附件2

# 财产和行为税税源明细表

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 城镇土地使用税房产税税源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）；面积单位：平方米

|  |  |
| --- | --- |
|  | 一、城镇土地使用税税源明细 |
| \*纳税人类型 | 土地使用权人□ 集体土地使用人□无偿使用人□ 代管人□ 实际使用人□（必选） | 土地使用权人纳税人识别号（统一社会信用代码） |  | 土地使用权人名称 |  |
| \*土地编号 |  | 土地名称 |  | 不动产权证号 |  |
| 不动产单元代码 |  | 宗地号 |  | \*土地性质 | 国有□ 集体□（必选） |
| \*土地取得方式 | 划拨□ 出让□ 转让□ 租赁□ 其他□（必选） | \*土地用途 | 工业□ 商业□ 居住□ 综合□ 房地产开发企业的开发用地□ 其他□（必选） |
| \*土地坐落地址（详细地址） |  省（自治区、直辖市） 市（区） 县（区） 乡镇（街道） （必填） |
| \*土地所属主管税务所（科、分局） |  |
| \*土地取得时间 |  年 月 | 变更类型 | 纳税义务终止（权属转移□ 其他□）信息项变更（土地面积变更□ 土地等级变更□ 减免税变更□ 其他□） | 变更时间 | 年月 |
| \*占用土地面积 |  | 地价 |  | \*土地等级 |  | \*税额标准 |  |
| 减免税部分 | 序号 | 减免性质代码和项目名称 | 减免起止时间 | 减免税土地面积 | 月减免税金额 |
| 减免起始月份 | 减免终止月份 |
| 1 |  | 年月 | 年月 |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
|  | 二、房产税税源明细 |
|  | （一）从价计征房产税明细 |
| \*纳税人类型 | 产权所有人□ 经营管理人□ 承典人□房屋代管人□ 房屋使用人□ 融资租赁承租人□（必选） | 所有权人纳税人识别号（统一社会信用代码） |  | 所有权人名称 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \*房产编号 |  |  |  | 房产名称 |  |  |
| 不动产权证号 |  |  |  | 不动产单元代码 |  |  |
| \*房屋坐落地址（详细地址） |  | 省（自 | 治区、直辖市） 市（区） 县（区） 乡镇（街道） | （必填） |
| \*房产所属主管税务所（科、分局） |  |  |  |  |
| 房屋所在土地编号 |  |  |  | \*房产用途 | 工业□ 商业及办公□ 住房□ 其他□ | （必选） |
| \*房产取得时间 | 年 | 月 | 变更类型 | 纳税义务终止（权属转移□ 其他□）信息项变更（房产原值变更□ 出租房产原值变更□ 减免税变更□ 申报租金收入变更□ 其他□） | 变更时间 | 年月 |
| \*建筑面积 |  |  |  | 其中：出租房产面积 |  |  |
| \*房产原值 |  |  |  | 其中：出租房产原值 |  | 计税比例 |  |
| 减免税部分 | 序号 |  | 减免 | 性质代码和项目名称 | 减免起止时间 | 减免税房产原值 | 月减免税金额 |
| 减免起始月份 | 减免终止月份 |
| 1 |  |  |  | 年月 | 年月 |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | （二）从租计征房产税明细 |  |
| \*房产编号 |  |  | 房产名称 |  |  |
| \*房产所属主管税务所（科、分局） |  |  |  |
| 承租方纳税人识别号（统一社会信用代码） |  |  | 承租方名称 |  |  |
| \*出租面积 |  |  | \*申报租金收入 |  |  |
| \*申报租金所属租赁期起 |  |  | \*申报租金所属租赁期止 |  |  |
| 减免税部分 | 序号 |  | 减免 | 性质代码和项目名称 | 减免起止时间 |  | 减免税租金收入 | 月减免税金额 |
| 减免起始月份 | 减免终止月份 |  |
| 1 |  |  |  | 年月 | 年月 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：城镇土地使用税税源明细

1.首次进行纳税申报的纳税人，需要填写全部土地的相关信息。此后办理纳税申报时，纳税人的土地及相关信息未发生变化的，可仅对已填报的信息进行确认；发生变化的，仅就变化的内容进行填写。

2.城镇土地使用税税源明细填报遵循“谁纳税谁申报”的原则，只要存在城镇土地使用税纳税义务，就应当如实填报土地信息。

3.每一宗土地填写一张表。同一宗土地跨两个土地等级的，按照不同等级分别填表。无不动产权证（土地使用权证）的，按照土地坐落地址分别填表。

纳税人不得将多宗土地合并成一条记录填表。

4.对于本表中的数据项目，有不动产权证（土地使用权证）的，依据证件记载内容填写，没有不动产权证（土地使用权证）的，依据实际情况填写。

5.纳税人类型（必填）：分为土地使用权人、集体土地使用人、无偿使用人、代管人、实际使用人。必选一项，且只能选一项。

6.土地使用权人纳税人识别号（统一社会信用代码）：填写土地使用权人纳税人识别号或统一社会信用代码。

7.土地使用权人名称：填写土地使用权人的名称。

8.土地编号：纳税人不必填写。由系统赋予编号。

9.土地名称：纳税人自行填写，以便于识别。如：1号土地、第一车间土地等。

10.不动产权证号：纳税人有不动产权证（土地使用权证）的，必填。填写不动产权证（土地使用权证）载明的证件编号。

11.不动产单元代码：纳税人有不动产权证的，必填。填写不动产权证载明的不动产单元代码。

12.宗地号：填写土地权属证书记载的宗地号，有不动产单元代码的不必填写。

13.土地性质（必选）：根据实际的土地性质选择。选项为国有、集体。

14.土地取得方式（必选）：根据土地的取得方式选择，分为：划拨、出让、转让、租赁和其他。

15.土地用途（必选）：分为工业、商业、居住、综合、房地产开发企业的开发用地和其他，必选一项，且只能选一项，不同用途的土地应当分别填表。

16.土地坐落地址（必填）：应当填写详细地址，具体为：××省（自治区、直辖市）××市（区）××县（区）××乡镇（街道）+详细地址。

17.土地所属主管税务所（科、分局）：系统自动带出，纳税人不必填写。

18.土地取得时间（必填）：填写纳税人取得该土地的时间。

19.变更类型：有变更情况的必选。

20.变更时间：有变更情况的必填，填至月。变更类型选择纳税义务终止的，税款计算至当月末；变更类型选择信息项变更的，自变更次月起按新状态计算税款。

21.占用土地面积（必填）：根据纳税人本表所填列土地实际占用的土地面积填写，保留两位小数。此面积为全部面积，包括减税面积和免税面积。

22.地价：地价为取得土地使用权支付的价款与开发土地发生的成本费用之和。若未支付价款和成本费用，则填0。

23.土地等级（必填）：根据本地区土地等级的有关规定，填写纳税人占用土地所属的土地的等级。不同土地等级的土地应当分别填表。

24.税额标准：系统自动带出，纳税人不必填写。

25.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的必填，按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。适用不同减免性质政策的土地应当分行填表。纳税人减免税情况发生变化时，应当进行变更。

26.减免起始月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关核准的困难减免的起始月份。

27.减免终止月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关核准的困难减免的终止月份。

28.减免税土地的面积：填写享受减免税政策的土地的全部面积。

29.月减免税金额：本表所列土地本项减免税项目享受的月减免税金额。

从价计征房产税税源明细

1.首次进行纳税申报的纳税人，需要填写全部房产的相关信息，此后办理纳税申报时，纳税人的房产及相关信息未发生变化的，可仅对已填报的信息进行确认；发生变化的，仅就变化的内容进行填写。

2.房产税税源明细填报遵循“谁纳税谁申报”的原则，只要存在房产税纳税义务，就应当如实填报房产明细信息。

3.每一独立房产应当填写一张表。即：同一不动产权证（房屋所有权证）有多幢（个）房产的，每幢（个）房产填写一张表。无不动产权证（房屋所有权证）的房产，每幢（个）房产填写一张表。纳税人不得将多幢房产合并成一条记录填写。

4.对于本表中的数据项目，有不动产权证（房屋所有权证）的，依据证件记载的内容填写，没有不动产权证（房屋所有权证）的，依据实际情况填写。

5.纳税人有出租房产的，应当先填写从价计征房产税税源明细，再填写从租计征房产税税源明细。

6.纳税人类型（必选）：分为产权所有人、经营管理人、承典人、房屋代管人、房屋使用人、融资租赁承租人。必选一项，且只能选一项。

7.所有权人纳税人识别号（统一社会信用代码）：填写房屋所有权人的纳税人识别号或统一社会信用代码。

8.所有权人名称：填写房屋所有权人的名称。

9.房产编号：纳税人不必填写。由系统赋予编号。

10.房产名称：纳税人自行编写，以便于识别。如：1号办公楼、第一车间厂房等。

11.不动产权证号：纳税人有不动产权证（房屋所有权证）的，必填。填写不动产权证（房屋所有权证）载明的证件编号。

12.不动产单元代码：纳税人有不动产权证的，必填。填写不动产权证载明的不动产单元代码。

13.房屋坐落地址：应当填写详细地址，具体为：××省（自治区、直辖市）××市（区）××县（区）××乡镇（街道）+详细地址，且应当与土地税源明细数据关联并一致。系统自动带出已填报的土地税源信息，供选择。一栋房产仅可选择对应一条土地信息。

14.房产所属主管税务所（科、分局）：系统自动带出，纳税人不必填写。

15.房屋所在土地编号：系统自动带出。

16.房产用途（必选）：房产用途依据不动产权证（房屋所有权证）登记的用途填写，无证的，依据实际用途填写。分为工业、商业及办公、住房、其他，必选一项，且只能选一项，不同用途的房产应当分别填表。

17.房产取得时间（必填）：填写纳税人取得该房产的时间。

18.变更类型：有变更情况的必选。

19.变更时间：有变更情况的必填，填至月。变更类型选择纳税义务终止的，税款计算至当月末；变更类型选择信息项变更的，自变更次月起按新状态计算税款。

20.建筑面积（必填）：保留两位小数。

21.出租房产面积：有出租情况的必填。

22.房产原值（必填）：填写房产的全部房产原值。应包括：分摊的应计入房产原值的地价，与房产不可分割的设备设施的原值，房产中已出租部分的原值，以及房产中减免税部分的原值。

23.出租房产原值：有出租情况的必填。

24.计税比例：各地房产原值减除的比例。系统自动带出，纳税人不必填写。

25.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。不同减免性质代码的房产应当分行填表。纳税人减免税情况发生变化时，应当进行变更。

26.减免起始月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关（人民政府）核准的困难减免的起始月份。

27.减免终止月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关（人民政府）核准的困难减免的终止月份。

28.减免税房产原值：依据政策确定的可以享受减免税政策的房产原值。政策明确按一定比例进行减免的，该项为经过比例换算确定的减免税房产原值。

例如：供热企业用于居民供热的免税房产原值=房产原值×实际从居民取得的采暖费收入/采暖费总收入。

29.月减免税金额：本表所列房产本项减免税项目享受的月减免税金额。

从租计征房产税税源明细

1.每一独立出租房产应当填写一张表。即：同一不动产权证（房屋所有权证）有多幢（个）房产的，每幢（个）房产填写一张表。无不动产权证（房屋所有权证）的房产，每幢（个）房产填写一张表。纳税人不得将多幢房产合并成一条记录填写。 2.纳税人有出租房产的，应先填写从价计征房产税税源明细，再填写从租计征房产税税源明细。

3.房产编号：由系统赋予编号，纳税人不必填写。

4.房产名称：纳税人自行编写，以便于识别。与从价计征房产税明细信息关联并一致。

5.房产所属主管税务所（科、分局）：系统自动带出，纳税人不必填写。

6.承租方纳税人识别号（统一社会信用代码）：填写承租方的纳税人识别号或统一社会信用代码。

7.承租方名称：填写承租方的单位名称或个人姓名。

8.出租面积（必填）：填写出租房产的面积。

9.申报租金收入（必填）：填写本次申报的应税租金收入。

10.申报租金所属租赁期起（必填）：填写申报租金收入的所属租赁期起。

11.申报租金所属租赁期止（必填）：填写申报租金收入的所属租赁期止。

12.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的必填。按照税务机关制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写，对于出租房产不适用12%法定税率的，应当填写相关的减免税内容。

13.减免起始月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关（人民政府）核准的困难减免的起始月份。

