴土地增值税的纳税人。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第二条）

# 二、清算单位

土地增值税以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算。对于国家有关部门批准分期开发的项目，以分期项目为单位进行清算。对开发周期较长，纳税人自行分期的开发项目，可将自行分期项目确定为清算单位，并报主管税务机关备案。~~对同一宗地块上的多个批准项目，纳税人进行整体开发的，可将该宗土地上的多个项目作为一个清算单位，并报主管税务机关备案~~。

　　（[苏地税规〔2015〕8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8247.html)第一条第一款）

  [附注：第一条中“对同一宗地块上的多个批准项目，纳税人进行整体开发的，可将该宗土地上的多个项目作为一个清算单位，并报主管税务机关备案”的内容、第四条第（三）项已被《关于调整土地增值税有关政策的公告》（苏地税规【2016】7号）废止。]

同一清算单位中包含普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的，应分别计算收入、扣除项目金额、增值额、增值率和应纳税额。

 （[苏地税规〔2015〕8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8247.html)第一条第二款）

 [解读：

    《中华人民共和国土地增值税暂行条例[实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第八条规定： “土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。"《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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2846.html)）规定： “土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。”结合我省实际，此次公告对清算单位进一步明确：对开发周期较长，纳税人自行分期的开发项目，可将自行分期项目确定为清算单位。对同一宗地块上的多个批准项目，纳税人进行整体开发的，可将该宗土地上的多个项目作为一个清算单位。如对国家有关部门因批准权限限制将同一宗地块划分为多个项目，但纳税人在同一个规划许可证的规划范围内整体开发的，可将该宗士地上的多个项目作为一个清算单位。

    《中华人民共和国土地增值税暂行条例[实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第八条规定：“土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。"《财政部国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》 （[财税[1995 ） 48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)） 规定：“对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。"[国税发（2006） 187号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2846.html)文件规定：“开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额.”2014年，国家税务总局下发了《关于印发<全国县级税务机关服务规范（10版）>相关表证单书的通知》 （税总发[2014 ]109号）通知，要求纳税人在清算时应按普通住宅、非普通住宅、其他类型三种房地产类型分别计算增值额和增值率。为保障纳税服务规范的顺利推进，我局多次组织开展政策调研和讨论征求意见，明确“同一清算单位中包含普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的，应分别计算收入、扣除项目金额、增值额、增值率，缴纳土地增值税。]

# 三、清算组织机关

土地增值税的清算，由主管税务机关负责组织进行。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第三条）

# 四、可以清算的条件

符合下列条件之一的，可以进行清算：

（一）纳税人开发的房地产项目全部竣工、销售完毕且能按照单位项目进行成本核算的；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第四条第一目）

（二）纳税人整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第四条第二目）

（三）主管税务机关认为有必要进行清算的。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第四条第三目）

# 五、清算报送资料

符合清算条件的纳税人，应按照主管税务机关的要求或主动提出书面申请，进行士地增值税清算，并报送以下证明资料：

（一）土地使用权受让合同及支付出让金凭证；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第一目）

（二）项目设计任务书；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第二目）

（三）申请立项的有关文件及项目批准文件；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第三目）

（四）开发项目的预算、概算书；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第四目）

（五）土地使用权证书复印件；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第五目）

（六）预征土地增值税完税凭证复印件；

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第六目）

（七）财务会计报表;

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第七目）

（八）主管税务机关要求报送的其他资料。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第五条第八目）

# 六、清算申请

纳税人可以自行申请土地增值税清算，也可以委托中介机构代理进行。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第六条）

# 七、清算受理

主管税务机关应在接到纳税人的清算申请后十日内做出是否受理的决定。对报送资料缺省的，应要求纳税人按规定补证；主管税务机关受理纳税人清算申请后，应在一个月内组织实施。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第七条）

## 附注：税务受理后的撤销申请问题

对税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不可撤消清算申请。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第八条）

# 八、补、退税

土地增值税清算结束后，应按有关规定办理补、退税手续。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第九条）

# 九、违规处理

纳税人不配合税务部门进行清算或提供虚假资料的，按照《[中华人民共和国税收征收管理法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》的有关规定进行处理。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第十条）

# 十、其他

各地可以根据本办法制定具体的实施意见。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第十一条）

本办法自2005年1月1日起执行。

（[参考资料JS8](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8234.html)第十二条）