**山西省地方税务局公告**

2012年第3号

**山西省地方税务局关于重新公布**

**《土地增值税预征管理办法》的公告**

根据省政府规范性文件清理工作要求，《关于印发<土地增值税预征管理办法>的通知》（晋地税税一发【2005】6号）有效期已满5年，但仍继续适用，现对上述税收规范性文件重新公布。

文件的执行时间仍以原文件执行时间为准。

特此公告。

二〇一二年一月十二日

**山西省地方税务局文件**

晋地税税一发〔2005〕6号

**山西省地方税务局关于印发**

**〈山西省土地增值税预征管理办法〉的通知**

各市税务局、省局直属征收局:

《山西省土地增值税预征管理办法》已经全省税政工作会议讨论，现印发给你们，请认真贯彻执行，执行中有什么问题请及时报告省局。

二○○五年四月四日

**山西省土地增值税预征管理办法**

1. 为了加强土地增值税的征收管理，根据《中华人民共

和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等有关法律法规的规定，制定本办法。

1. 凡在山西省境内从事房地产开发的单位和个人，均应

按照本办法预缴土地增值税。

第三条 土地增值税预征率：5%以内

各市可根据当地房地产市场的实际情况，在省确定的幅度内制定具体的预征比率。

土地增值税以纳税人取得的预收款为计税依据，按下列公式计算预征税额：

土地增值税预征税额=预收款×预征率

预收款包括预售款、定金，实物及其他经济利益。

1. 土地增值税实行“项目登记、按月预缴、最终清算、

多退少补”的征管办法。

纳税人应于取得房地产开发项目许可后三十日内，向主管税务机关填报《土地增值税项目登记表》，办理土地增值税项目登记手续。

纳税人每月取得的预收房地产收入，应于月份终了后十五日内向主管税务机关如实填报《土地增值税预缴申报表》，申报预缴税款。

凡符合应办理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，并据实填写《土地增值税清算表》；凡属税务机关要求纳税人进行土地增值税进行清算的项目，主管税务机关应当下发《土地增值税清算通知书》，纳税人应当在接到清算通知之日起90日内，到主管税务机关办理清算手续。

第五条 纳税人具备清算条件而不按规定向主管税务机关填报《土地增值税纳税申报表》，申请办理土地增值税清算手续的，主管税务机关应当责令其提供有关资料，并进行清算。

1. 土地增值税清算审核工作由县及县以上主管税务机关组织实施，并应当自受理纳税人清算申请之日起90日内（不含纳税人应税务机关要求增加补正资料时间）完成清算审核。若因特殊原因需延长清算审核时间的，应当将延期原因和延期时间报上一级税务机关批准，并通知纳税人。
2. 纳税人在办理土地增值税清算手续时，应向主管税务机关提供以下资料：

1、政府计划主管部门下达的投资计划文件；

2、土地使用权受让合同；

3、房地产销售（预售）合同；

4、房地产开发项目的建安合同和结算资料；

5、与转让房地产有关税金的完税凭证；

6、主管税务机关要求提供的其他资料。

纳税人没有提供以上清算资料，致使无法进行土地增值税清算的，主管税务机关可以按规定核定其应纳税额。

第八条 纳税人开发经济适用房，同时符合以下两个条件的，暂不预征土地增值税。

1、经政府计划主管部门批准为经济适用住房；

2、房屋售价不高于政府价格主管部门核定的销售价格。

第九条 纳税人开发的房地产，对应征和免征土地增值税的项目，应当分别核算；未分别核算的，一律按本办法规定全部预征土地增值税。

1. 纳税人未按照本办法规定履行土地增值税预缴等有

关手续的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定处理。

第十一条 本办法中涉及的《土地增值税项目登记表》、《土地增值税预缴申报表》、《土地增值税纳税申报表》、《土地增值税清算表》等表格（式样附后），各市可根据当地实际需要参照制定并自行印制。