14.减免终止月份：有减免税情况的必填。纳税人如有困难减免的情况，填写经税务机关（人民政府）核准的困难减免的终止月份。

15.减免税租金收入：填写本出租房产可以享受减免税政策的租金收入。

16.月减免税金额：本表所列房产出租部分本项减免税项目享受的月减免税金额。

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 车船税税源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 体积单位：升；质量单位：吨；功率单位：千瓦；长度单位：米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 车辆税源明细 |  |  |
| 序号 | 车牌号码 | \*车辆识别代码（车架号） | \*车辆类型 | 车辆品牌 | 车辆型号 | \*车辆发票日期或注册登记日期 | 排（气）量 | 核定载客 |  | 整备质量 | \*单位税额 | 减免性质代码和项目名称 | 纳税义务终止时间 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 船舶税源明细 |  |  |
| 序号 | 船舶登记号 | \*船舶识别号 | \*船舶种类 | \*中文船名 | 初次登记号码 | 船籍港 | 发证日期 | 取得所有权日期 | 建成日期 | 净吨位 | 主机功率 |  | 艇身长度（总长） | \*单位税额 | 减免性质代码和项目名称 | 纳税义务终止时间 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：车辆税源明细

1.车牌号码：在车辆登记管理部门登记的车辆，必填。根据车辆悬挂号牌填写。

2.车辆识别代码（车架号）：必填。根据整车合格证、机动车登记证书和机动车行驶证等材料填写。

3.车辆类型：必填。根据整车合格证、机动车登记证书和机动车行驶证等材料所载信息，按照《中华人民共和国车船税法》所附《车船税税目税额表》填写。

4.车辆品牌：节约能源、使用新能源车辆，必填。根据机动车行驶证同名栏目所载信息，或整车合格证、机动车登记证书所载车辆品牌填写。

5.车辆型号：节约能源、使用新能源车辆，必填。根据机动车行驶证同名栏目所载信息，或整车合格证、机动车登记证书所载车辆型号填写。

6.车辆发票日期或注册登记日期：必填。有机动车销售发票的，填写销售发票日期；确无销售发票的，填写机动车登记证书的注册登记日期。

7.排（气）量：乘用车，必填。根据整车合格证、机动车登记证书和机动车行驶证等材料填写。

8.核定载客：客车，必填。根据整车合格证、机动车登记证书和机动车行驶证等材料填写。

9.整备质量：货车、挂车、专用作业车、轮式专用机械车，必填。根据整车合格证、机动车登记证书和机动车行驶证等材料填写。

10.单位税额：按照《中华人民共和国车船税法》所附《车船税税目税额表》填写。

11.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

12.纳税义务终止时间：发生盗抢、报废、灭失等情况的，必填。填写盗抢、报废、灭失的当月。

船舶税源明细

1.船舶登记号：在船舶登记管理部门登记的船舶，必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料填写。

2.船舶识别号：必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料填写。

3.船舶种类：必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料，按照《中华人民共和国车船税法》所附

《车船税税目税额表》填写。

4.中文船名：必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料填写。

5.初次登记号码：选填。根据船舶所有权登记证书等材料填写。

6.船籍港：在船舶登记管理部门登记的船舶，必填。根据船舶所有权登记证书、船舶国籍证书等材料填写。

7.发证日期：在船舶登记管理部门登记的船舶，必填。根据船舶所有权登记证书等材料填写。

8.取得所有权日期：必填。填写取得船舶所有权的日期。

9.建成日期：选填。填写船舶建成的日期。

10.净吨位：机动船舶、非机动驳船，必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料填写。

11.主机功率：拖船，必填。拖船按照发动机功率每1千瓦折合净吨位0.67吨计算征收车船税。

12.艇身长度：游艇，必填。根据船舶检验证书、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书和船舶最低安全配员证书等材料填报。

13.单位税额：按照《中华人民共和国车船税法》所附《车船税税目税额表》填写。

14.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

15.纳税义务终止时间：发生盗抢、报废、灭失等情况的，必填。填写盗抢、报废、灭失的当月。

[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)附件1

## 契税税源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）；面积单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \*税源编号 | （系统自动带出） | \*土地房屋坐落地址 | （必填） | 不动产单元代码 | （有不动产权证的，必填） |
| 合同编号 | （有合同编号的，必填） | \*合同签订日期 | （必填） | \*共有方式 | □ 单独所有□ 按份共有（转移份额：\_\_\_\_\_）□ 共同共有（共有人：\_\_\_\_） |
| \*权属转移对象 | （必选） | \*权属转移方式 | （必选） | \*用途 | （必选） |
| \*成交价格（不含增值税） | （必填） | \*权属转移面积 | （必填） | \*成交单价 | （系统自动带出） |
| \*评估价格 | （系统自动带出） | \*计税价格 | （系统自动带出） |
| \*适用税率 | （系统自动带出） | 权属登记日期 | (已办理权属登记的，必填) |
| 居民购房减免性质代码和项目名称 |  | 其他减免性质代码和项目名称（抵减金额：\_\_\_\_\_） |  |

权属转移对象、方式、用途逻辑关系对照表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 权属转移对象 | 权属转移方式 | 用途 |
| 一级（大类） | 二级（小类） | 三级（细目） |
| 土地 | 国有土地 | 无 | 土地使用权出让 | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权转让 | 土地使用权出售(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式) | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权互换 | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 集体土地 | 无 | 土地使用权出让 | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权转让 | 土地使用权出售(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式) | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 土地使用权互换 | 1.住宅用地2.非住宅用地 |
| 房屋 | 增量房 | 住房 | 1.房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式)2.房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)3.房屋互换 | 居住用房 |
| 非住房 | 1.房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式) | 非居住用房 |
|  |  |  | 2.房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)3.房屋互换 |  |
| 存量房 | 住房 | 1.房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式)2.房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)3.房屋互换 | 居住用房 |
| 非住房 | 1.房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式)2.房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)3.房屋互换 | 非居住用房 |

填表说明：

1.本表适用于在中国境内承受土地、房屋权属的单位和个人。

2.税源编号：系统自动生成，纳税人不必填写。

3.土地房屋坐落地址：必填。土地使用权转移，应填写土地坐落地址；房屋转移，应填写房屋坐落地址。

4.不动产单元代码：有不动产权证并载明不动产单元代码的，必填。

5.合同编号：有土地、房屋权属转移合同并载明合同编号的，必填。

6.合同签订日期：必填。指承受方与转让方签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者承受方取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

7.共有方式：必填。根据实际情况，勾选单独所有、按份共有、共同所有。如勾选按份共有，应填写具体转移份额，勾选共同共有，应填写承受土地、房屋权属的其他共同共有人的纳税人名称和纳税人识别号。

8.权属转移对象：必选。分土地、房屋两类一级指标；土地下的二级指标设国有土地和集体土地；房屋下的二级指标设增量房和存量房；增量房和存量房下的三级指标均设住房和非住房。

9.权属转移方式：必选。土地按“1.土地使用权出让、2.土地使用权出售、3.土地使用权赠与、4.土地使用权互换”填写；房屋按“1.房屋买卖、2.房屋赠与、3.房屋互换”填写。

10.用途：必选。土地按“1.住宅用地、2.非住宅用地”填写；房屋按“1、居住用房，2、非居住用房”填写。

11.成交价格（不含增值税）：必填。按土地、房屋权属转移合同确定的价格（包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款）填写；土地使用权互换、房屋互换的，在本栏次填写土地、房屋的成交价格，同时在“其他减免性质代码和项目名称”中选择土地使用权互换、房屋互换的减免性质代码并填写扣减金额。

12.权属转移面积：必填。根据土地、房屋权属转移合同确定的转移面积填写。

13.成交单价：系统自动计算，纳税人无需填写。单位面积的成交价格。

14.评估价格：必填，可由系统自动带出。是指税务机关参照市场价格，采用房地产价格评估等方法依法合理确定的评估价格。

15.计税价格：系统自动带出，纳税人无需填写。指由税务机关按照《中华人民共和国契税法》及有关规定确定的成交价格或者核定价格。

16.适用税率：系统自动带出，纳税人无需填写。根据各省（自治区、直辖市）确定的适用税率填写。申报享受家庭唯一住房或第二套住房等减免税政策的，也应按适用税率填写。如，某省住房买卖适用税率为3%，申报享受个人购买90平米及以下家庭唯一住房减免税政策时，税率应按3%而非优惠税率

1%填写。

17.权属登记日期：指承受方取得应税土地、房屋权属的登记日期。在办理土地、房屋权属登记前申报缴纳契税的，不填此项；在办理土地、房屋权属登记后申报缴纳契税的，必填。

18.居民购房减免性质代码和项目名称：有居民购房减免税情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

19.其他减免性质代码和项目名称：有居民购房以外其他减免税情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写，并按规定填写扣减金额。

## 印花税税源明细表

另见[国家税务总局公告2022年第14号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/11013.html)附件1

。

## 资源税税源明细表

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

税款所属期限：自 年月日至 年月日

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 申报计算明细 |  |
| 序号 | 税目 | 子目 | 计量单位 | 销售数量 | 准予扣减的外购应税产品购进数量 | 计税销售数量 | 销售额 | 准予扣除的运杂费 | 准予扣减的外购应税产品购进金额 | 计税销售额 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6=4-5 | 7 | 8 | 9 | 10=7-8-9 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 减免税计算明细 |  |
| 序号 | 税目 | 子目 | 减免性质代码和项目名称 | 计量单位 | 减免税销售数量 | 减免税销售额 |  | 适用税率 | 减征比例 | 本期减免税额 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |  | 7 | 8 | 9①=5×7×8 |
| 9②=6×7×8 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

14

填表说明：税款所属期限：纳税人申报资源税所属期的起止时间，应填写具体的年、月、日。

申报计算明细

1.申报从量计征税目的资源税纳税人需填写1-6栏。申报从价计征税目的资源税纳税人需填写1-4、7-10栏。无发生数额的，应填写0。不涉及外购应税产品购进数量扣减的，第5栏填0；不涉及运杂费扣除的，第8栏填写0；不涉及外购应税产品购进金额扣减的，第9栏填写0。

2．第1栏“税目”：按照《中华人民共和国资源税法》后附《资源税税目税率表》规定的税目填写。多个税目的，可增加行次。

3. 第2栏“子目”：填写同一税目下不同的征税对象或明细项目，如“原矿”“选矿”等。

4．第3栏“计量单位”：填写计税销售数量的计量单位，如“吨”“立方米”等。

1. 第4栏“销售数量”：填写纳税人当期应税产品的销售数量，包括实际销售和自用两部分。实际销售的应税产品销售数量按其增值税发票等票据注明的数量填写或计算填写；票据上未注明数量的，填写与应税产品销售额对应的销售数量。自用的应税产品销售数量据实填写。
2. 第5栏“准予扣减的外购应税产品购进数量”：填写按规定准予扣减的外购应税产品购进数量。扣减限额以第6栏“计税销售数量”减至0为限，当期不足扣减或未扣减的，可结转下期扣减。
3. 第7栏“销售额”：填写纳税人当期应税产品的销售额，包括实际销售和自用两部分。实际销售的应税产品销售额按其增值税发票等票据注明的金额填写或计算填写。自用的应税产品销售额按规定计算填写。
4. 第8栏“准予扣除的运杂费”：填写按规定准予扣除的运杂费用。
5. 第9栏“准予扣减的外购应税产品购进金额”：填写按规定准予扣减的外购应税产品购进金额。当期不足扣减或未扣减的，可结转下期扣减。

10．第8栏“准予扣减的运杂费”、第9栏“准予扣减的外购应税产品购进金额”扣减限额之和以第10栏“计税销售额”减至0为限。

减免税计算明细

1．适用于有减免资源税项目（增值税小规模纳税人减征政策除外）的纳税人填写。如不涉及减免税事项，纳税人不需填写，系统会将“本期减免税额” 默认为0。

2．第1栏“税目”：按照《中华人民共和国资源税法》后附《资源税税目税率表》规定的税目填写。多个税目的，可增加行次。

3．第2栏“子目”：同一税目适用的减免性质代码、税率不同的，视为不同的子目，按相应的减免税销售额和销售数量分行填写。

4. 第3栏“减免性质代码和项目名称”：有减免税情况的必填，按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

