附件1

国家税务总局新疆维吾尔自治区税务局关于

明确土地增值税相关问题的公告

（征求意见稿）

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》等有关规定，现将土地增值税有关问题公告如下：

一、关于土地增值税清算单位及项目报告时间

土地增值税以政府有关部门核发的《建设工程规划许可证》确认的房地产开发项目为清算单位。同一清算单位中包含不同类型房地产的，应分别计算收入、扣除项目金额、增值额、增值率和应纳税额。

纳税人应当自获得建筑工程施工许可之日起30日内，向项目所在地主管税务机关办理土地增值税项目报告，项目信息发生变化的，应自变化之日起30日内办理变更报告。

二、关于土地增值税清算申报资料

纳税人办理土地增值税清算申报时应提供以下资料：

（一）土地增值税清算申报表及其附表；

（二）房地产开发项目清算说明及相关资料，主要包括项目立项、分期、用地、总建筑面积、可售建筑面积、不可售建筑面积、容积率、关联方交易、融资、销售、扣除项目、税款缴纳、成本和费用的分摊方式等基本情况；

（三）不动产权证（或国有土地使用证）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证、现售备案证、商品房竣工验收备案表、测绘报告等；

（四）国有土地使用权出让（转让）合同、金融机构贷款合同、勘察设计合同、建筑安装工程合同、材料和设备采购合同、项目工程结算书、银行贷款利息结算凭证、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表、销售明细表等；

（五）纳税人委托涉税专业服务机构进行清算鉴证的，应报送涉税专业服务机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》；

（六）主管税务机关要求提供的其他清算资料。

纳税人办理土地增值税清算申报时，应当如实申报应缴纳的土地增值税税额，保证清算申报的真实性、准确性和完整性。

三、关于土地增值税清算审核期限

主管税务机关受理纳税人清算申报后，除特殊情形外，应自受理清算申报之日起90日内完成清算审核，并出具清算审核结论。

四、关于土地增值税预征  
 纳税人自取得首张《商品房预售许可证》或现售备案证之日起，应当区分不同房地产类型，按月申报预缴土地增值税。  
 预征申报税款所属期截止日为税务机关受理纳税人清算申报时的上一个预征税款所属期末。  
 土地增值税预征的计征依据=预收款或销售收入÷（1+增值税适用税率或征收率）。

五、关于土地增值税清算收入、销售面积的归集时间

纳税人办理土地增值税清算申报时，确认土地增值税清算收入、销售面积的截止时间为税务机关受理纳税人清算申报时的上一个预征税款所属期末。

六、关于共同成本、费用分摊

不同清算单位之间或同一清算单位中不同类型房地产之间的共同成本、费用，应按以下方法分摊：  
 （一）不同清算单位之间的共同成本、费用中“取得土地使用权所支付的金额”和“土地征用及拆迁补偿费”，按照各清算单位的占地面积计算分摊；其他成本、费用，按照可售建筑面积计算分摊。

（二）同一清算单位中不同类型房地产的共同成本、费用，按照可售建筑面积计算分摊。

七、关于土地增值税清算扣除项目

土地增值税清算扣除项目应当符合下列要求：

（一）经济业务应当是真实发生的，且其发生时间不晚于清算项目竣工验收备案；

（二）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的；

（三）计算扣除项目金额时，其实际发生的支出未取得合法有效凭证的，不得扣除；

（四）扣除项目金额应当按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条的规定，准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆；

（五）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。

八、关于分期缴纳土地出让金支付的利息

土地出让合同中约定分期缴纳土地出让金的利息，实际支付并取得合法有效凭证的，列入“取得土地使用权所支付的金额”予以扣除。

九、关于公共设施

房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、地上停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，满足下列条件之一的，其成本、费用可以扣除：

（一）县级以上人民政府及其相关部门出具的文件中规定或经人民法院确认归全体业主所有的；

（二）在不动产登记系统中登记或备案记载为全体业主所有的；

（三）经住建部门备案的商品房买卖合同中注明归全体业主所有的；

（四）已移交给业主委员会的;

（五）业主委员会尚未成立无法办理移交手续，但纳税人提供行政主管部门书面证明归全体业主所有的。

十、关于地下车位（车库、储藏室）

纳税人转让有产权地下车位（车库、储藏室）的，按权属登记簿上列明的房地产类型清算，未列明的，按其他类型房地产清算，在清算时确认收入，扣除相应的成本、费用，分摊土地成本。

纳税人转让无产权地下车位（车库、储藏室）使用权或自用的，在清算时不确认收入，不扣除相应的成本、费用，不分摊土地成本。

十一、关于人防设施

纳税人依法配建并验收合格的人防设施，建成后由行政主管部门接收的，人防设施建造支出允许扣除；建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，人防设施建造支出允许扣除；建成后全体业主（业主委员会）实际占有、使用或收益的，人防设施建造支出允许扣除。

纳税人未按规定建造人防设施，但缴纳人防工程易地建设费并取得合法有效凭证的，允许扣除。

纳税人转让由人防设施改建的车位、车库、储藏室等使用权或自用的，在清算时不确认收入，不扣除相应的成本、费用，不分摊土地成本。

十二、关于房屋装修

纳税人销售已装修的房屋，在商品房买卖合同中明确约定房价包含装修费用的，实际发生的装修支出允许扣除。

装修支出是指纳税人随房屋一同出售的以房屋为载体，不可随意移动或移动后会引起性质、形状改变或者功能受损的附属设备和配套设施的支出，如整体中央空调、户式小型中央空调、固定式衣柜橱柜等，不包括可移动的家具、电器、装饰用品或与房屋连接但拆除后无实质性损害的物品。

纳税人规划面积外建造的售楼部、样板房等营销设施发生的成本、费用，在清算时不得扣除。

十三、关于印花税和地方教育附加扣除标准

因转让房地产缴纳的印花税，按企业会计准则或企业会计制度规定计入“税金及附加”科目的，在计算土地增值税时作为“与转让房地产有关的税金”扣除。因转让房地产缴纳的地方教育附加，视同税金予以扣除。

十四、关于整体购买未竣工项目继续建设后转让加计扣除  
 纳税人整体购买未竣工房地产开发项目后，投入资金继续建设后转让，其购买未竣工房地产所支付的价款及契税允许扣除，但不得作为“财政部规定的其他扣除项目”计算的基数。后续建设支出的扣除项目处理按照土地增值税清算的有关规定执行。

十五、关于核定征收率

在土地增值税清算中，符合《国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知》（国税发〔2009〕91号）第三十四条所列情形之一的，税务机关可实行核定征收，住宅核定征收率不得低于5%，其他类型房地产核定征收率不得低于10%。

尾盘申报时，不同类型房地产的核定征收率应与清算时保持一致。

纳税人直接转让国有土地使用权的，原则上不得核定征收。对于分期开发的房地产项目，各期清算的方式应保持一致。

十六、关于清算税款办理期限

清算审核结论为补税的，纳税人应在收到税务机关清算审核结论通知之日起30日内完成补税；清算审核结论为退税的，应按照规定办理退 （抵）税手续。

# 本公告自发布之日起施行。《新疆维吾尔自治区地方税务局关于明确土地增值税相关问题的公告》（新疆维吾尔自治区地方税务局2016年第6号，国家税务总局新疆维吾尔自治区税务局2018年第3号修改）同时废止。