附件

土地增值税纳税申报表(修订版)

土地增值税项目登记表

(从事房地产开发的纳税人适用)

纳税人识别号: 纳税人名称: 填表日期: 年 月 日

金额单位: 元至角分 面积单位: 平方米

项目名称		项目地址		业别	
经济性质		主管部门			
开户银行		银行账号			
地 址		邮政编码		电 话	
土地使用	用权受让(行政划拨)合同号	受	让(行政划拨)时	
建设项目起讫时	间	总预算成本		单位预算成本	
项目详细座落地	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	转让建筑面积	(按次填写)	转让合同签订日	日期 (按次填写)
	(按次填写)				
第1次					
第2次					
•••••					
备注					
以下由纳税人填	与 :				
纳税人声明		据《中华人民共和国 的、可靠的、完整的		《例》及其实施细贝	川和国家有关税收规
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	
以下由税务机关	填写:				
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关 签章	

填表说明:

- 1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人,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. 纳税人在填报土地增值税项目登记表时,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。
 - 5. 本表一式三份,送主管税务机关审核盖章后,两份由地方税务机关留存,一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表(一)

(从事房地产开发的纳税人预征适用)

税款所属时间:	年 月 日至 年 月 日		填表日期: 年 月 日
项目名称:		项目编号:	金额单位:元至角分;面积单位:平方米
纳税人识别号			

おかんノくの	.,,,,										
	房产类型		收	入				税	款	缴	纳
房产类型	子目	应	货币收 入	实物收入及 其他收入	视同销售 收入	预征率(%)	应纳税额	本期已缴	税额	本期应缴	税额计算
	1	2=3+4+5	3	4	5	6	7=2×6	8		9='	7–8
普通住宅											
非普通住宅											
其他类型房											
地产											
合 计	——										
以下由纳税人	\ 填写:										
纳税人声明		此纳税申报表是根	見据《中华 <i>】</i>	民共和国土地均	曾值税暂行条	例》及其实施细则	和国家有关税收规划	定填报的,是	真实的	、可靠的、	完整的。
纳税人签章				代理人签章			代理人身份证号				
以下由税务机	几关填写:										
受理人				受理日期		年 月 日	受理税务机关 签章				

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

- 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,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地方税务局规定的期限汇总填报。
 - 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. 纳税人在填报土地增值税预征申报表时,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. 项目编号是在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号,此编号会跟随项目的预征清算全过程。
 - 6. 表第1列"房产类型子目"是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。
 - 7. 表第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。
 - 8. 表第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。
- 9. 表第 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,其收入不含增值税。
 - 10. 本表一式两份,送主管税务机关审核盖章后,一份由地方税务机关留存,一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表(二)

(从事房地产开发的纳税人清算适用)

税款所属时间: 年 月 日至 年 月 日 填表日期: 年 月 日 金额单位:元至角分 面积单位:平方米

纳税人识别	别号							
纳税人名		项目名称	项目编号		项	目地址		
所属行		登记注册类型	纳税人地址			政编码		
开户银	行	银行账号	主管部门		电	话		
	总可售面积		É	自用和出租面积				
已售	面积	其中: 非普 已售面和		I				
						金	额	
		项 目		行次	普通住宅	非普通住宅	其他类型 房地产	合计
	一、转让房地产收	女 入总额 1=2+3+4		1				
++-	货币收入			2				
其 中	实物收入及	其他收入		3				
Т	视同销售收	λ		4				
	二、扣除项目金额	顶合计 5=6+7+14+17+21	+22	5				
	1. 取得土地使	用权所支付的金额		6				
	2. 房地产开发	式成本 7=8+9+10+11+12-	+13	7				
	土地征用及	技拆迁补偿费		8				
	前期工程费			9				
其	建筑安装工	1程费		10				
中	基础设施费	3		11				
	公共配套设	と施费		12				
	开发间接费		13					
	3. 房地产开发	:费用 14=15+16		14				
	利息支出			15				
其 中	其他房地产	于开发费用		16				