5．第4栏 “计量单位”：填写计税销售数量的计量单位，如“吨”“立方米”等。

6．第5栏“减免税销售数量”：填写减免资源税项目对应的应税产品销售数量，申报从量计征税目和从价计征税目的纳税人均应填写。

7．第6栏“减免税销售额”：填写减免资源税项目对应的应税产品销售收入，由申报从价计征税目的纳税人填写。

8．第7栏“适用税率”：填写《中华人民共和国资源税法》后附《资源税税目税率表》规定的应税产品具体适用税率或各省、自治区、直辖市公布的应税产品具体适用税率。从价计征税目的适用税率为比例税率，如原油资源税率为6%，即填6%；从量计征税目的适用税率为定额税率，如某税目每立方米

3元，即填3。

9．第8栏“减征比例”：填写减免税额占应纳税额的比例，免税项目的减征比例按100%填写。

10．第9栏“本期减免税额”：填写本期应纳税额中按规定应予减免的部分。申报从量计征税目的纳税人适用的计算公式为：9①=5×7×8。申报从价计征税目的纳税人适用的计算公式为：9②=6×7×8。

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 耕地占用税税源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 面积单位：平方米；金额单位：人民币元（列至角分）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 占地方式 | 1.经批准按批次转用□2.经批准单独选址转用□3.经批准临时占用□ | 项目（批次）名称 |  | 批准占地文号 |  |
| 批准占地部门 |  | 经批准占地面积 |  |
| 收到书面通知日期（或收到经批准改变原占地用途日期） | 年月日 | 批准时间 | 年月日 |
| 4.未批先占□ | 认定的实际占地日期（或认定的未经批准改变原占地用途日期） |  年 月 日 | 认定的实际占地面积 |  |
| 损毁耕地 | 挖损□ 采矿塌陷□ 压占□ 污染□ | 认定的损毁耕地日期 | 年月日 | 认定的损毁耕地面积 |  |
| 税源编号 | 占地位置 | 占地用途 | 征收品目 | 适用税额 | 计税面积 | 减免性质代码和项目名称 | 减免税面积 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

1.本申报表适用于在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人。耕地占用税纳税人应当在纳税义务发生之日起30日内填报本表，向耕地所在地税务机关申报纳税。

2.占地方式：必选。根据实际情况选择“经批准按批次转用”“经批准单独选址转用”“经批准临时占用”“未批先占”四项之一，限选一项。当选择“经批准按批次转用”“经批准单独选址转用”“经批准临时占用”三项时，项目（批次）名称、批准占地文号、批准占地部门、经批准占地面积、收到书面通知日期（或收到经批准改变原占地用途日期）、批准时间为必填项；选择“未批先占”时，认定的实际占地日期（或认定的未经批准改变原占地用途日期）、认定的实际占地面积为必填项。

3.项目（批次）名称：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。按照农用地转用审批文件中标明的项目或批次名称填写。

4.批准占地文号：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。填写批准占地的农用地转用审批文件的文号。

5.批准占地部门：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。填写批准占地的审批农用地转用的政府部门名称。

6.经批准占地面积：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。填写农用地转用审批文件中批准的农用地转用面积。

7.收到书面通知日期（或收到经批准改变原占地用途日期）：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。收到书面通知日期是指纳税人收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日；收到经批准改变原占地用途日期是指纳税人收到经批准改变原占地用途的批准文件的当日。

8.批准时间：经批准按批次转用、经批准单独选址转用、经批准临时占用等占地方式，必填。填写农用地转用审批文件的批准日期。

9.认定的实际占地日期（或认定的未经批准改变原占地用途日期）: 未批先占的，必填。按照《中华人民共和国耕地占用税法实施办法》（以下简称《实施办法》）第二十七条规定自然资源主管部门认定的纳税人实际占用耕地的当日填写；认定的未经批准改变原占地用途日期是指未经批准改变原占地用途的，经自然资源主管部门认定的纳税人改变原占地用途的当日。

10.认定的实际占地面积：未批先占的，必填。按照《实施办法》第三十一条规定自然资源等相关部门认定的纳税人实际占用的面积填写。

11.损毁耕地: 选填。按照《实施办法》第十九条确定的挖损、采矿塌陷、压占、污染四项损毁耕地行为进行选择，可多选。

12.认定的损毁耕地日期：损毁耕地的，必填。按照《实施办法》第二十七条规定自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地的日期填写。

13.认定的损毁耕地面积：损毁耕地的，必填。按照《实施办法》第三十一条规定自然资源等相关部门认定的纳税人损毁耕地的面积填写。

14.税源编号：系统自动生成，纳税人无需填写。

15.占地位置：必填。占用应税土地所在的市、县、乡（镇）、村、组、路详细地址位置。

16.占地用途：必填。（1）经批准占用：土地储备、交通基础设施建设、水利工程、工业建设、商业建设、住宅建设、农村居民建房、军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构、其他；（2）未经批准占用：交通基础设施建设、工业建设、商业建设、住宅建设、农村居民建房、军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构、其他。

17.征收品目：必填。按被占用土地的占地类型选择：耕地\_基本农田、耕地\_非基本农田、园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂、苇田、其他。

18.适用税额：指该地类在当地适用的单位税额，按征收品目和征收子目对应的单位适用税额填写，由各省税务机关自行配置。

19.计税面积：必填。按被占用土地的占地位置、占地用途、征收品目划分，填写本条税源对应的应税土地面积，单位为平方米。

20.减免性质代码和项目名称：有减免税情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

21.减免税面积：有减免税情况的，必填。填写本条税源对应的符合减免税政策的占地面积。

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 土地增值税税源明细表

[税款所属期限](%E7%A8%8E%E6%AC%BE%E6%89%80%E5%B1%9E%E6%9C%9F%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)：自 年月日至 年月日

[纳税人](%E7%BA%B3%E7%A8%8E%E4%BA%BA%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）；面积单位：平方米

