

<<土地增值税清算大成>>

图书基本信息

书名：<<土地增值税清算大成>>

13位ISBN编号：9787111253433

10位ISBN编号：7111253434

出版时间：2009-1

出版时间：机械工业出版社

作者：刘玉章

页数：246

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<土地增值税清算大成>>

### 前言

为了规范土地、房地产市场的交易秩序，合理调节土地增值收益，国务院决定自1994年起开征土地增值税。

自开征以来，各地对土地增值税只预征不清算，造成国家税款流失，使得土地增值税的征收没有达到预期效果。

2006年初，财政部、国家税务总局发出通知，要求各地完善土地增值税预征办法，科学合理地确定预征率，并适时调整。

按税法规定时间预征，工程项目竣工结算后，及时进行清算，多退少补。

2006年12月28日，国家税务总局为扭转长期以来各地对土地增值税只预征不清算的状况，加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作，印发了《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号文件），要求从2007年2月开始对土地增值税进行清算。

土地增值税对于房地产开发企业是一项税负较重的税种。该税种实行超率累进税率，其允许扣除项目金额、增值额的计算较为复杂，适用税率的弹性较大，纳税申报表的设计严谨，纳税申报表填报与房地产开发过程、会计核算密切衔接，是一个计算复杂、清算难度较大的直接税种。

国家税务总局对土地增值税清算工作的部署，在房地产开发行业引起较大震动。

但是，在2007年度税收专项检查中，土地增值税检查收效甚微，没有达到预期效果。究其原因，主要是纳税人和基层税务人员对土地增值税法规知之甚少，纳税人不知道如何计算缴纳，税务人员也不知道如何清算检查。

## <<土地增值税清算大成>>

### 内容概要

本书为适应当前房地产开发企业土地增值税清算工作的需要，综合分析我国开征土地增值税以来的所有法规政策，介绍土地增值税的优惠政策及应用，讲解土地增值税清算的程序、方法以及清算报表的填报，剖析土地增值税经典案例中的纳税筹划技巧，是房地产开发企业财税管理人员的必读书，是注册税务师清算鉴证的工具书，也将成为税收征管人员的参考书。

## <<土地增值税清算大成>>

### 作者简介

刘玉章，中国银行结算处处长、稽核处处长，现受聘世界税收联合会财税研究院，中央财经大学财经研究院客座教授，担任过工业企业、房地产开发企业、金融企业等多个行业的财务会计工作。具有深湛的财务会计理论基础，广泛的财经法规知识，丰富的财会工作实践经验。

## &lt;&lt;土地增值税清算大成&gt;&gt;

## 书籍目录

前言第一章 土地增值税税收法规解读 第一节 纳税义务人和征税范围 第二节 税率 第三节 应税收入和扣除项目的确定 第四节 应纳税额的计算 第五节 土地增值税的征收第二章 土地增值税优惠政策 第一节 普通标准住宅的税收优惠 第二节 国家征用、收回房地产的税收优惠 第三节 个人转让房地产的税收优惠 第四节 企业兼并、投资联营的税收优惠 第五节 合作建房的税收优惠第三章 土地增值税的纳税筹划技巧 第一节 开发产品定价技巧 第二节 控制建造成本降低税负 第三节 土地增值税纳税筹划的十大方法（上） 第四节 土地增值税纳税筹划的十大方法（下）第四章 土地增值税的清算程序和计算方法 第一节 土地增值税的清算程序 第二节 清算前的准备工作 第三节 清算项目销售收入的计算 第四节 扣除项目金额的计算 第五节 土地增值税的计算与申报 第六节 土地增值税的会计核算第五章 土地增值税纳税筹划经典案例分析 案例一 变转让土地使用权为以土地使用权投资 案例二 增加美化小区环境的投入，达到免交土地增值税的效果 案例三 买公司股权还是买在建项目 案例四 项目分期开发降低土地增值税 案例五 投资时机的最优选择 案例六 土地使用权转让方式的选择 案例七 企业搬迁的纳税筹划附录 有关土地增值税的重要法规 附录A 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作的意见 附录B 中华人民共和国土地增值税暂行条例 附录C 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 附录D 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]048号 附录E 财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知 财税[2006]21号 附录F 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 附录G 北京市房地产开发企业土地增值税清算管理办法 京地税地[2008]92号 附录H 土地增值税清算鉴证业务准则 国税发[2007]132号 附录I 《土地增值税清算鉴证业务准则》指南 中税协发[2008]016号

## <<土地增值税清算大成>>

### 章节摘录

(一) 土地增值税的清算单位 (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) 对分期开发的项目, 以分期项目为单位清算。

(3) 开发项目中同时包含普通标准住宅和非普通标准住宅的, 应分别计算增值额。

《实施细则》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。

在这里需要研究什么是土地增值税的成本核算对象。

[1993]财会字第02号文件印发的《房地产开发企业会计制度》规定, 企业应根据本企业的经营特点, 选择本企业的成本核算对象。

房地产开发企业一般以每一独立编制设计概算和施工图预算的单位工程作为成本核算对象, 即以每栋独立的房屋作为成本核算对象。

对同一开发地点、结构类型相同、开竣工时间相近, 并由同一施工队伍施工的群体开发项目, 也可合并作为一个成本对象。

如果房地产企业以每栋独立的房屋作为成本核算对象, 则适用国税发[2006]187号文件的规定, 即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。

如果房地产企业以开发小区作为成本核算对象, 同样也适用该文件的规定。

这一点非常重要, 因为只要能将普通标准住宅和非普通标准住宅分别计算增值额, 就可以执行《土地增值税条例》对普通标准住宅的优惠政策, 增值率不大于20%的, 免征土地增值税。

(二) 土地增值税的清算条件 1. 应当进行土地增值税清算的项目 (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。

本项规定适用于房地产企业转让在建项目的情况, 转让已进入建筑物施工阶段的“在建项目”, 应当按“销售不动产”计算缴纳土地增值税。

(3) 直接转让土地使用权的。

转让土地使用权包括转让已完成土地前期开发或正在进行土地前期开发, 但尚未进入施工阶段的在建项

## <<土地增值税清算大成>>

### 编辑推荐

作者针对土地增值税清算时间跨度大的特点，在土地增值税的纳税筹划方案设计上，自房地产开发企业成立起，把握开发项目取得、规划设计、工程发包、施工建设等全部过程，使纳税筹划方案更具有安全、适用的特点。

书中还运用会计核算的理论、方法解析土地增值税，把土地增值税清算核心——增值额的计算方法归结为“制造成本法”，使广大财会人员更容易理解和掌握，并能用以指导会计核算和土地增值税的清算。

<<土地增值税清算大成>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>