第十二条 本办法由山西省税务局负责解释。

第十三条 本办法自二00五年一月一日起实施。

附表一：

**土地增值税项目登记表**

纳税人编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 填表日期： 年 月 日

金额单位： 人民币元 面积单位： 平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 | |  | | | | 项目名称 | |  | | 项目地址 | | |  | | |
| 业 别 | |  | | | | 经济性质 | |  | | 主管部门 | | |  | | |
| 开户银行 | |  | | | | | | 银行帐号 | | |  | | | | |
| 地 址 | |  | | | | | | 电 话 | | |  | | | | |
| 土地使用权受让  （行政划拨）合同号 | | |  | | | | | 受让（行政  划拨）时间 | | |  | | | | |
| 建设项目  起讫时间 | | |  | | | | 总预算  成本 |  | | | 单位预算成本 |  | | | |
| 项目详细坐落地点 | | | | |  | | | | |  | | | | | |
| 开发土地总面积 | | | | |  | | 开发建  筑面积 |  | | 房地产转  让合同名称 | | | |  | |
| 按次填写 | 转让土地面积 | | | | | | 转让建筑面积 | | | 转让合同签定日期 | | | | | |
| 第1次 |  | | | | | |  | | |  | | | | | |
| 第2次 |  | | | | | |  | | |  | | | | | |
| …… |  | | | | | |  | | |  | | | | | |
| 纳税人  签章 |  | | | 法定代表签章 | | |  | | 经办人员  （代理申报人）签章 |  | | 备注 | | |  |

（以下部分由税务机关填写）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税务机关受理登记日期 |  | 税务机关受理登记意见 |
| 主管税务人员签字 |  |  |
| 主管税务机关盖章 |  |

**填表说明：**

1、本表适用于从事房地产开发的单位和个人填报。

2、纳税人应在取得房地产开发项目许可后三十日内，据实向主管税务机关填报。

3、本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。

4、建设项目起讫时间、开发土地总面积、开发建筑面积、总预算成本等，一律按政府计划主管部门下达的投资计划文件所标明的项目内容为准。

5、本表一式三份，主管税务机关、主管税务人员、纳税人各执一份。

附表二：

**土地增值税预缴申报表**

预缴税款所属时间：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日 填表日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

纳税人编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 金额单位： 人民币元

根据《山西省土地增值税预征管理办法》规定制定本表，纳税人应于月份终了十日内，申报并预缴

上月税款。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **纳税人名称** | |  | **邮政编码** |  | | **电话号码** |  |
| **纳税人地址** | |  | **开户银行** |  | | **银行帐号** |  |
| **项目名称** | | **项目地址** | **预收款** | **预征率%** | | **本期应预缴税款** | **累计预缴税款** |
|  | |  |  |  | |  |  |
|  | |  |  |  | |  |  |
|  | |  |  |  | |  |  |
| 合计 | |  |  |  | |  |  |
| **授**  **权**  **代**  **理**  **人** | （如果你已委托代理申报人，请填写以下资料）  为代理一切税务事宜，现授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（地址）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_为本纳税人的代理申报人，任何与本申报表有关的来往文件，都可寄予此人。  授权人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | **声**  **明** | 我声明： 此预缴表是根据《山西省土地增值税预征办法》填报的，我确信它是真实的、可靠的、完整的。  声明人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

会计主管签字： 代理申报人签字： 纳税人签字盖章：

以下由税务机关填写

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 受理日期 |  | 受理人签字 |  | 受 理  税务机关  盖 章 |  |

填表说明：

1. 本表适用于从事房地产开发的单位和个人填报。
2. 纳税人取得转让房地产预收（预售）款收入的，应于每月终了10日内向主管税务机关如实填报本表，申报缴纳上月税款。
3. 预收款：填写纳税人转让房地产或预售房地产取得的全部价款及有关经济利益。
4. 本期应预缴税款：填写“预收款”与“预征率”的乘积。
5. 累计预缴税款： 填写纳税人转让同一建筑项目累计预缴的税款。
6. 本表一式三份，主管税务机关、纳税申报受理部门、纳税人各执一份。