|  |
| --- |
| [土地增值税项目登记表](#_【问题】本表，有哪些注意事项？)（从事房地产开发的纳税人适用） |
| [项目名称](%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E5%90%8D%E7%A7%B0%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  | 项目地址 |  |
| 土地使用权受让（行政划拨）合同号 | 受让（行政划拨）时间 |
|  |  |
|  |  |
| [建设项目起讫时间](%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E8%B5%B7%E8%AE%AB%E6%97%B6%E9%97%B4%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  | [总预算成本](%E6%80%BB%E9%A2%84%E7%AE%97%E6%88%90%E6%9C%AC%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  | [单位预算成本](%E5%8D%95%E4%BD%8D%E9%A2%84%E7%AE%97%E6%88%90%E6%9C%AC%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  |
| 项目详细坐落地点 |  |
| 开发土地总面积 |  | [开发建筑总面积](%E5%BC%80%E5%8F%91%E5%BB%BA%E7%AD%91%E6%80%BB%E9%9D%A2%E7%A7%AF%E5%8D%95%E4%BD%8D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  | [房地产转让合同名称](%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E5%90%88%E5%90%8C%E5%90%8D%E7%A7%B0%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  |
| 转让次序 | 转让土地面积（按次填写） | 转让建筑面积（按次填写） | [转让合同签订日期（按次填写）](%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E5%90%88%E5%90%8C%E7%AD%BE%E8%AE%A2%E6%97%A5%E6%9C%9F%EF%BC%88%E6%8C%89%E6%AC%A1%E5%A1%AB%E5%86%99%EF%BC%89%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |
| 第1次 |  |  |  |
| 第2次 |  |  |  |
| …… |  |  |  |
| 备注 |  |
| 土地增值税申报计算及减免信息 |
| 申报类型： |
| 1.从事房地产开发的纳税人[预缴](#_【问题】哪些情况下，需预缴？)适用 □ |
| 2.从事房地产开发的纳税人[清算](#_【问题】清算，有哪些规定？)适用 □ |
| 3.从事房地产开发的纳税人[按核定征收方式清算](%E6%8C%89%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E5%BE%81%E6%94%B6%E6%96%B9%E5%BC%8F%E6%B8%85%E7%AE%97%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)适用 □ |
| 4.纳税人[整体转让在建工程](%E7%BA%B3%E7%A8%8E%E4%BA%BA%E6%95%B4%E4%BD%93%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E5%9C%A8%E5%BB%BA%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E9%80%82%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)适用□ |
| 5.从事房[地产开发的纳税人清算后尾盘销售](%E4%BB%8E%E4%BA%8B%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E5%BC%80%E5%8F%91%E7%9A%84%E7%BA%B3%E7%A8%8E%E4%BA%BA%E6%B8%85%E7%AE%97%E5%90%8E%E5%B0%BE%E7%9B%98%E9%94%80%E5%94%AE%E9%80%82%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)适用 □ |
| 6.转让[旧房及建筑物的纳税人](%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E6%97%A7%E6%88%BF%E5%8F%8A%E5%BB%BA%E7%AD%91%E7%89%A9%E7%9A%84%E7%BA%B3%E7%A8%8E%E4%BA%BA%E9%80%82%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)适用 □ |
| 7.[转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用](%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E6%97%A7%E6%88%BF%E5%8F%8A%E5%BB%BA%E7%AD%91%E7%89%A9%E7%9A%84%E7%BA%B3%E7%A8%8E%E4%BA%BA%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E5%BE%81%E6%94%B6%E9%80%82%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) □ |
| 项目名称 |  | [项目编码](%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E7%BC%96%E7%A0%81%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  |
| 项目地址 |  |
| [项目总可售面积](%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E6%80%BB%E5%8F%AF%E5%94%AE%E9%9D%A2%E7%A7%AF%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  | [自用和出租面积](%E8%87%AA%E7%94%A8%E5%92%8C%E5%87%BA%E7%A7%9F%E9%9D%A2%E7%A7%AF%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) |  |
| 已售面积 |  | 其中：[普通住宅](%E6%99%AE%E9%80%9A%E4%BD%8F%E5%AE%85%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)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 |  |
| 清算时已售面积 |  | 清算后剩余可售面积 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申报类型 | 项目 | 序号 | 金额 |
| 普通住宅 | 非普通住宅 | 其他类型房地产 | 总额 |
| 1[.从事房地产开发的纳税人预缴适用](%EF%BC%8C%E5%A1%AB%E5%86%99%E5%89%8D%EF%BC%8C%E8%A6%81%E6%B3%A8%E6%84%8F%E4%BB%80%E4%B9%88%EF%BC%9F%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) | 一、房产类型子目 | 1 |  |  |  | —— |
| 二、[应税收入](%E5%BA%94%E7%A8%8E%E6%94%B6%E5%85%A5%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) | 2=3+4+5 |  |  |  |  |
| 1.货币收入 | 3 |  |  |  |  |
| 2.实物收入及其他收入 | 4 |  |  |  |  |
| 3.[视同销售收入](%E8%A7%86%E5%90%8C%E6%94%B6%E5%85%A5%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) | 5 |  |  |  |  |
| 三、[预征率](%E9%A2%84%E5%BE%81%E7%8E%87%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)（%） | 6 |  |  |  | —— |
| 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 | 一、[转让房地产收入总额](%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E6%94%B6%E5%85%A5%E6%80%BB%E9%A2%9D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) | 1=2+3+4 |  |  |  |  |
| 1.货币收入 | 2 |  |  |  |  |
| 2.实物收入及其他收入 | 3 |  |  |  |  |
| 3.视同销售收入 | 4 |  |  |  |  |
| 二、[扣除项目](%E6%89%A3%E9%99%A4%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E9%87%91%E9%A2%9D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)金额合计 | 5＝6＋7＋14＋17＋21＋22 |  |  |  |  |
| 1.[取得土地使用权所支付的金额](%E5%8F%96%E5%BE%97%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E6%9D%83%E6%89%80%E6%94%AF%E4%BB%98%E7%9A%84%E9%87%91%E9%A2%9D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91) | 6 |  |  |  |  |
| 2.[房地产开发成本](%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E5%BC%80%E5%8F%91%E6%88%90%E6%9C%AC%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 7＝8＋9＋10＋11＋12＋13 |  |  |  |  |
| 其中：[土地征用及拆迁补偿](%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%BE%81%E7%94%A8%E5%8F%8A%E6%8B%86%E8%BF%81%E8%A1%A5%E5%81%BF%E8%B4%B9%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)费 | 8 |  |  |  |  |
| [前期工程费](%E5%89%8D%E6%9C%9F%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E8%B4%B9%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 9 |  |  |  |  |
| [建筑安装工程费](%E5%BB%BA%E7%AD%91%E5%AE%89%E8%A3%85%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E8%B4%B9%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 10 |  |  |  |  |
| [基础设施费](%E5%9F%BA%E7%A1%80%E8%AE%BE%E6%96%BD%E8%B4%B9%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 11 |  |  |  |  |
| [公共配套设施费](%E5%85%AC%E5%85%B1%E9%85%8D%E5%A5%97%E8%AE%BE%E6%96%BD%E8%B4%B9%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 12 |  |  |  |  |
| [开发间接费用](%E5%BC%80%E5%8F%91%E9%97%B4%E6%8E%A5%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 13 |  |  |  |  |
| 3.[房地产开发费用](%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E5%BC%80%E5%8F%91%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 14＝15＋16 |  |  |  |  |
| 其中：[利息支出](%E5%88%A9%E6%81%AF%E6%94%AF%E5%87%BA%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 15 |  |  |  |  |
| [其他房地产开发费用](%E5%85%B6%E4%BB%96%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E5%BC%80%E5%8F%91%E8%B4%B9%E7%94%A8%E5%8D%95%E4%BD%8D%E6%88%90%E6%9C%AC%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 16 |  |  |  |  |
| 4.[与转让房地产有关的税金等](%E4%B8%8E%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E6%9C%89%E5%85%B3%E7%9A%84%E7%A8%8E%E9%87%91%E7%AD%89%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 17＝18＋19＋20 |  |  |  |  |
| 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](%E8%B4%A2%E6%94%BF%E9%83%A8%E8%A7%84%E5%AE%9A%E7%9A%84%E5%85%B6%E4%BB%96%E6%89%A3%E9%99%A4%E9%A1%B9%E7%9B%AE%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 21 |  |  |  |  |
| 6.[代收费用](%E4%BB%A3%E6%94%B6%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_)（纳税人整体转让在建工程不填此项） | 22 |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 三、增值额 | 23=1-5 |  |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） | 24＝23÷5 |  |  |  |  |
| 五、适用税率（核定征收率）（%） | 25 |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%） | 26 |  |  |  |  |
| 七、[减免税额](%E5%87%8F%E5%85%8D%E7%A8%8E%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 27=29+31+33 |  |  |  |  |
| 其中：减免税（1） | 减免性质代码和项目名称（1） | 28 |  |  |  |  |
| 减免税额（1） | 29 |  |  |  |  |
| 减免税（2） | 减免性质代码和项目名称（2） | 30 |  |  |  |  |
| 减免税额（2） | 31 |  |  |  |  |
| 减免税（3） | 减免性质代码和项目名称（3） | 32 |  |  |  |  |
| 减免税额（3） | 33 |  |  |  |  |
| 5.从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用 | 一、转让房地产收入总额 | 1=2+3+4 |  |  |  |  |
| 1.货币收入 | 2 |  |  |  |  |
| 2.实物收入及其他收入 | 3 |  |  |  |  |
| 3.视同销售收入 | 4 |  |  |  |  |
| 二、扣除项目金额合计 | 5=6×7+8 |  |  |  |  |
| 1.[本次清算后尾盘销售的销售面积](%E6%9C%AC%E6%AC%A1%E6%B8%85%E7%AE%97%E5%90%8E%E5%B0%BE%E7%9B%98%E9%94%80%E5%94%AE%E7%9A%84%E9%94%80%E5%94%AE%E9%9D%A2%E7%A7%AF%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 6 |  |  |  |  |
| 2.[单位成本费用](%E5%8D%95%E4%BD%8D%E6%88%90%E6%9C%AC%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91%E5%B0%BE%E7%9B%98%E9%94%80%E5%94%AE%E4%B8%AD%EF%BC%8C) | 7 |  |  |  |  |
| 3.本次与转让房地产有关的税金 | 8=9+10+11 |  |  |  |  |
| 其中：营业税 | 9 |  |  |  |  |
| 城市维护建设税 | 10 |  |  |  |  |
| 教育费附加 | 11 |  |  |  |  |
| 三、增值额 | 12=1-5 |  |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） | 13=12÷5 |  |  |  |  |
| 五、适用税率（核定征收率）（%） | 14 |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%） | 15 |  |  |  |  |
| 七、减免税额 | 16=18+20+22 |  |  |  |  |
| 其中：减免税（1） | 减免性质代码和项目名称（1） | 17 |  |  |  |  |
| 减免税额（1） | 18 |  |  |  |  |
| 减免税（2） | 减免性质代码和项目名称（2） | 19 |  |  |  |  |
| 减免税额（2） | 20 |  |  |  |  |
| 减免税（3） | 减免性质代码和项目名称（3） | 21 |  |  |  |  |
| 减免税额（3） | 22 |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 一、转让房地产收入总额 | 1=2+3+4 |  |
| 1.货币收入 | 2 |  |
| 2.实物收入 | 3 |  |
| 3.其他收入 | 4 |  |
| 二、扣除项目金额合计 | 1. 5=6+7+10+15
2. 5=11+12+14+15
 |  |
| （1）提供评估价格 |  |  |
| 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](%E6%97%A7%E6%88%BF%E5%8F%8A%E5%BB%BA%E7%AD%91%E7%89%A9%E7%9A%84%E8%AF%84%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E6%A0%BC%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 7=8×9 |  |
| 其中：[旧房及建筑物的重置成本价](%E6%97%A7%E6%88%BF%E5%8F%8A%E5%BB%BA%E7%AD%91%E7%89%A9%E7%9A%84%E9%87%8D%E7%BD%AE%E6%88%90%E6%9C%AC%E4%BB%B7%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 8 |  |
| [成新度折扣率](%E6%88%90%E6%96%B0%E5%BA%A6%E6%8A%98%E6%89%A3%E7%8E%87%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 9 |  |
| 3.[评估费用](%E8%AF%84%E4%BC%B0%E8%B4%B9%E7%94%A8%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 10 |  |
| （2）提供购房发票 |  |  |
| 1.[购房发票金额](%E8%B4%AD%E6%88%BF%E5%8F%91%E7%A5%A8%E9%87%91%E9%A2%9D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 11 |  |
| 2.[发票加计扣除金额](%E5%8F%91%E7%A5%A8%E5%8A%A0%E8%AE%A1%E6%89%A3%E9%99%A4%E9%87%91%E9%A2%9D%E8%B4%AD%E6%88%BF%E5%8F%91%E7%A5%A8%E9%87%91%E9%A2%9D%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 12=11×5%×13 |  |
| 其中：[房产实际持有年数](%E6%88%BF%E4%BA%A7%E5%AE%9E%E9%99%85%E6%8C%81%E6%9C%89%E5%B9%B4%E6%95%B0%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 13 |  |
| 3.[购房契税](%E8%B4%AD%E6%88%BF%E5%A5%91%E7%A8%8E%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91_) | 14 |  |
| 4.与转让房地产有关的税金等 | 15=16+17+18+19 |  |
| 其中：营业税 | 16 |  |
| 城市维护建设税 | 17 |  |
| 印花税 | 18 |  |
| 教育费附加 | 19 |  |
| 三、增值额 | 20=1-5 |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（％） | 21=20÷5 |  |
| 五、适用税率（[核定征收率](%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E5%BE%81%E6%94%B6%E7%8E%87%22%20%5Cl%20%22_%E3%80%90%E9%97%AE%E9%A2%98%E3%80%91)）（%） | 22 |  |
| 六、速算扣除系数（%） | 23 |  |
| 七、减免税额 | 24=26+28+30 |  |
| 其中：减免税（1） | 减免性质代码和项目名称（1） | 25 |  |
| 减免税额（2） | 26 |  |
| 减免税（2） | 减免性质代码和项目名称（2） | 27 |  |
| 减免税额（2） | 28 |  |
| 减免税（3） | 减免性质代码和项目名称（3） | 29 |  |
| 减免税额（3） | 30 |  |

填表说明：土地增值税项目登记表

1.本表适用于从事房地产开发的纳税人，在立项后及每次转让时填报。

2.凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。

3.本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。

4.纳税人填报本表时，应同时向主管税务机关提交土地使用权受让合同、房地产转让合同等有关资料。

土地增值税申报计算及减免信息申报类型：必填。由纳税人根据申报业务种类以及适用的征收方式进行选择。

一、从事房地产开发的纳税人预缴适用

1. 表头项目

1.本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。

2.纳税人应在自首次取得预收收入起至办理项目清算申报止的期间内，在每次转让时填报，也可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局规定的期限汇总填报。

3.本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。

4.纳税人填报预缴信息表时，应同时向主管税务机关提交《土地增值税项目登记表》等有关资料。

5.项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

1. 表中项目

1.第1栏“房产类型子目”：主管税务机关规定的预征率类型，每一个子目唯一对应一个房产类型。

2.第3栏“货币收入”：按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.第4栏“实物收入及其他收入”：按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.第5栏“视同销售收入”：纳税人将开发产品用于职工福利、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, 其确认收入不含增值税。

二、从事房地产开发的纳税人清算适用

1. 表头项目

1.本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。

2.税款所属期是项目预缴开始的时间，截止日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日（应清算项目达到清算条件起90天的最后一日/可清算项目税务机关通知书送达起90天的最后一日）。 3.项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

1. 表中项目

1.第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2.第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.第4栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、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, 其确认收入不含增值税。

5.第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

6.第8栏至13栏，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号，以下简称《细则》）规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。

7.第15栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条第（三）项规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。

8.第16栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条第（三）项的规定填写。

9.第18栏至20栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10.第21栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，以下简称《条例》）和《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11.第22栏“代收费用”，应根据《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》

（财税字〔1995〕48号）第六条“关于地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税的问题”规定填写。

12.第25栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

13.第26栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

14.第28、30、32栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第29、31、33栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称” 对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

15.表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

1. 从事房地产开发的纳税人按核定征收方式清算适用

1.本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人清算方式为核定征收时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

2.税款所属期是项目预缴开始的时间，截止日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日。纳税人在填报本表时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

3.项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

4.表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

1. 纳税人整体转让在建工程
2. 表头项目

1.本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时填报，数据应填列至其他类型房地产中。

2.税款所属期：从事房地产开发并转让的纳税人是项目预缴开始的时间，截止日期是开发项目整体转让在建工程合同（协议）签订时间；非房地产开发纳税人是整体转让在建工程合同（协议）签订时间。

3.项目名称：从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称，项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

1. 表中项目

1.第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2.第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.第4栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、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, 其确认收入不含增值税。

5.第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

6.第8栏至13栏，应根据《细则》规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。

7.第15栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条第（三）项规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。

8.第16栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条第（三）项的规定填写。

9.第18栏至20栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10.第21栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《条例》《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11.第22栏“代收费用”，纳税人整体转让在建工程时，不填写本项。

12.第25栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

13.第26栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

14.第28、30、32栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第29、31、33栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称” 对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

五、从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用

1. 表头项目

1.本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人，在清算后尾盘销售时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

2.税款所属期是房地产开发项目尾盘销售收入的纳税义务发生时间。

3.项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

4.项目总可售面积应与纳税人清算时填报的总可售面积一致。

5.清算时已售面积应与纳税人清算时填报的已售面积一致。

6.清算后剩余可售面积=项目总可售面积－清算时已售面积。

1. 表中项目

1.第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2.第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.第4栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、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, 其确认收入不含增值税。

5.第6栏“本次清算后尾盘销售的销售面积”，按申报税款所属期纳税人尾盘销售的建筑面积填报。

6.第7栏“单位成本费用”。单位成本费用=清算申报时或清算审核确定的扣除项目金额÷清算的总已售面积。公式中的“扣除项目金额”不包括清算时扣除的“与转让房地产有关的税金”。

7.第14栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

8.第15栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

9.第17、19、21栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第18、20、22栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

10.表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

六、转让旧房及建筑物的纳税人适用

1. 表头项目

1.本表适用于转让旧房及建筑物的纳税人，纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表。本表还适用于从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

2.项目名称：从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称，项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

1. 表中项目本表的各主要项目内容，应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的，应分别填报。

1.第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2.第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.第3、4栏“实物收入”“其他收入”，按纳税人转让房地产所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

5.第7栏“旧房及建筑物的评估价格”，是指根据《条例》《细则》等有关规定，按重置成本法评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。本栏由第8栏与第9栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报，则本表第8、9栏可以不必再填报。

6.第8栏“旧房及建筑物的重置成本价”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价。

7.第9栏“成新度折扣率”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。

8.第10栏“评估费用”，是指纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。

9.第11栏“购房发票金额”，区分以下情形填写：提供营业税销售不动产发票的，按发票所载金额填写；提供增值税专用发票的，按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写；提供增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额数填写。

