

# 多管齐下,助推土增税清算提质增效

尹振东

辽宁信基红星商业地产开发有限公司

DOI:10.32629/ej.v1i3.52

**[摘要]** 土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减去法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋,国家税务总局正式出台关于土地增值税征收管理方面的法律条例,这预示着土地增值税清算将进一步合理合法化。这既是落实并核查内部汇算清缴的重要机遇,也是检验企业经济发展水平与核心市场竞争力的关键举措。

**[关键词]** 国税局; 土地增值税; 征收管理

## 1 深度剖析土地增值税汇算清缴环节存在的突出性问题

### 1.1 确认清算收入

根据国税局制定并出台的关于土地增值税汇算清缴工作的相关法律条例可知,在开展土地增值税汇算清缴工作的过程中,已经全额开具商品房销售发票的,按照发票票面金额确认收入;未开票或发票金额不完整的,以经由交易双方签字、或第三方委托鉴定机构确认销售合同所载的售房金额为参考依据。一旦售房合同所载商品房实际占地面积与土地管理部门所测量面积存在出入,要在汇算清缴土地增值税前期根据实际情况酌情调整。

### 1.2 核算扣除项目

其一,国家土地资源规划管理部门出让土地使用权支付的地价款主要包括土地出让金、土地征收拆迁安置资本等,其它单位或个人转让土地使用权的地价款属于市场交易的相应价款。主要包括土地资源征收费用及拆迁安置补偿、工程建设费用、基础配套设施资本、项目开发间接费用等。其中,土地资源征收占用及拆迁安置补偿包括耕地占用、劳动资源重新分配费用及安置住所所产生的费用等。

其二,房地产开发成本是指纳税人组织经营房地产开发项目所产生的经济成本,前期工程费主要包括工程建设规划、图纸设计、项目可行性研究、地质结构条件勘察、水文环境勘测、工程测绘测量等相关环节的费用支出。建筑安装工程费则是以承包方式支付给建安单位的一系列工程费用,通常建筑安装单位都是自营企业;基础设施费用则包括多方面的内容,如开发小区交通运输道路规划建设、给排水系统、天然气管道铺设、供电系统、生活污水中转处理、垃圾清理、绿化工程及照明系统等方面的成本支出;公共配套设施费,则特指无法实现有偿转让的开发项目的公共配套设施产生的相应资本;项目开发过程产生的间接性费用则指支付给参与项目运营单位的日常开销,如基层工作人员劳务费用、企业福利费用、固定资产折旧费、维养费、水电支出、人力资源保护费用等。

其三,房地产开发费用是指项目开发运营过程产生的销、管、财费用合计。

财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许根据实际情况予以合法扣除,但扣除限度要低于商业银行同类同期贷款利率计算的金额。

而房地产项目开发运营其它环节产生的费用,则按照房地产开发成本与获取土地使用权交付金额合计的百分之五予以扣除,需要格外注意的是,所扣除价款不应当包含企业商贷违约金和罚息。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,房地产开发费用按房地产项目开发资本与获取土地使用权所支付金额的百分之十予以扣除。而具体核算扣除比例标准由各地区人民政府统一制定和规划。

其四,转让房地产产生的税金是指在此过程中依法缴纳的营业税、城市建设维护税、印花税。同时,转让房地产所缴纳的教育费附加也可被视为同类税金。

其五,加计扣除。依据土地增值税现行法律条例可知,主要从事房地产开发的纳税人可按房地产开发成本与获取土地使用权交付金额的百分之二十予以加计扣除。

### 1.3 处理应付费用

根据相关税收法律条例可知,各项应付费用不得包括在扣除项目金额中,有特殊规定的除外。对于商品房等非同步建设的项目内,非营业性公共配套设施支出,并且同时兼备相关部门批准文件、工程规划设计、工程款预算清单及供货合同的,严格履行合同予以扣除。

## 2 采取多种策略提高土地增值税汇算清缴效率

### 2.1 强化对土地增值税征收的认知

依据相关税收条例可知,各基层税务机关要将土地增值税工作提上日程,应将其作为绩效考核的核心内容,并积极总结土地增值税税收管理经验,深刻分析其中存在的突出问题,采取切实可行的措施,提高征税效率。此外,要加强对房地产开发项目的监督管理,形成全方位动态化监管体系,进一步完善预征、清算及后续管理工作。再者,完善管理的专业化、标准化和规范化水平,通过联动机制、比对多种种信息等方式,提高土地增值税监督管理效率。

