

<<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：9787111316152

10位ISBN编号：7111316150

出版时间：2010-9

出版时间：机械工业

作者：刘玉章

页数：295

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

我国是从1994年开征土地增值税的。

开征土地增值税的目的，概括起来有以下几点：增强国家对房地产开发和房地产市场的调控力度，规范房地产市场的发展；抑制房价过快上涨，限制炒买、炒卖房地产；合理利用土地，提高我国土地的利用效率；规范国家参与国有土地增值收益分配的方式，增加国家财政收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的主要亮点有两个：其一是对于不同类型的房地产实行差别税收待遇。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的（简称增值率），免征土地增值税；如果增值率超过20%，则对全部增值额征收土地增值税；纳税人建造非普通标准住宅出售，一律征收土地增值税。

其二是按照房地产销售增值额的高低实行差别累进税率，最高税率为增值额的60%。

增值率高，税率高，多征税；增值率低，税率低，少征税。

考虑到房地产开发周期较长的客观情况，《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，可以先预征，后清算，多退少补。

土地增值税开征以来，各地对土地增值税征收的做法很不平衡。

普遍存在的问题是：对土地增值税只预征不清算，使得该征的税款没有征收到位；预征率由各地制定，预征率高低不一，税负普遍较低；个别地区热衷于核定征收，导致国家该征的税款没有征到，高额暴利流入开发商的口袋。

2010年4月17日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》指出：“发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。

税务部门要严格按照税法及有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

”

<<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，既可作为注册税务师清算鉴证的工具书，也可作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，我国著名财税专家、高级会计师、注册会计师。

现受聘担任世界税收联合会财税研究员，中央财经大学财经研究院客座教授，财政部科研所培训中心兼职教授，北京刘玉章财税顾问有限公司总裁。

长期从事财务会计、审计稽核等业务工作，置身于财会税收理论与教学

<<土地增值税清算大成>>

书籍目录

再版前言第一章 土地增值税税收法规解读 第一节 土地增值税概述 第二节 纳税义务人和征税范围 第三节 土地增值税的税率 第四节 应税收入和扣除项目的确定 第五节 应纳税额的计算方法 第六节 土地增值税的征收管理 第七节 土地增值税清算的管理第二章 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的技巧 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案例分析 案例一 变转让国有土地使用权为以国有土地使用权投资 案例二 增加美化小区环境的投入,达到免缴土地增值税的效果 案例三 买公司股权还是买在建项目 案例四 划分房产类别,可以降低土地增值税 案例五 纳税人投资时机的最优选择 案例六 国有土地使用权转让方式的选择 案例七 企业搬迁的纳税筹划 案例八 土地出让金返还筹划法附录 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 国办发[2005]26号 附录B 中华人民共和国土地增值税暂行条例 国务院令[1993]138号 附录C 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 财法字[1995]006号 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 附录J 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知 国发[2010]10号 附录K 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 附录L 国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知 国税函[2010]220号

<<土地增值税清算大成>>

章节摘录

插图：(1) 土地增值税是对转让国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税。转让的土地，其使用权是否为国家所有，是判定是否属于土地增值税征税范围的标准之一。根据《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）的规定，城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外，均属于集体所有。国家为了公共利益，可以依照法律规定对集体土地实行征用，依法被征用后的土地属于国家所有。对于上述法律规定属于国家所有的土地，其土地使用权在转让时，按照《土地增值税暂行条例》规定，属于土地增值税的征税范围。而农村集体所有的土地，根据《土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家其他有关规定，是不得自行转让的，只有根据有关法律规定，由国家征用以后变为国家所有时，才能进行转让。所以，集体土地的自行转让是一种违法行为，应由有关部门来处理。对于目前违法将集体土地转让给其他单位和个人的情况，应在有关部门处理、补办土地征用或出让手续变为国家所有之后，再纳入土地增值税的征税范围。土地增值税只对转让国有土地使用权的行为课税，对转让非国有土地和出让国有土地的行为均不征税。

所谓国有土地使用权，是指土地使用者根据国家法律、合同等规定，对国家所有的土地享有的使用权利。土地增值税只对企业、单位和个人等经济主体转让国有土地使用权的行为课税。对属于集体所有的土地，按现行规定须先由国家征用后才能转让。根据《土地管理法》，国家为了公共利益，可以依照法律规定征用集体土地，依法被征用后的土地属于国家所有。未经国家征用的集体土地不得转让。自行转让集体土地是一种违法行为，应由有关部门依照相关法律来处理，而不应纳入土地增值税的征税范围。

(2) 土地增值税是对国有土地使用权及其地上的建筑物和附着物的转让行为征税。

<<土地增值税清算大成>>

编辑推荐

《土地增值税清算大成(第2版)》讲解：土地增值税税收法规，土地增值税优惠政策，土地增值税的纳税筹划技巧，土地增值税的清算程序和计算方法，土地增值税纳税筹划案例。

上海证券报 6月4日文章：土地增值税清算风暴刮起六月底前报清算计划。

人民网 6月7日文章：土地增值税清算风暴来袭全方位解读最新政策。

可见土地增值税的清算已成必然。

《土地增值税清算大成(第2版)》为读者准备了企业进行土地增值税清算申报的实用知识与基础表格。

<<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>