附表三：

**土地增值税纳税申报表（代清算申请）**

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 金额单位：人民币元 面积单位： 平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 | | | |  | | | | 项目名称 | | |  | | | 项目地址 | | | |  | |
| 业 别 | | | |  | 经济性质 | | |  | 纳税人地址 | | | |  | | | 邮政编码 | |  | |
| 开户银行 | | | |  | 银行帐号 | | |  | 主管部门 | | | |  | | | 电 话 | |  | |
| 项 目 | | | | | | | | | | | | | 行次 | | 金 额 | | | | |
| 一、转让房地产收入总额 1=2+3 | | | | | | | | | | | | | 1 | |  | | | | |
| 其 | 货币收入 | | | | | | | | | | | | 2 | |  | | | | |
| 中 | 实物收入及其他收入 | | | | | | | | | | | | 3 | |  | | | | |
| 二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+20 | | | | | | | | | | | | | 4 | |  | | | | |
| 1、取得土地使用权所支付的金额 | | | | | | | | | | | | | 5 | |  | | | | |
| 2、房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12 | | | | | | | | | | | | | 6 | |  | | | | |
| 其  中 | | 土地征用及拆迁补偿费 | | | | | | | | | | | 7 | |  | | | | |
| 前期工程费 | | | | | | | | | | | 8 | |  | | | | |
| 建筑安装工程费 | | | | | | | | | | | 9 | |  | | | | |
| 基础设施费 | | | | | | | | | | | 10 | |  | | | | |
| 公共配套设施费 | | | | | | | | | | | 11 | |  | | | | |
| 开发间接费用 | | | | | | | | | | | 12 | |  | | | | |
| 3、房地产开发费用 13=14+15 | | | | | | | | | | | | | 13 | |  | | | | |
| 其  中 | | 利息支出 | | | | | | | | | | | 14 | |  | | | | |
| 其他房地产开发费用 | | | | | | | | | | | 15 | |  | | | | |
| 4、与转让房地产有关的税金等 16=17+18+19 | | | | | | | | | | | | | 16 | |  | | | | |
| 其  中 | | 营业税 | | | | | | | | | | | 17 | |  | | | | |
| 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | 18 | |  | | | | |
| 教育费附加 | | | | | | | | | | | 19 | |  | | | | |
| 5、财政部规定的其他扣除项目 | | | | | | | | | | | | | 20 | |  | | | | |
| 三、增值额 21=1-4 | | | | | | | | | | | | | 21 | |  | | | | |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） 22=21÷4 | | | | | | | | | | | | | 22 | |  | | | | |
| 五、适用税率 （%） | | | | | | | | | | | | | 23 | |  | | | | |
| 六、速算扣除系数 （%） | | | | | | | | | | | | | 24 | |  | | | | |
| 七、应缴土地增值税额 25=21x23-4x24 | | | | | | | | | | | | | 25 | |  | | | | |
| 八、已缴土地增值税税额 | | | | | | | | | | | | | 26 | |  | | | | |
| 九、应补（退）土地增值税税额 27=25-26 | | | | | | | | | | | | | 27 | |  | | | | |
| 授权代理人 | | （如果你已委托代理申报人，请填写下列资料）  为代理一切税务事宜，现授权——（地址）——为本纳税人的代理申报人，任何与本报表有关的来往文件都可寄予此人。  授权人签字：-------- | | | | | | | | 声  明 | | 我声明：此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《实施细则》及《山西省土地增值税预征管理办法》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。 声明人签字：----------- | | | | | | | |
| 纳税人  签章 | | |  | | | 法人代表签章 |  | | | 经办人员（代理申报人）签章 | | | |  | | | 备注 | |  |

填表说明：

土地增值税纳税申报表中主要项目内容，应根据土地增值税的基本计算单位作为填报对象。纳税人如果在规定的申报期内转让两个或两个以上计税单位的房地产，对每个计税单位应分别填写一份申报表。