10.第12栏“发票加计扣除金额”是指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以5%的积数。

11.第13栏“房产实际持有年数”是指，按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

12.第14栏“购房契税”是指购房时支付的契税。

13.第15栏“与转让房地产有关的税金等”为第16栏至19栏的合计数。

14.第16栏至19栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的，按转让房地产时缴纳的营业税数额填写；开具增值税发票的，第16栏营业税为0。

15.第22栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

16.第23栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

17.第25、27、29栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中的最细项减免性质代码填报。表第26、28、30栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称” 对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

七、转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用

1.本表适用于转让旧房及建筑物的纳税人采用核定征收方式时填报。纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报本表。本表还适用于从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

纳税人在填报本表时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

2.项目名称：从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称，项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程；非从事房地产开发的纳税人填写纳税人进行房地产项目登记时税务机关赋予的项目名称及项目编码。

3.表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

### 【问题】“纳税人”，包括哪些？

**第一，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——NOT集体土地使用权……**

**第二，以转让股权名义转让房地产行为——参考案例……**

**思考：不包括哪些？——**

**第一，两类“赠与”——**

**（1）赠与直系亲属或承担直接赡养义务人；**

**（2）通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业。**

**第二，非转让——（1）自用；（2）用于出租等**

**第三，四类改制——除外：任一方是房地产企业**

**（1）整体改制——**

**A、非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，**

**B、有限责任公司变更为股份有限公司**

**C、股份有限公司变更为有限责任公司**

**（2）两个或两个以上企业合并——投资主体存续+出资人的出资比例可以发生变动**

**（3）企业分立——不改变原企业投资主体+出资人的出资比例可以发生变动。**

**（4）以房地产作价入股进行投资**

**思考：个人转让住宅，是否缴纳土地增值税？——暂免征收。**

### 【问题】“税款所属期限”，怎么填？

**第一，开始时间——项目预缴开始的时间，**

**第二，截止日期——税务机关规定（通知）申报期限的最后一日**

**（1）应清算项目——达到清算条件起90天的最后一日**

**（2）可清算项目——税务机关通知书送达起90天的最后一日**

**第三，特别规定：整体转让在建工程的：**

**（1）从事房地产开发并转让的纳税人是项目预缴开始的时间，截止日期是开发项目整体转让在建工程合同（协议）签订时间；**

**（2）非房地产开发纳税人，开始时间、截止日间，都是整体转让在建工程合同（协议）签订时间。**

**思考：纳税义务发生时间，是什么？——分两类：**

**（1）按次申报——转让房地产合同签订后的7日内**

**（2）定期申报——税务机关确定的期限**

**思考：纳税地点，是什么？——指房地产的座落地——房地产座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**

### 【问题】填表前，要注意哪些？

**（1）填报时限——从事房地产开发的纳税人，凡从事新建房及配套设施开发，在立项后及每次转让时填报在每次转让时填报，也可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局规定的期限汇总填报。**

**（2）提交资料——填报本表时，应同时向主管税务机关提交土地使用权受让合同、房地产转让合同等有关资料。**

**（3）本表栏目的内容——如果没有，可以空置不填。**

### 【问题】“项目名称”，怎么填？

**填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；**

**（思考：因增值率不同而适用不同税率，那么如何在项目申报审批环节开展节税筹划？有关部门的审批，有哪些要求？）**

### 【问题】“建设项目起讫时间”，按合同约定时间，还是以实际施工期间？竣工时间，如何确定？

**需研究……**

### 【问题】“总预算成本”，怎么填？如追加预算呢？

**需研究……**

### 【问题】“单位预算成本”，怎么填？用总建筑面积，还是用可售面积计算？

**需研究……**

### 【问题】“开发建筑总面积单位”，是否包括基础设施、公共配套设施的面积？

**需研究……**

### 【问题】“房地产转让合同名称”，包括哪些？

**需研究……**

### 【问题】“转让合同签订日期（按次填写）”，每卖一套商品房，都算一次，还是按批次、期数填写？

**需研究……**

### 【问题】哪些情况下，需预缴？——两种：

**（1）采取分期收款方式转让房地产的**

**（2）采取预售方式转让房地产的**

### 【问题】清算，有哪些规定？

**依据：《 [5.3.1 管理办法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8266.html)》——**

**第一，清算单元——两层**

**（1）以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，**

**（2）分期开发的项目，以分期项目为单位清算。——提示：分期开发的期数，一般情况下按发改委批文来判定，通常由企业自主确定？——思考：如何通过划分期数，进行合理的税收筹划？**

**注：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。**

**第二，清算标准——两种：**

**（1）应清算——3类：**

**A、全部竣工、完成销售的；**

**B、整体转让未竣工决算房地产开发项目的；**

**C、直接转让土地使用权的**

**（2）税务机关可要求清算——4类：**

**A、已竣工验收+已转让的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出租或自用的）；**

**B、取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；**

**C、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；**

**D、省税务机关规定的其他情况。**

**第三，清算期限——两种：**

**（1）应清算——在满足条件之日起90日内**

**（2）税务机关可要求清算——在主管税务机关限定的期限内清算**

**第四，未按期清算的法律责任——思考：是否构成偷税？**

**第五，应报送的清算资料**

**（1）书面申请、土地增值税纳税申报表；**

**（2）清算单位的情况说明，具体内容如下：**

**①企业基本情况；**

**②项目基本情况，包括立项、清算单位备案、用地、开发、销售、视同销售、竣工、融资、税款缴纳、关联方交易、可售与不可售建筑面积构成、清算情形、车库（车位、储藏室等）能够办理权属登记情况说明等内容；**

**③会计核算和归集情况，涉及分期开发项目或同时开发多个项目且需要分摊成本的，对成本总额、分摊方法、分摊金额等相关情况的说明；**

**④工程决算、审计及发票取得情况。**

**（3）主管税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明资料等。**

**（4）纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。**

**第六，企业应留存的资料**

**纳税人清算申报时，应当将下列资料按清算单位装订成册、制定索引目录，并妥善保管留存备查：**

**（1）立项批文、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、清算单位备案资料；**

**（2）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合同或转让合同、《国有土地使用证》；**

**（3）保障房暂不预征备案、隐蔽工程报告、成本造价偏高等特殊情况报告资料；**

**（4）项目规划、设计、勘察、工程招投标、工程施工、甲供材采购和领用等相关有效凭证；**

**（5）拆迁（回迁）合同、支付或结算凭证、花名册和签收凭证；**

**（6）项目工程建设合同及其价款结算（书）单；项目竣工决算报表和有关账簿、竣工备案或验收表；建设方、施工方、咨询企业三方盖章的工程结算审核报告；甲供材、设备购领存明细表；**

**（7）依法配建的人防工程验收合格证明资料、公共配套设施验收表，及建成后产权属于全体业主所有和建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的相关证明资料；**

**（8）银行贷款合同及贷款利息结算通知单；**

**（9）前期工程阶段、土建施工阶段、装饰装修阶段、园林绿化阶段等工程支出的特殊情况说明，及工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单等证明资料；**

**（10）《商品房预售许可证》，《房产权属准予登记通知（证明）》等初始产权登记相关证明，商品房购销合同统计表、销售明细表、房地产测绘报告等资料；**

**（11）其他与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料。**

**思考：清算后应补缴的土地增值税，是否加收滞纳金？——依据[国税函〔2010〕220号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1939.html)第八条规定：在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。**

### 【问题】“按核定征收方式清算”，有哪些规定？

**依据：[国税发〔2006〕187号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2846.html)第七条、[国税发[2010]53号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1932.html)第四条：**

**第一，理论上——5种情形，可核定**

**（1）应设置但未设置账簿的；**

**（2）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；**

**（3）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；**

**（4）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；**

**（5）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。**

**第二，实操中——一般不核定——必须严格依照税收法律法规规定的条件，任何单位和个人不得擅自扩大核定征收范围**

**注：纳税人在填报本表时，应同时提交税务机关出具的核定文书。**

**第三，核定征收率——原则上不得低于5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率——提示：江苏无具体的征收率**

**思考：这个5%，是否划算？——以1个亿的清算单元，成本0.6亿元，增值额0.4亿元，增值率67%，应纳税额＝0.4\*40%－0.6\*5%＝0.1597亿元，与核定征收的税额＝1\*5%＝0.05亿元，相差0.1097亿元——核定征收比较划算！**

### 【问题】“纳税人整体转让在建工程适用”，有哪些规定？

**第一，适用范围——本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时填报，**

**第二，填报项目——数据应填列至其他类型房地产中。**

### 【问题】“从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用”，有哪些规定？

**从事房地产开发并转让的纳税人，在清算后尾盘销售时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。**

### 【问题】“转让旧房及建筑物的纳税人适用”，有哪些规定？

**第一，适用范围——**

**（1）转让旧房及建筑物的纳税人——在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表。**

**（2）从事房地产开发的纳税人——将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。**

**第二，新房、旧房的划分依据：《 [3.1.2.1 新、旧房的划分](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8287.html)》——**

**（1）理论上——**

**A、新房——指建成后未使用的房产。**

**B、旧房——已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房——其使时间可掌握在一年以上**

**（2）实操中——**

**A、房地产开发企业——**

**a、因相关规定对尾盘销售部分的商品房办理到自己名下或进行抵押融资的房屋，并未实际使用——按新建房缴税更为合理。——提示：没有时间限制**

**b、将自建商品房列入固定资产或作为投资性房地产的——一般认为房屋已交付使用，按旧房缴税更为合理。**

**B、非房地产开发企业自行建造工业厂房**

**a、3年内转让的——可视为新建房；**

**b、超过3年转让的——按旧房政策计算缴纳土地增值税。**

**第三，具体填报时——应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的，应分别填报。**

### 【问题】“转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用”，有哪些规定？

**第一，适用范围——**

**（1）转让旧房及建筑物的纳税人采用核定征收方式时填报。**

**（2）适用于从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。**

**第二，申报时限、主管税务机关——应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报本表。**

**第三，必要文书——同时提交税务机关出具的核定文书。**

**第四，填报要求——表中项目，按税务机关出具的核定文书要求填写。**

### 【问题】“项目编码”，怎么填？

**纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。**

### 【问题】“项目总可售面积”，怎么填？

**需研究……**

### 【问题】“自用和出租面积”，怎么填？

**需研究……**

### 【问题】“普通住宅”，标准是多少？

**在项目容积率大于1.0的基础上，就是以面积划分。144平米以内的住房就属于普通住宅。——依据：《关于土地增值税普通标准住宅有关政策的通知》（[财税〔2006〕141号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2887.html)）**

### 【问题】“1.从事房地产开发的纳税人预缴适用”，填写前，要注意什么？

**（1）填报预缴信息表时，应同时向主管税务机关提交《土地增值税项目登记表》等有关资料。**

**（2）本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。**

### 【问题】“应税收入”，怎么填？

**（1）根据[国家税务总局公告2016年第70号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/631.html)第一条第二款规定：土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款**

**（2）根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（[2016年第18号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/796.html)）第十一条规定——应预缴增值税税款=预收款/（1+适用税率） x3%。**

**提示：作为预缴的，只是预收款——不包括其他经济利益。**

### 【问题】“实物收入及其他收入”，包括哪些？

**转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）。**

### 【问题】“视同收入”，包括哪些？何时确认？如何计量？

**（1）范围——将开发产品用于职工福利、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，**

**（2）确认时点——发生所有权转移时应视同销售房地产, 其确认收入不含增值税。**

**（3）计量——按下列方法和顺序确认**

**A、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定；**

**B、由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。**

### 【问题】“预征率”，是多少？

**根据《关于调整土地增值税预征率的公告》（[苏地税规〔2016〕2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8250.html)）的规定：**

**第一类，保障性住房（公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚区改造安置住房等）——仍暂不预征。**

**第二类，非保障性住房——**

**（1）预计增值率大于200%的——预征率为8%。**

**（2）预计增值率大于100%且小于或等于200%的房地产开发项目——预征率为5%；**

**（3）预计增值率小于或等于100%——**

**A、南京市、苏州市市区（含工业园区）——普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为：2%、3%、4%；**

**B、其他地区普通住宅、非普通住宅、其他类型房产——预征率均为2%。**

**（思考：如不规定预缴税款，会有哪些风险？定偷税吗？——**

**（1）加收滞纳金——文件依据：[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)第三条第二款**

**（2）是否涉嫌偷税？——应作法理性思考）**

### 【问题】“转让房地产收入总额”，包括哪些？

**依据《[3.1.1 收入](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8260.html)》——**

**第一，清算时，收入的确认时间——依据：[国税函〔2010〕220号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1939.html)第一条：**

**（1）已全额开具发票的——按照发票所载金额确认收入；**

**（2）未开具发票或未全额开具发票的——以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入**

**（3）销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致——在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整**

**第二，收入的内容**

**（1）从形态上——包括：A、货币收入；B、实物收入；C、其他收入。**

**（2）从内容上——包括两部分：**

**A、转让房地产的全部价款**

**B、有关的经济收益**

**a、违约金、滞纳金、赔偿金、分期付款（延期付款）利息以及其他各种性质的经济收益——注意：因购买方违约，导致房地产未能转让，转让方收取的该项违约金不作为与转让房地产有关的经济利益，不确认为房地产转让收入（提示：计入营业外收入）。**

**b、售后返租——单位和个人转让房地产，同时要求购房者将所购房地产无偿或低价给转让方或者转让方的关联方使用一段时间，其实质是转让方获取与转让房地产有关的经济利益。对以此方式转让房地产的行为，应将转让房地产的全部价款及有关的经济收益确认为转让收入，依法计征土地增值税。——处理方法，两顺位**

