

<<土地增值税清算实务操作指南>>

图书基本信息

书名：<<土地增值税清算实务操作指南>>

13位ISBN编号：9787802358423

10位ISBN编号：7802358426

出版时间：2012-9

出版时间：中国税务出版社

作者：蔡少优 编

页数：467

字数：458000

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>

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 前言

应广大读者的要求，《土地增值税清算实务操作指南》修订后再次出版！

本书依据1993年以来土地增值税相关的全部法规，对其中多个重要政策进行全面、准确地解读；详细介绍土地增值税清算业务中所有相关会计处理。

本书作者根据多年从事房地产开发企业财税管理工作的经验，紧扣土地增值税清算的业务流程，一一解答实务操作中的难点、疑点；细致讲解清算所需的各项表单，并精心设计多个清算案例，与实务紧密联系，具有极强的可读性。

与第一版相比，《土地增值税清算实务操作指南》（第二版）增加补充了最新土地增值税政策汇总、土地增值税清算后续管理、清算审核实务等内容。

全书结构更加合理、实务解答更加细致、政策法规收录更加全面！

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 内容概要

《土地增值税清算实务操作指南（第2版）》补充了最新土地增值税政策汇总、土地增值税清算后续管理、清算审核实务等内容。  
全书结构更加合理、实务解答更加细致、政策法规收录更加全面。

## 作者简介

蔡少优，福建省税务学校副校长。

毕业于中南财经大学税务专业。

国家税务总局房地产业税收专家成员、北京财税研究院研究员、中国注册会计师、中国注册税务师。曾获福建省优秀青年教师称号，2006年开发的《房地产行业税务管理与检查》培训项目获全国税务系统第二批特色培训项目荣誉。

主要论著：《房地产业涉税疑难问题解析》，《遵从税法的涉税制度设计》，《企业纳税风险控制指南》，“十五”、“十一五”、“十二五”国家级规划教材《财政与税务基础》（主编），《会计电算化教程》（主编），《税务检查》，《税务信息技术及应用》；在《税务研究》、《税务与经济》等刊物发表论文五十多篇。

# <<土地增值税清算实务操作指南>>

## 书籍目录

- 第一章 土地增值税政策盘点
  - 第一节 土地增值税开征及调控的背景
    - 一 开征历史背景
    - 二 现行调控背景
    - 三 土地增值税反避税背景
  - 第二节 政策盘点
  - 第三节 企业所得税与土地增值税差异比较
    - 一 房地产企业的企业所得税汇算清缴与土地增值税清算差异比较
  - 第四节 土地增值税重要政策解读
  - 第五节 房地产业土地增值税的税收优惠政策
- 第二章 房地产会计业务的核算
  - 第一节 房地产业主要会计科目和账务处理
  - 第二节 房地产开发成本的核算
  - 第三节 房地产企业期间费用的核算
  - 第四节 房地产企业相关税收的会计处理
  - 第五节 房地产企业其他业务的核算
  - 第六节 土地增值税的核算
  - 第七节 后续管理
- 第三章 土地增值税清算流程
  - 第一节 土地增值税清算应知应会
  - 第二节 土地增值税清算程序
  - 第三节 土地增值税清算案例
- 第四章 土地增值税清算审核实务
  - 第一节 土地增值税转让收入清算审核的原则、内容
  - 第二节 土地增值税扣除项目清算审核的原则、内容
  - 第三节 建安成本会计核算与税务审核评估分析
- 第五章 征收管理
  - 第一节 项目登记管理
  - 第二节 清算涉税档案管理
  - 第三节 预征管理
  - 第四节 核定征收
  - 第五节 申报管理
  - 第六节 受理审核
  - 第七节 票据管理
  - 第八节 清算检查
- 第六章 典型案例
  - 第一节 应税收入确认
  - 第二节 项目扣除
  - 第三节 旧房转让土地增值税清算
  - 第四节 税收筹划
  - 第五节 普通标准住宅的定价策略
  - 第六节 合作建房清算问题案例
  - 第七节 精装修住房的筹划
  - 第八节 非房地产企业土地增值税清算
  - 第九节 房产企业土地增值税清算稽查案例

<<土地增值税清算实务操作指南>>

第十节 项目清算后尾房转让如何缴纳土地增值税

第十一节 土地增值税争议案例分析

第七章 实务答疑

第一节 土地增值税清算实务问答

案例一：合作开发项目中谁是清算主体

案例二：房地产开发企业开发的同一宗房地产中既有普通住房又有非普通住房，如何计算缴纳土地增值税

案例三：分期开发的项目，如何进行土地增值税的清算

.....

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 章节摘录

版权页：插图：（六）对纳税人提供的清算资料有新要求《清算管理规程》第十二条，对纳税人进行土地增值税清算应提供的资料提出了新要求，完善和补充了原有资料的不足。

1.统一制定并规范了土地增值税清算表及其附表的参考格式，同时要求各地主管税务机关可根据实际情况重新制定。

从新的参考格式看，对企业的要求更高，比如在成本费用申报明细表中增设了“非招投标合同金额”等。

2.增加了“房地产开发项目清算说明”，主要包括：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.还增加了以下资料：（1）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。

（2）主管税务机关需要相应项目记账凭证的，纳税人还应提供记账凭证复印件。

从上述所述可见，纳税人要特别关注两点，它给予主管税务机关较大的空间：其一，主管税务机关需要了解的其他情况。

其二，与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料。

作为纳税人应该按照主管税务机关的要求，如实提供相关资料。

但是，没有要求的其他资料，是不能主动提供的。

否则，可能形成较大的涉税风险。

（七）明确了是否受理清算的处理方式《清算管理规程》第十三条，明确规定了主管税务机关是否受理土地增值税清算的处理方式有三种：1.对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理。

2.对符合清算条件、但报送的清算资料不全的，应要求纳税人在规定限期内补报，纳税人在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理。

3.对不符合清算条件的项目，不予受理。

意味着可以对该项目的土地增值税清算，按照《清算管理规程》第三十三条规定实行核定征收。

同时，该条还明确规定了两点：其一，授权各省、自治区、直辖市、计划单列市税务机关确定上述的具体期限。

其二，主管税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不得撤销。

（八）增加了清算前纳税评估的要求鉴于《清算管理规程》第六条规定，主管税务机关要全程介入并跟踪监控房地产开发过程，做到税务管理与纳税人项目开发同步。

因此，《清算管理规程》第十四条提出了土地增值税清算前进行纳税评估的要求。

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 编辑推荐

《土地增值税清算实务操作指南(第2版)》内容有作者多年实践经验和研究的成果，于2012年4月第一次出版与读者见面，备受欢迎，特别是受到国内房地产界和税务机关的喜爱。

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>