1、“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额填写。

2、“货币收入”，按纳税人转让该项目所取得的全部货币形态的收入额填写。

3、“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额填写。

4、“取得土地使用权所支付的金额”按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

5、表7至12栏，应根据《细则》规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填。如果有些房地产开发成本属于整个房地产项目，该项目同时包含了两个或两个以上的计税单位的，要对该成本在各计税项目之间按一定比例进行分摊。

6、“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条（三）规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏金额填写为“ο”。

7、“其它房地产开发费用”，应根据《细则》第七条（三）的规定填写。

8、表17至19栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的税费数额填写。

9、“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《条例》和《细则》等有关规定所确定的扣除项目的合计数。

10、“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写；如果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，本栏填写“ο”。

11、“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

12、“已缴土地增值税税额”，按纳税人实际已缴纳的土地增值税数额填

附表四：

**土地增值税清算表**

清算时间 金额单位： 人民币元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人名称 | | |  | | | 项目名称 | |  | | 项目地址 | | |  |
| 业 别 | | |  | 经济性质 | |  | 纳税人地址 | |  | | | 邮政编码 |  |
| 开户银行 | | |  | 银行帐号 | |  | 主管部门 | |  | | | 电 话 |  |
| 项 目 | | | | | | | | | 行次 | | 金 额 | | |
| 一、转让房地产收入总额 1=2+3 | | | | | | | | | 1 | |  | | |
| 其 | 货币收入 | | | | | | | | 2 | |  | | |
| 中 | 实物收入及其他收入 | | | | | | | | 3 | |  | | |
| 二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+20 | | | | | | | | | 4 | |  | | |
| 1、取得土地使用权所支付的金额 | | | | | | | | | 5 | |  | | |
| 2、房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12 | | | | | | | | | 6 | |  | | |
| 其  中 | | 土地征用及拆迁补偿费 | | | | | | | 7 | |  | | |
| 前期工程费 | | | | | | | 8 | |  | | |
| 建筑安装工程费 | | | | | | | 9 | |  | | |
| 基础设施费 | | | | | | | 10 | |  | | |
| 公共配套设施费 | | | | | | | 11 | |  | | |
| 开发间接费用 | | | | | | | 12 | |  | | |
| 3、房地产开发费用 13=14+15 | | | | | | | | | 13 | |  | | |
| 其  中 | | 利息支出 | | | | | | | 14 | |  | | |
| 其他房地产开发费用 | | | | | | | 15 | |  | | |
| 4、与转让房地产有关的税金等 16=17+18+19 | | | | | | | | | 16 | |  | | |
| 其  中 | | 营业税 | | | | | | | 17 | |  | | |
| 城市维护建设税 | | | | | | | 18 | |  | | |
| 教育费附加 | | | | | | | 19 | |  | | |
| 5、财政部规定的其他扣除项目 | | | | | | | | | 20 | |  | | |
| 三、增值额 21=1-4 | | | | | | | | | 21 | |  | | |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） 22=21÷4 | | | | | | | | | 22 | |  | | |
| 五、适用税率 （%） | | | | | | | | | 23 | |  | | |
| 六、速算扣除系数 （%） | | | | | | | | | 24 | |  | | |
| 七、应缴土地增值税额 25=21x23-4x24 | | | | | | | | | 25 | |  | | |
| 八、已缴土地增值税税额 | | | | | | | | | 26 | |  | | |
| 九、应补（退）土地增值税税额 27=25-26 | | | | | | | | | 27 | |  | | |
| 清算人员意见：  签字（盖章）  年 月 日 | | | | | 分管科（股、所）长意见：  签字  年 月 日 | | | | 主管税务机关盖章  年 月 日 | | | | |

注：本表一式三份，税政科（股）、管理科（股）、纳税人各执一份。

分送：各市税务局及其分局、各县（市、区）税务局及其分局，省局局内各单位。

山西省地方税务局 2012年1月13日印发

打字：张篆萍 校对:税政一处 杨 青