**（a）实际取得使用收益的——主管税务机关可按"定期限内房地产企业（或者其关联方）实际取得的使用收益（如对外转租取得的租金等“来测算”一定期限的使用权"的具体价值，并据以征收土地增值税。**

**（b）有关经济利益无法确认的——应判断其转让价格是否明显偏低。对转让价格明显偏低且无正当理由的，应采用评估或其他合理的方法确定其转让收入，依法计征土地增值税。**

**(思考：商业地产，售后返租，统一招商，如何节税？)**

**C、县级及县级以上人民政府要求代收的各项费用——**

**（a）如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的——可作为转让房地产所取得的收入计税；**

**（b）如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的——可以不作为转让房地产的收入。**

**(思考：代收费用，如何节税？——在房价外单独收取)**

**第三，价格明显偏低，怎么办？**

**依据：[苏地税规〔2012〕1号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8243.html)第三条第三项：**

**（1）明显偏低的判定标准——低于同期同类房地产平均销售价格10%的——计算“同期同类房地产平均销售价格”时，三顺位：**

**A、优先采集同一企业销售当月同类房地产销售价格。**

**B、如果不存在当月价格的——可采集同一企业销售日前后三个月内的同类房地产销售价格。**

**D、如果不存在前后三个月内的销售价格的——可采集相同或者近似地段其他企业销售日当月或者前后三个月内的同类房地产销售价格。**

**思考：新房销售，一房一价，如相差超过10%，怎么办？**

**（2）税务机关的措施——可委托房地产评估机构评估。**

**（3）纳税人申辩的理由——正确理由，主要包括两方面因素：**

**A、开发产品本身存瑕疵；**

**B、市场供求关系发生变化——以下，反映了特定市场，可视为有正当理由：**

**a、法院判定或裁定的转让价格；**

**b、以公开拍卖方式转让房地产的价格——[德发案](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9319.html)的思考；**

**c、政府物价部门确定的转让价格；**

**d、经主管税务机关认定的其他合理情形。**

**（注：其他因素，如销售给关联方、股东和管理人员的亲朋好友等，一般不得认定为存在正当理由）**

**（4）最终的处理——低于房地产评估机构评定的交易价，又无正当理由的，应按照房地产评估机构评定的价格确认转让收入。**

### 【问题】“扣除项目金额”，有哪些总体规定？

**第一，预提费用——除另有规定外，不得扣除。**

**第二，缴纳的政府性基金和行政事业性收费——**

**（1）同时符合以下条件的——计入开发成本：**

**A、特有性——即：开发房地产项目特有的，如新型墙体材料转项基金、散装水泥基金等——房地产行业以及其他行业普遍缴纳的基金费（如防洪保安资金、退役士兵安置保障金）不允许计入开发成本；**

**B、直接相关性——即：与开发活动直接相关**

**C、发生时间在开发项目竣工验收之前——指政府性基金和行政事业性收费的发生环节在竣工验收之前，而不是要求实际缴纳时间在竣工验收之前。**

**（2）不同时符合上述条件的——计入开发费用**

**第三，扣除凭证的问题——**

**（1）除另有规定外，须提供合法有效凭证；**

**（2）不能提供合法有效凭证的——不予扣除。**

**第四，增值税进项税额的问题——**

**（1）允许在销项税额中计算抵扣的——不计入扣除项目**

**（2）不允许在销项税额中计算抵扣的——可以计入扣除项目。**

**注：采用一般计税方法的房地产项目，在土地增值税清算时，因扣减销售额而减少的销项税额——不同于抵扣的进项税额，不能参照上述规定执行。**

**第五，多个房地产项目共同的成本费用——应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。**

### 【问题】“取得土地使用权所支付的金额”，有哪些规定？

**依据：[3.1.2.2 新房的扣除项目](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8261.html)——**

1. **主要构成——两部分：**

**（1）为取得土地使用权所支付的地价款——以纳税人实际支付土地出让金（包括后期补缴的土地出让金），减去因受让该宗土地政府以各种形式支付给纳税人的经济利益后予以确认**

**（2）按国家统一法规缴纳的有关费用**

**A、契税——视同“按国家统一规定交纳的有关费用”**

**B、逾期开发缴纳的土地闲置费——不得扣除**

**第二，土地成本的分摊——两层：**

**（1）成片受让土地、分期分批开发的分摊——3种选择：**

**A、按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊——关于总面积的问题：“总面积”是指可转让土地使用权的土地总面积。在土地开发中，因道路、绿化等公共设施用地是不能转让的，按《[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html%22%20%5Ct%20%22_self)》第七条法规，这些不能有偿转让的公共配套设施的费用是计算增值额的扣除项目。因此，在计算转让土地的增值额时，按实际转让土地的面积占可转让土地总面积来计算分摊，即：可转让土地面积为开发土地总面积减除不能转让的公共设施用地面积后的剩余面积。**

**B、或按建筑面积计算分摊**

**C、按税务机关确认的其他方式计算分摊**

**（2）不同清算单位，同一清算单位不同类型房产的分摊——**

**A、总体原则：土地成本仅在能够办理权属登记手续的建筑物及其附着物之间分摊——比如：**

**a、对购房人购买车库车位储藏室等后无法办理权属登记手续的——土地成本只能在建造的商品房之间进行分摊。**

**b、上述，可办理权属登记手续的——土地成本只能在所有商品房、车库车位储藏室等之间进行分摊。**

**B、具体操作——分两类：**

**a、可直接归集的，应直接计入该清算单位或该类型房产的土地成本；**

**b、不能直接归集的——两种选择：**

**（a）、可按建筑面积法计算分摊，**

**（b）、也可按税务机关认可的其他合理方法计算分摊——包括：占地面积法、售价系数法等**

**思考：哪种分摊方法，更节税？**

### 【问题】“房地产开发成本”，有哪些总体规定？

**第一，凭证资料的要求——根据[参考资料JS9](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8235.html)第一条规定：对房地产开发企业所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，各省辖市税务局可参照当地建设工程管理造价部门最新公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。**

**提示：如四项开发成本明显高于建安造价定额资料，会引发税收风险！！！**

**第二，成本分摊的要求——**

**（1）能分摊的——按规定的核算对象分别归集。**

**（2）不能分别归集的——应按照不同类型房地产的建筑面积占该项目总建筑面积比例分摊。**

**（3）特别规定——如果某一类型房地产存在区别于其他类型房地产的特定成本（例如某一类型房地产发生了装修成本）的，此类特定成本应单独归集并准确核算，并将此类特定成本直接归集至该类型房地产。**

### 【问题】“土地征用及拆迁补偿费”，包括哪些？

**第一，范围——（1）土地征用费；（2）耕地占用税；（3）劳动力安置费；（4）有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出；（5）安置动迁用房支出等**

**第二，关于安置动迁用房支出——**

**（1）用建造的本项目房地产安置回迁户的——安置用房视同销售处理——同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。**

**（3）采取异地安置——异地安置的房屋属于自行开发建造的，确认收入，并计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。**

**第三，关于货币安置拆迁——凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。**

**思考：哪些属于合法有效凭据？**

### 【问题】 “前期工程费”，包括哪些？

**包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。**

### 【问题】 “建筑安装工程费”，包括哪些？

**两类：**

**第一，出包方式——支付给承包单位的建筑安装工程费——接受建筑安装服务取得的增值税发票，发票的备注栏注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称——否则，不得计入土地增值税扣除项目。此外：**

**（1）未支付的质量保证金——**

**A、开具发票的——按发票所载金额予以扣除；**

**B、未开具发票的——扣留的质保金不得计算扣除。**

**（2）装修费用——可以计入房地产开发成本，其中：**

**A、以建筑物或构筑物为载体，移动后会引起性质、形状改变或者功能受损的装修支出（如：地上地下的各种建筑及各种附属设施，花、草、树木等）——可作为开发成本予以扣除**

**B、可移动的物品（如可移动的家用电器、家具、日用品、装饰用品等）——不计收入也不允许扣除相关成本费用**

**思考：毛坏房、精装修房，哪个更节税？**

**第二，自营方式——发生的建筑安装工程费。**

### 【问题】 “基础设施费”，包括哪些？

**包括：开发小区内——（1）道路；（2）供水；（3）供电；（4）供气；（5）排污；（6）排洪；（7）通讯；（8）照明；（9）环卫；（10）绿化等工程发生的支出。**

### 【问题】 “公共配套设施费”，包括哪些？

**第一，范围——包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出——（1）居委会和派出所用房；（2）会所；（3）停车场（库）、地下机械车位；（4）物业管理场所；（5）变电站；（6）热力站；（7）水厂；（8）文体场馆；（9）学校；（10）幼儿园；（11）托儿所；（12）医院；（13）邮电通讯等与清算项目配套公共设施**

**第二，处理原则——**

**（1）建成后产权属于全体业主所有的——其成本、费用可以扣除；**

**A、法院判决书、裁定书、调解书以及仲裁裁决书、调解书确定属于全体业主共有的；**

**B、在不动产登记机构不动产登记簿中明确属于全体业主共有的；**

**C、商品房销售合同、协议或合同性质凭证中载明归全体业主共有，且经业主委员会书面证明属于全体业主共有的；**

**D、纳税人出具经公证承诺永久属于全体业主共有声明的。**

**（2）建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的——其成本、费用可以扣除；**

**（3）建成后有偿转让的——应计算收入，并准予扣除成本、费用。**

**第三，几个特定问题——**

**（1）车库（车位、储藏室等）单独转让时——函询同级不动产登记部门，请其确认是否能够办理权属登记手续**

**A、能够办理权属登记手续——应按“其他类型房产”确认收入并计算成本费用。**

**B、不能办理权属登记手续——按公共配套设施费**

**（2）人防工程问题——依法配建并经验收合格的，允许扣除相关成本、费用——投资者处置利用地下人防设施建造的车库（位）等设施不能实现产权转移，取得的收入不应视为转让房地产收入——**

**思考：处置利用人防设施建造的车库（位），是否要冲减相关的人防工程成本——有的观点：不冲减？**

### 【问题】 “开发间接费用”，包括哪些？

**直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。**

### 【问题】 “房地产开发费用”，包括哪些？

**第一，范围——房地产开发项目有关的：（1）销售费用；（2）管理费用；（3）财务费用。**

**第二，关于限额扣除——分两种情况**

**（1）凡财务费用中的利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的——允许据实扣除， 但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额，其它房地产开发费用按《[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html%22%20%5Ct%20%22_self)》第七条（一）、（二）项规定计算的金融之和的百分之五计算扣除；**

**（2）凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的——房地产开发费用按《[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html%22%20%5Ct%20%22_self)》第七条（一）、（二）项规定计算的金额之和的百分之十计算扣除.**

