

# A1101 《土地增值税税源明细表》

## 【分类索引】

- 业务部门  
财产和行为税司
- 业务类别  
自主办理事项
- 表单类型  
纳税人填报
- 设置依据（表单来源）  
政策规定表单

## 【政策依据】

《国家税务总局关于简并税费申报有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 9 号）

## 【表单】

### 土地增值税税源明细表

税款所属期限：自 年 月 日至 年 月 日

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称： 金额单位：人民币元（列至角分）；面积单位：平方米

土地增值税项目登记表（从事房地产开发的纳税人适用）					
项目名称				项目地址	
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		开发建筑总面积		房地产转让合同名称	
转让次序	转让土地面积（按次填写）	转让建筑面积（按次填写）		转让合同签订日期（按次填写）	
第 1 次					
第 2 次					
.....					
备注					
土地增值税申报计算及减免信息					

申报类型：						
1. 从事房地产开发的纳税人预缴适用 <input type="checkbox"/>						
2. 从事房地产开发的纳税人清算适用 <input type="checkbox"/>						
3. 从事房地产开发的纳税人按核定征收方式清算适用 <input type="checkbox"/>						
4. 纳税人整体转让在建工程适用 <input type="checkbox"/>						
5. 从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用 <input type="checkbox"/>						
6. 转让旧房及建筑物的纳税人适用 <input type="checkbox"/>						
7. 转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用 <input type="checkbox"/>						
项目名称				项目编号		
项目地址						
项目总可售面积				自用和出租面积		
已售面积		其中：普通住宅已售面积		其中：非普通住宅已售面积		其中：其他类型房地产已售面积
清算时已售面积				清算后剩余可售面积		
申报类型	项目	序号	金额			
			普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	总额
1. 从事房地产开发的纳税人预缴适用	一、房产类型子目	1				——
	二、应税收入	2=3+4+5				
	1. 货币收入	3				
	2. 实物收入及其他收入	4				
	3. 视同销售收入	5				
	三、预征率(%)	6				——
2. 从事房地产开发的纳税人清算适用	一、转让房地产收入总额	1=2+3+4				
	1. 货币收入	2				
	2. 实物收入及其他收入	3				
3. 从事房地产开发的纳税人按核定征收方式清算适用	3. 视同销售收入	4				
	二、扣除项目金额合计	5=6+7+14+17+21+22				
4. 纳税人整体转让在建工程适用	1. 取得土地使用权所支付的金额	6				
	2. 房地产开发成本	7=8+9+10+11+12+13				
	其中：土地征用及拆迁补偿费	8				

	前期工程费	9				
	建筑安装工程费	10				
	基础设施费	11				
	公共配套设施费	12				
	开发间接费用	13				
	3. 房地产开发费用	14=15+16				
	其中：利息支出	15				
	其他房地产开发费用	16				
	4. 与转让房地产有关的税金等	17=18+19+20				
	其中：营业税	18				
	城市维护建设税	19				
	教育费附加	20				
	5. 财政部规定的其他扣除项目	21				
	6. 代收费用 (纳税人整体转让在建工程不填此项)	22				
	三、增值额	23=1-5				
	四、增值额与扣除项目金额之比(%)	24=23÷5				
	五、适用税率(核定征收率)(%)	25				
	六、速算扣除系数(%)	26				
	七、减免税额	27=29+31+33				
	其中：减免税(1)	减免性质代码和项目名称(1)	28			
		减免税额(1)	29			
	减免税(2)	减免性质代码和项目名称(2)	30			
		减免税额(2)	31			
	减免税(3)	减免性质代码和项目名称(3)	32			
		减免税额(3)	33			
5. 从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用	一、转让房地产收入总额	1=2+3+4				
	1. 货币收入	2				
	2. 实物收入及其他收入	3				
	3. 视同销售收入	4				
	二、扣除项目金额合计	5=6×7+8				
	1. 本次清算后尾盘销售的销售面积	6				

