

3.8 土地增值税申报

3.8.1—067 土地增值税预征申报

【事项描述】

从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人，依照法律法规的规定向主管税务机关办理土地增值税预征申报。

【报送资料】

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税项目报告表（从事房地产开发的纳税人适用）》	3份	
2	《土地增值税纳税申报表（一）（从事房地产开发的纳税人预征适用）》	2份	

【办理渠道】

1. 办税服务厅（场所）
2. 电子税务局、移动终端、自助办税终端

【办理时限】

资料齐全、符合法定形式、填写内容完整的，税务机关受理后即时办结。

【办理结果】

税务机关反馈申报结果。

【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 纳税人在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。
3. 纳税人在纳税期内没有应纳税款的，也应当按照规定办理纳税申报。纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理纳税申报。
4. 办税服务厅地址、电子税务局网址，可在省税务机关门户网站或拨打

12366 纳税服务热线查询。

【政策依据】

1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》

3.8.2—068 土地增值税清算申报

【事项描述】

从事房地产开发的纳税人有下列情形之一的，应办理土地增值税清算申报：

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

【报送资料】

1. 清算方式为查账征收的纳税人，应报送：

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》	2份	
2	房地产开发项目清算说明	1份	包括房地产开发项目立项、用地、开发、销售、关联方交易、融资、税款缴纳等基本情况及主管税务机关需要了解的其他情况
3	项目竣工决算报表、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、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表、销售明细表、预售许可证等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料复印件	1份	
以下为条件报送资料			
主管税务机关需要其提供相应项目记账凭证的纳税人，还应报送	记账凭证复印件	1份	

享受土地增值税优惠的纳税人，还应报送	减免土地增值税证明材料原件及复印件	1份	
--------------------	-------------------	----	--

2. 清算方式为核定征收的纳税人，应报送：

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）》	2份	
2	税务机关出具的核定文书	1份	

【办理渠道】

1. 办税服务厅（场所）
2. 电子税务局

【办理时限】

资料齐全、符合法定形式、填写内容完整的，税务机关受理后即时办结。

【办理结果】

税务机关反馈申报结果。

【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 对于符合应进行土地增值税清算条件的项目，纳税人应当在满足条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续。

对于符合可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关确定是否进行清算；对于确定需要进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算手续。

3. 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

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

（2）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的。

(3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

(4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

4. 纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理纳税申报。

5. 办税服务厅地址、电子税务局网址，可在省税务机关门户网站或拨打12366 纳税服务热线查询。

【政策依据】

1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
3. 《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）
4. 《国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知》（税总函〔2016〕309号）

3.8.3—069 房地产项目尾盘销售土地增值税申报

【事项描述】

从事房地产开发的纳税人在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，应办理尾盘销售土地增值税纳税申报。

【报送资料】

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（四）（从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用）》	2份	
2	《清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表》	2份	
以下为条件报送资料			

享受土地增值税优惠的纳税人，还应报送	减免土地增值税证明材料原件及复印件	1份	
--------------------	-------------------	----	--

【办理渠道】

1. 办税服务厅（场所）
2. 电子税务局、移动终端、自助办税终端

【办理时限】

资料齐全、符合法定形式、填写内容完整的，税务机关受理后即时办结。

【办理结果】

税务机关反馈申报结果。

【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理纳税申报。
3. 办税服务厅地址、电子税务局网址，可在省税务机关门户网站或拨打12366纳税服务热线查询。

【政策依据】

1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
3. 《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）
4. 《国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知》（税总函〔2016〕309号）

3.8.4—070 整体转让在建工程土地增值税申报

【事项描述】

整体转让在建工程的纳税人，应办理整体转让在建工程土地增值税申报。

【报送资料】

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（六）（纳税人整体转让在建工程适用）》	2份	
2	转让合同、评估报告原件及复印件	1份	
3	其他与整体转让在建工程有关的资料产的收入、成本和费用有关的证明资料	1份	
以下为条件报送资料			
享受土地增值税优惠的纳税人，还应报送	减免土地增值税证明材料原件及复印件	1份	

【办理渠道】

1. 办税服务厅（场所）
2. 电子税务局、移动终端、自助办税终端

【办理时限】

资料齐全、符合法定形式、填写内容完整的，税务机关受理后即时办结。

【办理结果】

税务机关反馈申报结果。

【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理纳税申报。
3. 办税服务厅地址、电子税务局网址，可在省税务机关门户网站或拨打12366纳税服务热线查询。

【政策依据】

1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
3. 《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）

4.《国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知》(税总函〔2016〕309号)

3.8.5—071 旧房转让土地增值税申报

【事项描述】

非从事房地产开发的纳税人转让房地产，应办理旧房转让土地增值税申报。

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，应办理旧房转让土地增值税申报。

【报送资料】

1. 适用查账征收条件的纳税人，应报送：

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（三）（非从事房地产开发的纳税人适用）》	2份	
2	不动产权证（房屋产权证、土地使用权证）、土地转让、房产买卖合同、房地产评估报告原件及复印件。	1份	
以下为条件报送资料			
享受土地增值税优惠的纳税人，还应报送	减免土地增值税证明材料原件及复印件	1份	

2. 适用核定征收条件的纳税人，应报送：

序号	材料名称	数量	备注
1	土地增值税纳税申报表（七）（非从事房地产开发的纳税人核定征收适用）》	2份	
2	税务机关出具的核定文书	1份	

【办理渠道】

1. 办税服务厅（场所）
2. 电子税务局、移动终端、自助办税终端

【办理时限】

资料齐全、符合法定形式、填写内容完整的，税务机关受理后即时办结。

【办理结果】

税务机关反馈申报结果。

【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理纳税申报。
3. 办税服务厅地址、电子税务局网址，可在省税务机关门户网站或拨打12366 纳税服务热线查询。

【政策依据】

1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》