**第三，特定问题的处理：**

**（1）全部使用自有资金，没有利息支出的——按照以上方法扣除。**

**（2）既向金融机构借款，又有其他借款的——其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条（一）、（二）项所述两种办法。**

### 【问题】 “利息支出”，包括哪些？

**第一，范围——土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出——应调整至财务费用中计算扣除。**

**第二，几个具体问题的处理——**

**（1）利息支出能够分摊，并提供金融机构证明的——允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。**

**A、关于据实扣除——需要同时符合以下四个条件**

**a、如果纳税人存在非房地产经营项目——应当能够将利息在房地产项目和非房地产项目之间准确划分；**

**b、利息支出能够在不同清算单位之间准确归集；**

**c、利息支出能够按不同类型房地产计算分摊；**

**d、能够提供金融机构证明（纳税人支付的委托贷款利息支出属于不能提供金融机构证明的利息支出）。**

**不能同时符合上述四个条件的，则应当按照取得土地使用权支付的金额与房地产开发成本之和的5%计算扣除——如果纳税人实际发生的利息支出小于取得土地使用权支付的金额与房地产开发成本之和的5%，仍可按取得土地使用权支付的金额与房地产开发成本之和的5%计算扣除。。**

**B、关于同类同期贷款利率**

**a、利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分——不允许扣除；**

**b、对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息——不允许扣除**

**（2）利息支出不能分摊，或不能提供金融机构证明的——房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。**

### 【问题】 “其他房地产开发费用”，如何计算？

**利息支出以外的其他房地产开发费用一律按照取得土地使用权支付的金额与房地产开发成本之和的5%计算扣除——不必考虑纳税人的实际发生额。**

### 【问题】 “与转让房地产有关的税金等”，包括哪些？

**（1）营业税——NOT增值税**

**（2）城市维护建设税、教育费附加——分两种情况：**

**A、凡能够按清算项目准确计算的——允许据实扣除。**

**B、凡不能按清算项目准确计算的——则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城建税、教育费附加扣除。**

**思考：地方教育附加费，是否可扣——可扣？**

**提示：《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第七条第五款规定，可扣除的印花税，在申报表中无法填报。——原在“管理费用”中列支，现在“税金及附加”，但无法扣除！**

### 【问题】 “财政部规定的其他扣除项目”，包括哪些？

**对从事房地产开发的纳税人可按本条（一），（二）项法规计算的金额之和，加计20％的扣除。**

### 【问题】 “代收费用”，包括哪些？

**第一，两种情况，分别处理：**

**（1）对于代收费用作为转让收入计税的——在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计20%扣除的基数**

**（2）对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的——在计算增值额时不允许扣除代收费用。**

**第二，参照上述处理的：（1）市政公用基础设施配套费；（2）人防工程异地建设费。**

### 【问题】 “减免税”，包括哪些？

**（1）个人转让住房**

**（2）个人互换住房**

**（3）因国家建设需要依法征收、收回的房地产。**

**（4）建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的——增值额超过扣除项目金额之和20％的，应就其全部增值额按法规计税。**

**（5）双方合作建房，建成后按比例分房自用——NOT建成后转让**

**（6）转让旧房作为公租房房源**

**（7）转让旧房作为经济实用房房源增值额未超过20%的**

**（8）转让旧房作为棚户区改造安置住房房源增值额未超过20%的**

### 【问题】 “本次清算后尾盘销售的销售面积”，怎么填？

**按申报税款所属期纳税人尾盘销售的建筑面积填报。**

### 【问题】“单位成本费用”，如何计算？

**依据：[国税发〔2006〕187号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2846.html)第八条第一款——按清算时的单位建筑面积成本费用**

**单位成本费用=清算申报时或清算审核确定的扣除项目金额÷清算的总已售面积。**

**公式中的“扣除项目金额”不包括清算时扣除的“与转让房地产有关的税金”。**

### 【问题】 “旧房及建筑物的评估价格”，如何填？

**按重置成本法，评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。**

**本栏由第8栏与第9栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报，则本表第8、9栏可以不必再填报。**

### 【问题】 “旧房及建筑物的重置成本价”，如何填？

**指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价。**

### 【问题】 “成新度折扣率”，如何填？

**指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。**

### 【问题】 “评估费用”，如何填？

**分两种情况：**

**（1）纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。**

**（2）因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税所发生的评估费用——不允许在计算土地增值税时予以扣除。**

### 【问题】 “购房发票金额”，如何填？

**（1）提供营业税销售不动产发票的——按发票所载金额填写；**

**（2）提供增值税专用发票的——按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写；**

**（3）提供增值税普通发票的——按照发票所载价税合计金额数填写。**

**注：司法拍卖取得的房地产，买受方无法取得发票但是持有契税完税凭证，再转让时——可将契税完税凭证上的计税依据视同发票所载金额，从购买年度起至转让年度止加计5%计算土地增值税**

### 【问题】 “发票加计扣除金额购房发票金额”，如何填？

**指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以5%的积数。**

### 【问题】 “房产实际持有年数”，如何填？

**按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。**

### 【问题】 “购房契税”，如何填？

**指购房时支付的契税。**

**14.第16栏至19栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的，按转让房地产时缴纳的营业税数额填写；开具增值税发票的，第16栏营业税为0。**

### 【问题】“核定征收率”，是多少？

**按《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（[国税发[2010]53号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1932.html%22%20%5Ct%20%22_self)）文件第四条规定，核定征收率原则上不得低于5%.并应按[JS14](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8240.html%22%20%5Ct%20%22_self)第三条规定，在测算增值率的基础上，确定核定征收率，计征土地增值税。**

**个人转让非住宅类的旧房及建筑物，既没有计算增值额的扣除项目的评估价格，又不能提供购房发票的，可以实行核定征收，核定征收率为5%。**

**思考：个人转让住宅类的旧房，核定征收率，是多少？**

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 环境保护税税源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

 纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.按次申报□ |  | 2.从事海洋工程□ |
| 3.城乡污水集中处理场所□ |  | 4.生活垃圾集中处理场所□ |
| \*5.污染物类别 | 大气污染物 □水污染物 □固体废物 □噪声 □ |
| 6.排污许可证编号 |  |
| \*7.生产经营所在区划 |  |
| \*8.生态环境主管部门 |  |
|  | 税源基础采集信息 |
|  | 新增 □变更□删除 □ |
| \*税源编号 | （1） |  |  |  |
| 排放口编号 | （2） |  |  |  |
| \*排放口名称或噪声源名称 | （3） |  |  |  |
| \*生产经营所在街乡 | （4） |  |  |  |
| 排放口地理坐 | \*经度 | （5） |  |  |  |
| \*纬度 | （6） |  |  |  |
| \*有效期起止 | （7） |  |  |  |
| \*污染物类别 | （8） |  |  |  |
| 水污染物种类 | （9） |  |  |  |
| \*污染物名称 | （10） |  |  |  |
| 危险废物污染物子类 | （11） |  |  |  |
| \*污染物排放量计算方法 | （12） |  |  |  |
| 大气、水污染物标准排放限值 | \*执行标准 | （13） |  |  |  |
| \*标准浓度值（毫克/升或毫克/标立方米） | （14） |  |  |  |
| 产（排）污系数 | \*计税基数单位 | （15） |  |  |  |
| \*污染物单位 | （16） |  |  |  |
| \*产污系数 | （17） |  |  |  |
| \*排污系数 | （18） |  |  |  |
| 固体废物信息 | 贮存情况 | （19） |  |  |  |
| 处置情况 | （20） |  |  |  |
| 综合利用情况 | （21） |  |  |  |
| 噪声信息 | \*是否昼夜产生 | （22） |  |  |  |
| \*标准值——昼间(6时至22时) | （23） |  |  |  |
| \*标准值——夜间(22 时至次日6时) | （24） |  |  |  |

|  |
| --- |
| 申报计算及减免信息 |
| \*税源编号 | （1） |  |  |  |
| \*税款所属月份 | （2） |  |  |  |
| \*排放口名称或噪声源名称 | （3） |  |  |  |
| \*污染物类别 | （4） |  |  |  |
| \*水污染物种类 | （5） |  |  |  |
| \*污染物名称 | （6） |  |  |  |
| 危险废物污染物子类 | （7） |  |  |  |
| \*污染物排放量计算方法 | （8） |  |  |  |
| 大气、水污染物监测计算 | \*废气（废水）排放量（万标立方米、吨） | （9） |  |  |  |
| \*实测浓度值（毫克/标立方米、毫克/升） | （10） |  |  |  |
| \*月均浓度（毫克/标立方米、毫克/升） | （11） |  |  |  |
| \*最高浓度（毫克/标立方米、毫克/升） | （12） |  |  |  |
| 产（排）污系数计算 | \*计算基数 | （13） |  |  |  |
| \*产污系数 | （14） |  |  |  |
| \*排污系数 | （15） |  |  |  |
| 固体废物计算 | \*本月固体废物的产生量(吨) | （16） |  |  |  |
| \*本月固体废物的贮存量(吨) | （17） |  |  |  |
| \*本月固体废物的处置量(吨) | （18） |  |  |  |
| \*本月固体废物的综合利用量（吨） | （19） |  |  |  |
| 噪声计算 | \*噪声时段 | （20） |  |  |  |
| \*监测分贝数 | （21） |  |  |  |
| \*超标不足15天 | （22） |  |  |  |
| \*两处以上噪声超标 | （23） |  |  |  |
| 抽样测算计算 | 特征指标 | （24） |  |  |  |
| 特征单位 | （25） |  |  |  |
| 特征指标数量 | （26） |  |  |  |
| 特征系数 | (27) |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 污染物排放量(千克或吨) | 大气、水污染物监测计算：（28）=(9)×(10)÷100(1000)大气、水污染物产（排）污系数计算：（28）=(13)×(14)×M （28）=(13)×(15)×M pH值、大肠菌群数、余氯量等水污染物计算：（28）=(9)色度污染物计算：（28）=（9）×色度超标倍数固体废物排放量（含综合利用量）：（28）=(16)-(17)-(18) |  |  |  |
| \*污染当量值（特征值）（千克或吨） | （29） |  |  |  |
| \*污染当量数 | 大气、水污染物污染当量数计算：（30）=(28)÷(29) |  |  |  |
| 减免性质代码和项目名称 | （31） |  |  |  |
| \*单位税额 | （32） |  |  |  |
| \*本期应纳税额 | 大气、水污染物应纳税额计算：（33）=(30)×(32)固体废物应纳税额计算：(33)=(28)×(32)噪声应纳税额计算：(33)=0.5或1[（22）为是的用0.5；为否的用1]×2或1[(23)为是的用2，为否的用1]×(32) 按照税法所附表二中畜禽养殖业等水污染物当量值表计算：(33)=(26)÷(29)×(32)采用特征系数计算：(33)=(26) × (27) ÷(29)×(32)采用特征值计算：(33)=(26) × (29) ×(32) |  |  |  |
| 本期减免税额 | 大气、水污染物减免税额计算：（34）=(30)×(32)×N固体废物减免税额计算：（34）=(19)×(32) |  |  |  |
| 本期已缴税额 | （35） |  |  |  |
| \*本期应补（退）税额 | （36）=(33)-(34)-(35) |  |  |  |

填表说明：

1．表内带\*的为必填项。本表包括两部分，分别为税源基础信息和申报计算及减免信息。

2．“按次申报”：勾选后无须填写税源基础信息，直接进行申报计算。

3．“污染物类别”：包括大气污染物、水污染物、固体废物、噪声，可多选。

4．“排污许可证编号”：已纳入国务院生态环境主管部门发布的《固定污染源排污许可分类管理名录》且取得排污许可证的纳税人必填。具有多张排污许可证的纳税人应全部填写。

5．“生产经营所在区划”：填写纳税人实际生产经营所在行政区，应具体到县（旗、区）。

一、税源基础信息

1.“新增”：首次填报本表或新增排放口（噪声源）、固体废物的纳税人须勾选“新增”。新增排放口（噪声源）和固体废物的，应填写新增排放口（噪声源）和固体废物及其对应的全部应税污染物信息。

“变更”：变更已填报排放口（噪声源）、固体废物信息的纳税人，须勾选“变更”。变更排放口（噪声源）和固体废物的，应填写变更排放口（噪声源）和固体废物及其对应的全部应税污染物信息。

“删除”：因排放口拆除、噪声源灭失、无固体废物产生等情形，导致排放口、噪声源、固体废物不存在的，应删除排放口（噪声源）和固体废物的相关信息。

2．第1栏“税源编号”：该项由税务机关通过征管系统根据纳税人的排放口信息或者贮存、处置或综合利用固体废物情况赋予编号。纳税人首次申报或新增排放口（噪声源）、固体废物来源的无须填写。当纳税人发生税源变更情形时须填写该项。