	2. 单位成本费用	7				
	3. 本次与转让房地产有关的税金	8=9+10+11				
	其中：营业税	9				
	城市维护建设税	10				
	教育费附加	11				
	三、增值额	12=1-5				
	四、增值额与扣除项目金额之比（%）	13=12÷5				
	五、适用税率（核定征收率）（%）	14				
	六、速算扣除系数（%）	15				
	七、减免税额	16=18+20+22				
	其中：减免税（1）	减免性质代码和项 目名称（1）	17			
		减免税额（1）	18			
	减免税（2）	减免性质代码和项 目名称（2）	19			
		减免税额（2）	20			
	减免税（3）	减免性质代码和项 目名称（3）	21			
		减免税额（3）	22			
6. 转让旧房 及建筑物的 纳税人适用 7. 转让旧房 及建筑物的 纳税人核定 征收适用	一、转让房地产收入总额	1=2+3+4				
	1. 货币收入	2				
	2. 实物收入	3				
	3. 其他收入	4				
	二、扣除项目金额合计	(1) 5=6+7+10+15 (2) 5=11+12+14+15				
	(1) 提供评估价格					
	1. 取得土地使用权所支付的金额	6				
	2. 旧房及建筑物的评估价格	7=8×9				
	其中：旧房及建筑物的重置成本价	8				
	成新度折扣率	9				
	3. 评估费用	10				
	(2) 提供购房发票					
	1. 购房发票金额	11				
	2. 发票加计扣除金额	12=11×5%×13				
	其中：房产实际持有年数	13				
	3. 购房契税	14				
	4. 与转让房地产有关的税金等	15=16+17+18+19				
其中：营业税	16					
城市维护建设税	17					

	印花税	18	
	教育费附加	19	
	三、增值额	20=1-5	
	四、增值额与扣除项目金额之比(%)	21=20÷5	
	五、适用税率(核定征收率)(%)	22	
	六、速算扣除系数(%)	23	
	七、减免税额	24=26+28+30	
其中：减免税(1)	减免性质代码和项目名称(1)	25	
	减免税额(2)	26	
减免税(2)	减免性质代码和项目名称(2)	27	
	减免税额(2)	28	
减免税(3)	减免性质代码和项目名称(3)	29	
	减免税额(3)	30	

### 【表单说明】

#### 土地增值税项目登记表

1. 本表适用于从事房地产开发的纳税人，在立项后及每次转让时填报。
2. 凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。
3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。
4. 纳税人填报本表时，应同时向主管税务机关提交土地使用权受让合同、房地产转让合同等有关资料。

#### 土地增值税申报计算及减免信息

申报类型：必填。由纳税人根据申报业务种类以及适用的征收方式进行选择。

#### 一、从事房地产开发的纳税人预缴适用

##### (一) 表头项目

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。
2. 纳税人应在自首次取得预收收入起至办理项目清算申报止的期间内，在每次转让时填报，也可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局规定的期限汇总填报。
3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。
4. 纳税人填报预缴信息表时，应同时向主管税务机关提交《土地增值税项目登记表》等有关资料。
5. 项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编号为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

##### (二) 表中项目

1. 第1栏“房产类型子目”：主管税务机关规定的预征率类型，每一个子目唯一对应一个房产类型。
2. 第3栏“货币收入”：按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 第4栏“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（不含增值税）填写。

4. 第 5 栏“视同销售收入”：纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其确认收入不含增值税。

## **二、从事房地产开发的纳税人清算适用**

### **（一）表头项目**

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。
2. 税款所属期是项目预缴开始的时间，截止日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日（应清算项目达到清算条件起 90 天的最后一日/可清算项目税务机关通知书送达起 90 天的最后一日）。
3. 项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编号为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

### **（二）表中项目**

1. 第 1 栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 第 2 栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 第 3 栏“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（不含增值税）填写。
4. 第 4 栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其确认收入不含增值税。
5. 第 6 栏“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。
6. 第 8 栏至 13 栏，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号，以下简称《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写。
7. 第 15 栏“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》第七条第（三）项规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。
8. 第 16 栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条第（三）项的规定填写。
9. 第 18 栏至 20 栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。
10. 第 21 栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。
11. 第 22 栏“代收费用”，应根据《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〕48 号）第六条“关于地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税的问题”规定填写。
12. 第 25 栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《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；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。
13. 第 26 栏“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填写。
14. 第 28、30、32 栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中，最细项减免性质代码填报。表第 29、31、33 栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减

免税的，不填写此项。

15. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

### **三、从事房地产开发的纳税人按核定征收方式清算适用**

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人清算方式为核定征收时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

2. 税款所属期是项目预缴开始的时间，截止日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日。纳税人在填报本表时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

3. 项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编号为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

4. 表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

### **四、纳税人整体转让在建工程**

#### **（一）表头项目**

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时填报，数据应填列至其他类型房地产中。

2. 税款所属期：从事房地产开发并转让的纳税人是项目预缴开始的时间，截止日期是开发项目整体转让在建工程合同（协议）签订时间；非房地产开发纳税人是整体转让在建工程合同（协议）签订时间。

3. 项目名称：从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称，项目编号为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

#### **（二）表中项目**

1. 第1栏“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（不含增值税）填写。

2. 第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3. 第3栏“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（不含增值税）填写。

4. 第4栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其确认收入不含增值税。

5. 第6栏“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。

6. 第8栏至13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写。

7. 第15栏“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》第七条第（三）项规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。

8. 第16栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条第（三）项的规定填写。

9. 第18栏至20栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10. 第21栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《条例》《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11. 第22栏“代收费用”，纳税人整体转让在建工程时，不填写本项。