## 2.2 深入基层重点把控土地增值税汇算清缴工作

土地增值税征收管理各环节紧密相关, 预征属于土地增值税工作的基础组成部分, 清算是发挥土地增值税功能的驱动力, 而全方位动态监督管理则是落实税源的根本保障和参考依据。税务单位要全面清理近几年积压的未清算项目, 积极监督企业在规定期限内开展自主清算。且严格执行核定征收相关规定, 把控核定征收准许条件。在审核清算的过程中, 积极践行相关政策条例, 不得擅自拓展扣除项目范围。

## 2.3 加强土增税宣传辅导

自 2007 年伊始, 国家财政部门及税务总局相继制定并出台了一系列关于强化土地增值税汇算清缴工作的法律条例。这些文件涉及范围广泛、内容详尽, 但由于对方面因素的限制, 使得政策实际落实情况差强人意, 极大的阻碍了宏观调控工作的运行。肩负着服务税收和纳税人的重任, 有责任、有义务做好必要的宣传工作。其应深刻认知土地增值税汇算清缴存在的问题, 有针对性的落实宣传辅导工作, 尤其是对于强化服务来说, 积极宣传汇算清缴政策, 有助于税务机关全面掌控房地产企业的基本概况。或者还可让纳税人进一步熟知相关法律政策, 以保证其能够严格履行规定自行组织清算申报, 进而最大限度的防范税务风险。

## 2.4 创新管理模式, 积极发挥税务中介的优势

近年来, 由于多方面因素的制约, 使得具备清算条件的项目被搁浅, 而税款征收也成为遗留问题。而且税务机关单位由于工作任务繁重、账务复杂、专业人员储备不足, 使得税款征收工作实际落实难以达到理想水平。为此, 应当充分发挥税务中介等自营组织的社会力量, 创新管理手段, 大力推行土地增值税汇算清缴鉴证报告制度, 有针对性的解决税款征收核算存在的缺陷。一方面, 要鼓励纳税人委托专业资质合法化的税务中介开展土地增值税汇算清缴工作, 并出具相关证明文件; 另一方面, 实行税务机关购买中介服务, 依据中介机构提供的税务清缴报告, 加

强土地增值税申报相关事项的合理合法化和标准规范化, 达到提高征税效率的目的。结合实践工作可知, 在土地增值税汇算清缴审核过程中, 引入涉税鉴证机制的税务机关, 可以有效降低征纳双方的风险, 稳定经济收益, 确保税款征收的合法化。

## 2.5 优化扩张土地增值税汇算清缴业务

国家税务总局在开展土地增值税汇算清缴工作的过程中, 应当将此工作作为注税行业的专属业务。然而近年来, 委托税务师事务所进行土地增值税汇算清缴鉴证的企业少之又少, 而基层税务机关单位出于实际考虑也未选择与税务中介达成审核服务关系。要想从根本上改变这一现状, 需积极发挥注税行业的作用。

首先, 让纳税人了解延期清算可能存在的税务风险, 按时委托税务中介进行土地增值税汇算清缴鉴证, 降低风险, 稳定税务收益。其次, 要与税务机关保持良好的沟通, 以政策条例及事实为基准, 最大限度争取税务机关的支持, 提高税务清算业务效率。最后, 增强自身的专业能力, 强化综合素质, 严明法纪、优化服务, 以赢得税务机关和纳税人的认可和信任, 进而扩张业务范围, 推进土地增值税汇算清缴鉴证工作的有序开展。

## 3 结语

总之, 依法缴纳土地增值税是企业的义务, 只有不断总结实践经验, 采取合理的优化措施提高税务清算效率, 才能降低企业风险, 最终维系国家经济的稳定增长。

## [参考文献]

- [1]李华强.企业营改增税负不减反增的现象分析[J].企业改革与管理.2017,(07):131+218.
- [2]傅小丹.房地产企业土地增值税税收筹划及清算技巧探究[J].纳税.2018,12(24):14+17.
- [3]俞育新.房地产公司土地增值税清算中的税务问题(案例分析)[J].纳税.2018,12(23):5-6.