	4. 与转计	房地产有关的税金等 17=18+19+20		17				
	营业税			18				
其		护建设税		19				
中	教育费			20				
		7规定的其他扣除项目		21				
	6. 代收费	於 用		22				
	三、增值额	23=1-5		23				
	四、增值额与	5扣除项目金额之比(%)24=23÷5	24					
	五、适用税率	3 (%)		25				
	六、速算扣隊	系数(%)		26				
	七、应缴土均	1增值税税额 27=23×25-5×26		27				
	八、减免税额	1 28=30+32+34		28				
	减免税 (1)	减免性质代码(1)		29				
	观光优(1)	减免税额(1)		30				
其中	减免税 (2)	减免性质代码(2)		31				
八	999. 万七十九 (减免税额(2)		32				
	减免税 (3)	减免性质代码(3)		33				
	が火 <i>力</i> 24光 (3)	减免税额(3)		34				
	九、已缴土均	1增值税税额		35				
	十、应补(证	l) 土地增值税税额 36=27-28-35		36				
以下由纳税	人填写:							
纳税人声明	此纳税 的。	申报表是根据《中华人民共和国土地增值税智	f行条例》及其 	其实施细则和	国家有关税收规定均	真报的,是真	真实的、可靠	虐的、完整
纳税人签章		代理人签章			代理人身份证号			
以下由税务	机关填写:	•	•		•	•		
受理人	受理 人				受理税务机关 签章			

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(二),适用从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。

二、土地增值税纳税申报表

(一) 表头项目

- 1. 税款所属期是项目预征开始的时间,截至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)。
 - 2. 纳税人识别号:填写税务机关为纳税人确定的识别号。
 - 3. 项目名称:填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
 - 4. 项目编号: 是在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号,此编号会跟随项目的预征清算全过程。
 - 5. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
- 6. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
 - 7. 主管部门: 按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 - 8. 开户银行:填写纳税人开设银行账户的银行名称:如果纳税人在多个银行开户的,填写其主要经营账户的银行名称。
 - 9. 银行账号:填写纳税人开设的银行账户的号码:如果纳税人拥有多个银行账户的,填写其主要经营账户的号码。

(二) 表中项目

- 1. 表第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. 表第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. 表第 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. 表第 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,其收入不含增值税。
- 5. 表第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. 表第 8 栏至表第 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. 表第 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(三)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. 表第16栏"其他房地产开发费用",应根据《细则》第七条(三)的规定填写。
 - 9. 表第 18 栏至表第 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. 表第 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. 表第 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》(财税字〔1995〕48 号)规定"对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用,如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的,可作为转让房地产所取得的收入计税;如果代收费用未计入房价中,而是在房价之外单独收取的,可以不作为转让房地产的收入。对于代收费用作为转让收入计税的,在计算扣除项目金额时,可予以扣除,但不允许作为加计 20%扣除的基数;对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的,在计算增值额时不允许扣除代收费用"填写。
 - 12. 表第 25 栏 "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。
 - 13. 表第 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来填写。
- 14. 表第 29、31、33 栏 "减免性质代码":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 30、32、34 栏 "减免税额"填写相应"减免性质代码"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. 表第 35 栏 "已缴土地增值税税额",按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。
 - 16. 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。

土地增值税纳税申报表(三) (非从事房地产开发的纳税人适用)

税款所)	位:元	至角分	方米	ł	填表日期:	年	月	日			
纳税人		-		<u> </u>				ı			
纳税	人名称		项目名	称		I	页目地址				
所属	行业		登记注册类型		纳税人地	址		邮政编码	冯		
开户	银行		银行账号		主管部门]		电 i	舌		
		项	目			行次		金	额		
	一、转记	上房地产收入	√总额 1=2+	-3+4		1					
其			货币收入			2					
中			实物收入			3					
.1.			其他收入			4					
П	(1)	余项目金额台 5=6+7+10+; 5=11+12+14	15		5						
		1. 取得土	地使用权所支付	寸的金额		6					
(1) ‡	是供评	2. 旧房及	建筑物的评估的	↑格 7=8×	(9	7					
はなる	-	其中 ——	旧房及建筑物	的重置成本	卜价	8					
יום וי	1 11日	共中	成新度折扣率			9					
		3. 评估费	用			10					
		1. 购房发	票金额			11					
(2) 携	是供购	2. 发票加	计扣除金额 12	$=11\times5\%\times1$	13	12					
房发票		其	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=1	6+17+18	+19	15					
			营业税			16					
其			城市维护建设程	兑		17					
中			印花税			18					
			教育费附加			19					
Ш	三、增值	直额 20=1-	-5			20					
Д	9、增值	直额与扣除项	5目金额之比(%) 21=20)÷5	21					
\equiv	i、适月	月税率(%)				22					
テ	さ、速算	草扣除系数((%)			23					
+	二、应约	数土地增值税	兑税额 24=20×	$(22-5 \times 23)$	3	24					
ノ	\、减约	n税额 (减免	色性质代码:)	25					
ナ	1、已统	数土地增值税				26					
+	一、应补	卜(退)土地	地增值税税额 :	27=24-25-2	26	27					
以下由:	纳税人	填写:									
纳税人	声明		报表是根据《 程定填报的,是				暂行条例	列》及其多	<u></u> 定施细贝	川和日	家有
纳税人	签章		代理人				代理人	身份证号			
		关填写:	1					·			
受理人							受理税	务机关			