12. 第25栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《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；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

13. 第 26 栏“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填写。

14. 第 28、30、32 栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第 29、31、33 栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

## **五、从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用**

### **(一) 表头项目**

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的纳税人，在清算后尾盘销售时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

2. 税款所属期是房地产开发项目尾盘销售收入的纳税义务发生时间。

3. 项目名称填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称；项目编号为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

4. 项目总可售面积应与纳税人清算时填报的总可售面积一致。

5. 清算时已售面积应与纳税人清算时填报的已售面积一致。

6. 清算后剩余可售面积=项目总可售面积-清算时已售面积。

### **(二) 表中项目**

1. 第 1 栏“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（不含增值税）填写。

2. 第 2 栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3. 第 3 栏“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（不含增值税）填写。

4. 第 4 栏“视同销售收入”，纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其确认收入不含增值税。

5. 第 6 栏“本次清算后尾盘销售的销售面积”，按申报税款所属期纳税人尾盘销售的建筑面积填报。

6. 第 7 栏“单位成本费用”。单位成本费用=清算申报时或清算审核确定的扣除项目金额÷清算的总已售面积。公式中的“扣除项目金额”不包括清算时扣除的“与转让房地产有关的税金”。

7. 第 14 栏“适用税率（核定征收率）”，适用查账征收方式的纳税人应根据《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；适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

8. 第 15 栏“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填写。

9. 第 17、19、21 栏“减免性质代码和项目名称”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第 18、20、22 栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

10. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

## **六、转让旧房及建筑物的纳税人适用**

### **(一) 表头项目**

1. 本表适用于转让旧房及建筑物的纳税人，纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表。本表还适用于从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

2. 项目名称:从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称,项目编码为纳税人进行房地产项目登记时,税务机关按照一定的规则赋予的编码,此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程。

## (二) 表中项目

本表的各主要项目内容,应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的,应分别填报。

1. 第1栏“转让房地产收入总额”,按纳税人转让房地产所取得的全部收入额(不含增值税)填写。

2. 第2栏“货币收入”,按纳税人转让房地产所取得的货币形态的收入额(不含增值税)填写。

3. 第3、4栏“实物收入”“其他收入”,按纳税人转让房地产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(不含增值税)填写。

4. 第6栏“取得土地使用权所支付的金额”,按纳税人为取得该房地产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. 第7栏“旧房及建筑物的评估价格”,是指根据《条例》《细则》等有关规定,按重置成本法评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。本栏由第8栏与第9栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报,则本表第8、9栏可以不必再填报。

6. 第8栏“旧房及建筑物的重置成本价”,是指按照《条例》和《细则》规定,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价。

7. 第9栏“成新度折扣率”,是指按照《条例》和《细则》规定,由政府批准设立的房地产评估机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。

8. 第10栏“评估费用”,是指纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估,其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。

9. 第11栏“购房发票金额”,区分以下情形填写:提供营业税销售不动产发票的,按发票所载金额填写;提供增值税专用发票的,按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写;提供增值税普通发票的,按照发票所载价税合计金额数填写。

10. 第12栏“发票加计扣除金额”是指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以5%的积数。

11. 第13栏“房产实际持有年数”是指,按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止,每满12个月计一年;未满12个月但超过6个月的,可以视同为一。

12. 第14栏“购房契税”是指购房时支付的契税。

13. 第15栏“与转让房地产有关的税金等”为第16栏至19栏的合计数。

14. 第16栏至19栏,按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的,按转让房地产时缴纳的营业税数额填写;开具增值税发票的,第16栏营业税为0。

15. 第22栏“适用税率(核定征收率)”,适用查账征收方式的纳税人应根据《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;适用核定征收方式的纳税人应根据主管税务机关确定的核定征收率填写。

16. 第23栏“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填写。

17. 第25、27、29栏“减免性质代码和项目名称”:按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中的最细项减免性质代码填报。表第26、28、30栏“减免税额”填写相应“减免性质代码和项目名称”对应的减免税金额,纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写,不享受减免税的,不填写此项。

## 七、转让旧房及建筑物的纳税人核定征收适用

1. 本表适用于转让旧房及建筑物的纳税人采用核定征收方式时填报。纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内,向房地产所在地主管税务机关填报本表。本表还适用于从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后,又将

该旧房对外出售的。纳税人在填报本表时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

2. 项目名称：从事房地产开发并转让的纳税人填写纳税人所开发并转让的且经国家有关部门审批的房地产开发项目全称，项目编码为纳税人进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编码，此编码会跟随项目的预缴清算尾盘销售全过程；非从事房地产开发的纳税人填写纳税人进行房地产项目登记时税务机关赋予的项目名称及项目编码。

3. 表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。