3．第2栏“排放口编号”：取得排污许可证的须按排污许可证载明的大气、水污染物排放口编号填写。

4．第3栏“排放口名称或噪声源名称”：纳税人可结合排放口位置、噪声源位置或施工项目名称等自行命名每一个排放口名称或噪声源等的名称。

5．第4栏“生产经营所在街乡”：填写纳税人实际生产经营所在街道乡镇。

6．第5栏“经度”：取得排污许可证的纳税人，须按照排污许可证载明的经度填写。

7．第6栏“纬度”：取得排污许可证的纳税人，须按照排污许可证载明的纬度填写。

8．第7栏“有效期起止”：取得排污许可证的纳税人，填写排污许可证载明的有效期起止日期，未取得排污许可证的纳税人，填写污染物排放口启用时间、噪声源所在厂区的投入生产日期或施工项目实际起止日期等。

9．第8栏“污染物类别”：填写大气污染物、水污染物、固体废物、噪声。

10．第9栏“水污染物种类”：填写“第一类水污染物”或“其他类水污染物”；“其他类水污染物”包括第二类水污染物、pH值、色度、大肠菌群数、余氯量。

11．第10栏“污染物名称”：大气污染物和水污染物根据《中华人民共和国环境保护税法》附表二的污染物名称填写。从事海洋工程的纳税人排放应税大气污染物的，填写大气污染物具体名称，如“二氧化硫—海洋工程（气）”、“氮氧化物—海洋工程（气）”、“一氧化碳—海洋工程（气）”等；从事海洋工程的纳税人排放应税水污染物的，填写水污染物具体名称：“石油类—海洋工程（生产污水和机舱污水）”“石油类—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“总汞—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“总镉—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“化学需氧量（CODcr）—海洋工程（生活污水）”。固体废物和噪声根据《中华人民共和国环境保护税法》附表一填写，其中污染物名称为“固体废物（其他固体废物）”的，按照其他应税固体废物具体名称填写。产排污系数的污染物名称按照国务院生态环境主管部门发布的纳税人适用的产排污系数表中对应的“污染物指标”填写。采用《中华人民共和国环境保护税法》第十条第四项方法计算应税污染物排放量的，按照省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门规定的抽样测算污染物名称填写。适用《中华人民共和国环境保护税法》所附《禽畜养殖业、小型企业和第三产业水污染物当量值》表的，按照表中“类型”填写，如“禽畜养殖场（牛）”、“禽畜养殖场（猪）”、“小型企业”等。

12．第11栏“危险废物污染物子类”：按照国务院生态环境主管部门发布的国家危险废物名录填写。

13．第12栏“污染物排放量计算方法”：填写“自动监测”“监测机构监测”“排污系数”

“物料衡算”“抽样测算”。

14．第13栏“执行标准”：按照孰严原则选择填写国家或地方污染物排放标准名称及编号。

海洋工程纳税人排放应税大气或水污染物，无对应国家和地方标准的，本栏可不填写。

15．第14栏“标准浓度值”：填写执行标准对应的浓度值。海洋工程纳税人排放应税大气或水污染物，无对应国家和地方标准的，本栏可不填写。

16．第15栏“计税基数单位”：按照国务院生态环境主管部门发布的纳税人适用的产排污系数表中“单位”栏的分母项填写，即填写前述适用产排污系数表中的产品产量或原材料耗用量单位。

17．第16栏“污染物单位”：按照国务院生态环境主管部门发布的纳税人适用的产排污系数表中“单位”栏的分子项填写，包括“吨”“千克”“克”“毫克”。

18．第17栏“产污系数”：使用产污系数法计算污染物排放量的，填写国务院生态环境主管部门发布的纳税人适用的产污系数。

19．第18栏“排污系数”：使用排污系数法计算污染物排放量的，填写国务院生态环境主管部门发布的纳税人适用的排污系数。

20．第19栏“贮存情况”：填写贮存场所（设施）名称。

21．第20栏“处置情况”：填写处置单位。

22．第21栏“综合利用情况”：填写综合利用方式。综合利用方式填写“金属材料回收”

“非金属材料回收”“能量回收”或“其他方式”。

23．第22栏“是否昼夜产生”：填写“是”或“否”。

24．第23栏“标准值——昼间（6时至22时）”：按照所属声功能区的执行标准中对应的 “标准限值”填写。其中功能区类型可以分为0类、1类、2类、3类、4a类或4b类。0类声环境功能区指康复疗养区等特别需要安静的区域；1类声环境功能区指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能，需要保持安静的区域；2类声环境功能区指以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域；3类声环境功能区指以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域；4类声环境功能区指交通干线两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域，包括4a类和4b类，4a类为高速公路、一级公路、二级公路、城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市轨道交通（地面段）、内河航道两侧区域，4b类为铁路干线两侧区域。

25．第24栏“标准值——夜间（22时至次日6时）”：按照所属声功能区的执行标准中对应的“标准限值”填写。其中功能区类型可以参照第23栏“标准值——昼间（6时至22时）” 中的分类。

二、申报计算及减免信息

1．第1栏“税源编号”：税源基础信息采集后，填写征管系统赋予的税源编号。

2．第2栏“税款所属月份”：按税款所属期分月填写，如“1月”“2月”“3月”。

3．第3栏“排放口名称或噪声源名称”：填写税源基础信息采集的排放口名称或噪声源名称。

4．第4栏“污染物类别”：填写税源基础信息采集的污染物类别。

5．第5栏“水污染物种类”：填写税源基础信息采集的水污染物种类。

6．第6栏“污染物名称”：大气污染物和水污染物根据《中华人民共和国环境保护税法》附表二的污染物名称填写。固体废物根据《中华人民共和国环境保护税法》附表一填写，其中污染物名称为“固体废物（其他固体废物）”的，按照其他应税固体废物具体名称填写。噪声填写“工业噪声超标1—3分贝”“工业噪声超标4—6分贝”“工业噪声超标7—9分贝”“工业噪声超标10—12分贝”“工业噪声超标13—15分贝”“工业噪声超标16分贝以上”。从事海洋工程的纳税人排放应税大气污染物的，填写大气污染物具体名称，如“二氧化硫—海洋工程（气）”“氮氧化物—海洋工程（气）”“一氧化碳—海洋工程（气）” 等；从事海洋工程的纳税人排放应税水污染物的，填写海洋工程相应水污染物名称：“石油类—海洋工程（生产污水和机舱污水）”“石油类—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“总汞

—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“总镉—海洋工程（钻井泥浆和钻屑）”“化学需氧量（CODcr）

—海洋工程（生活污水）”；从事海洋工程的纳税人排放生活垃圾的，填写“生活垃圾—海洋工程”。水污染物是“pH值”时，根据实测pH值对应填写“pH值（0—1，13—14）”“pH 值（1—2，12—13）”“pH值（2—3，11—12）”“pH值（3—4，10—11）”“pH值（4 —5，9—10）”“pH值（5—6）”；适用《中华人民共和国环境保护税法》所附《禽畜养殖业、小型企业和第三产业水污染物当量值》表的，按照表中“类型”填写，如“禽畜养殖场（牛）”“禽畜养殖场（猪）”“小型企业”等。采用《中华人民共和国环境保护税法》第十条第四项方法计算应税污染物排放量的，按照省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门规定的抽样测算污染物名称填写。

7．第7栏“危险废物污染物子类”：填写税源基础信息采集的危险废物污染物子类。

8．第8栏“污染物排放量计算方法”：填写税源基础信息采集的污染物排放量计算方法。

9．第9栏“废气（废水）排放量”：污染物排放量计算方法为“自动监测”或“监测机构监测”的填写该项。

10．第10栏“实测浓度值”：采用自动监测的，按自动监测仪器当月读数填写；当自动监测设备发生故障、设备维护、启停炉、停运等状态时，应当按照相关法律法规等规定，填写标记、处理后的自动监测数据。采用监测机构监测（含符合规定的自行监测）的，按监测机构出具的报告填写。

11．第11栏“月均浓度”：按照《中华人民共和国环境保护税法实施条例》第十条规定填写。有折算浓度值的，填写折算浓度值；没有折算浓度值的，填写实测浓度值。

12．第12栏“最高浓度”：采用自动监测的，按照应税大气污染物浓度值的最高小时平均值，或者应税水污染物浓度值的最高日平均值填写；采用监测机构监测（含符合规定的自行监测）的，按照当月监测的应税大气污染物、水污染物的最高浓度值填写。有折算浓度值的，填写折算浓度值；没有折算浓度值的，填写实测浓度值。

13．第13栏“计算基数”：填写产品产量值或原材料耗用值。

14．第14栏“产污系数”：填写税源基础信息采集的产污系数。

15．第15栏“排污系数”：填写税源基础信息采集的排污系数。

16．第16栏“本月固体废物的产生量”：填写当月产生的应税固体废物数量。

17．第17栏“本月固体废物的贮存量”：填写当月在符合国家和地方环境保护标准的设施、场所贮存的固体废物数量。 18．第18栏“本月固体废物的处置量”：填写当月在符合国家和地方环境保护标准的设施、场所处置的固体废物数量。

19．第19栏“本月固体废物的综合利用量”：填写当月享受固体废物综合利用税收优惠的固体废物数量。

20．第20栏“噪声时段”：填写“昼间”或“夜间”，同一噪声源昼、夜均超标的，应分别填写。

21．第21栏“监测分贝数”：填写实际监测的最高分贝数，不足一分贝的按“四舍五入” 原则填写。

22．第22栏“超标不足15天”：超标天数区分昼、夜，分别计算。噪声源超标不足15昼

（夜）的，填写“是”；达到或超过15昼（夜）的，填写“否”。

23．第23栏“两处以上噪声超标”：沿边界长度超过100米有两处以上噪声超标的填写“是”；其他情况填写“否”。

24．第24栏“特征指标”：按照《中华人民共和国环境保护税法》所附《禽畜养殖业、小型企业和第三产业水污染物当量值》表和省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门公布的抽样测算方法填写，如“牛”“猪”“鸡”“床”等。

25．第25栏“特征单位”：填写“特征指标”的具体单位，如“头”“羽”“张”“吨” 等。

26．第26栏“特征指标数量”：填写“特征指标”的数量，若“特征指标”是“牛”的，填写具体头数，如“500”。

27．第27栏“特征系数”：填写参与污染当量数计算的系数项。

28．第28栏“污染物排放量”：采用自动监测方法计算污染物排放量的，按照自动监测仪器当月读数填写，此时，该栏可不等于第9栏×第10栏。采用监测机构监测方法计算污染物排放量的，污染物排放量=废气（废水）排放量×实测浓度值÷100（1000）（注：将污染物排放量换算成千克）。采用排污系数方法计算污染物排放量的，污染物排放量=计算基数

×排污系数（或产污系数）×换算值M（注：将污染物排放量换算成千克）。“污染物单位” 为吨时，M为1000；“污染物单位”为千克时，M为1；“污染物单位”为克时，M为0.001；

“污染物单位”为毫克时，M为0.000001。采用物料衡算方法计算污染物排放量的，按纳税人适用的物料衡算方法计算填写污染物排放量（注：将污染物排放量换算成千克）。当污染物是“pH值”“大肠菌群数（超标）”“余氯量（用氯消毒的医院废水）”时，污染物排放量=废水排放量（污染物排放量换算成吨）。当污染物是“色度”时，污染物排放量=废水排放量（污染物排放量换算成吨）×色度超标倍数。本月应税固体废物的排放量（含综合利用量）=本月固体废物的产生量—本月固体废物的贮存量—本月固体废物的处置量。

29．第29栏“污染当量值（特征值）”：根据《中华人民共和国环境保护税法》附表二中污染当量值和省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门公布的特征值填写。

30．第31栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

31．第32栏“单位税额”：根据《中华人民共和国环境保护税法》附表一和各省、自治区、直辖市公布的应税大气污染物、水污染物具体适用税额填写。

32．第34栏“本期减免税额”：享受大气污染物、水污染物减免税优惠的，本期减免税额= “污染当量数”×“单位税额”×N（N为减免幅度，包括25%、50%、100%）；享受固体废物综合利用税收优惠的，本期减免税额=“本月固体废物的综合利用量”×“单位税额”。

[国家税务总局公告2021年第9号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8838.html)附件2

## 烟叶税税源明细表

税款所属期限：自 年月日至 年月日

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

 纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 烟叶收购价款总额 | 税率 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |

填表说明：

1.税款所属期限：纳税人申报烟叶税所属期的起止时间，应填写具体的年、月、日。

2.烟叶收购价款总额：必填。填写纳税人收购烟叶实际支付的价款总额。

3.税率：填写烟叶税适用税率。烟叶税的税率为20%。