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(三)适用于非从事房地产开发的纳税人。该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(三)。

土地增值税纳税申报表(三)还适用于以下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。

二、土地增值税纳税申报表(三)主要项目填表说明

(一) 表头项目

- 1. 纳税人识别号:填写税务机关为纳税人确定的识别号。
- 2. 项目名称: 填写纳税人转让的房地产项目全称。
- 3. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
- 4. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
 - 5. 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

(二) 表中项目

土地增值税纳税申报表(三)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. 表第 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. 表第 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. 表第 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. 表第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。
- 5. 表第7 栏"旧房及建筑物的评估价格",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《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》)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. 表第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. 表第 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. 表第 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. 表第 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. 表第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. 表第 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,可以视同为一年。
 - 12. 表第 14 栏"购房契税"是指购房时支付的契税。
 - 13. 表第 15 栏 "与转让房地产有关的税金等"为表第 16 栏至表第 19 栏的合计数。
- 14. 表第 16 栏至表第 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. 表第22 栏"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。
 - 16. 表第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。

土地增值税纳税申报表(四) (从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用)

税款所属时间: 年 月 日至 年 月 日 金额单位: 元至角分 面积单位: 平方米

减免税(3)

九、己缴土地增值税税额

十、应补(退)土地增值税税额

填表日期: 年 月 日

纳税人识别号 项目编号 纳税人名称 项目名称 项目地址 登记注册类型 纳税人地址 邮政编码 所属行业 开户银行 银行账号 主管部门 电 话 金 额 项 Ħ 行次 其他类型 普通住宅 非普通住宅 合计 房地产 一、转让房地产收入总额 1=2+3+4 1 货币收入 2 其 实物收入及其他收入 3 中 视同销售收入 4 二、扣除项目金额合计 5 三、增值额 6=1-5 6 四、增值额与扣除项目金额之比(%)7=6÷5 7 五、适用税率(核定征收率)(%) 8 六、速算扣除系数(%) 9 七、应缴土地增值税税额 10 $10 = 6 \times 8 - 5 \times 9$ 八、减免税额 11=13+15+17 11 减免性质代码(1) 12 减免税(1) 减免税额(1) 13 减免性质代码(2) 14 其中 减免税(2)

15

16

17

18

19

减免税额(2)

减免税额(3)

19 = 10 - 11 - 18

减免性质代码(3)

以下由纳税人填写:						
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华》	民共和国土地增值税暂行条	例》及其实施细则和国	国家有关税收规定填报的	内,是真实的、可靠的、完	整的。
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号		
以下由税务机关填写:						
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关签章		

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

填表说明:

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(四),适用于从事房地产开发与建设的纳税人,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。

二、土地增值税纳税申报表

(一) 表头项目

- 1. 纳税人识别号: 填写税务机关为纳税人确定的识别号。
- 2. 项目名称: 填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
- 3. 项目编号: 是在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号,此编号会跟随项目的预征清算全过程。
- 4. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
- 5. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
 - 6. 主管部门: 按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 - 7. 开户银行:填写纳税人开设银行账户的银行名称;如果纳税人在多个银行开户的,填写其主要经营账户的银行名称。
 - 8. 银行账号:填写纳税人开设的银行账户的号码;如果纳税人拥有多个银行账户的,填写其主要经营账户的号码。

(二) 表中项目

- 1. 表第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. 表第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. 表第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. 表第 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,其收入不含增值税。
 - 5. 表第5 栏各类型"扣除项目金额合计"应为附表"清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表"中对应的该类型扣除项目金额合计数额。
- 6. 表第8栏"适用税率",应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号)规定的四级超率累进税率,按所适用的最高一级税率填写。
- 7. 表第 9 栏 "速算扣除系数",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)第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。
- 8. 表第 12、14、16 栏 "减免性质代码":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 13、15、17 栏 "减免税额"填写相应"减免性质代码"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。
 - 9. 表第 18 栏 "已缴土地增值税税额",按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。
 - 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。

清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表

纳税人名称:																		
税款所属期: 自_	年	月	日至	至年月	日			填	表日	期: 5	手 月	日	金	额单位	立: 元3	至角分;	面积单位	1: 平方米
纳税人识别号																		
纳税人名称				项目名	尔			-		项目编	量号				项目地	址		
所属行业				登记注册	类型					纳税人	地址				邮政编	码		
开户银行				银行账	号					主管部	3[]				电	话		
项目总可售面积				清算时已售	面积				À	青算后剩余 积	可售面							
项	目			行次		7	普通位	住宅			非普通	住宅		其他	也类型房	房地产	合	计
本次清算后尾盘	t销售的	り销售面积		1														
单位成本费用				2													_	_
扣除项目金额合	计 3=1	1×2		3													_	_
本次与转让房地产	有关				本次	与转	让房	地产和	有				本次与转记	上房地	产有关			
的营业税					关的	城市	维护	建设和	兑				的教育	育费附加	加			
以下由纳税人填写	i :																	
纳税人声明		此纳税申排 整的。	及表	是根据《中华	半人民	:共和	国土	地增值	直税智	f行条例》	及其实旅		国家有关税	收规划	定填报的	勺,是真	实的、可	靠的、完
纳税人签章				代理人	签章					代理	人身份 证	E号						
以下由税务机关填	写:																	
受理人				受理日	期		年	月	日	受理和	说务机关	签章						

填表说明:

- 1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人,在清算后尾盘销售时填报。
- 2. 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。
- 3. 清算时已售面积应与纳税人清算时填报的已售面积一致。
- 4. 清算后剩余可售面积=项目总可售面积-清算时已售面积。
- 5. 本表一式两份,送主管税务机关审核盖章后,一份由地方税务机关留存,一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表(五)(从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用)

税款所属时间: 年月日至年月日

填表日期: 年 月 日

									
纳税人名称	K	项目名称	项目编号			项目地址			
所属行业		登记注册类型	纳税人地址			邮政编码			
开户银行		银行账号	主管部门			电 话			
						金额			
	项	目		行次	普通住	主宅 非普通住	宝 其他类型 房地产	合计	
	一、转让房地产收入	总额		1					
++	货币收入			2					
其 中	实物收入及	其他收入		3					
T	视同销售收	λ		4					
-	二、扣除项目金额合i	 		5					
	1. 取得土地使用相	权所支付的金额		6					
	2. 房地产开发成	本		7					
	土地征用。	及拆迁补偿费		8					
	前期工程			9					
其	建筑安装	工程费		10					
中中	基础设施			11					
' <u>[</u>	公共配套			12					
	开发间接			13					
	3. 房地产开发费用	刊		14					
其	利息支出			15					
中		产开发费用		16					
	4. 与转让房地产	有关的税金等		17					
其	营业税			18					
中中	城市维护			19					
,	教育费附为			20					
	5. 财政部规定的	其他扣除项目		21					
	6. 代收费用			22					

四、增值额与扣除项目 五、适用税率(核定征	金额之比 (%)					
五、话用税率(核定征			24			
土・心川加丁、区元田	收率)(%)		25			
六、速算扣除系数(%)		26			
七、应缴土地增值税税	额		27			
八、减免税额 28=30	+32+34		28			
混免税 (1)	减免性质代码(1)		29			
/	减免税额(1)		30			
)居存托 (9)		31				
が たれん (4)	减免税额(2)		32			
)居存托 (2)	减免性质代码(3)		33			
例 兄 兄 (3)	减免税额(3)		34			
九、已缴土地增值税税	额		35			
十、应补(退)土地增	值税税额 36=27-28-35		36			
填写:						
此纳税申报表 完整的。	是根据《中华人民共和国土地增值税	暂行条例》及其实	施细则和	国家有关税收规定填报的	的,是真实的 	、可靠的、
	代理人签章			代理人身份证号		
关填写:	•					
	受理日期	年 月 日		受理税务机关签章		
	七、应缴土地增值税税 八、减免税额 28=30 减免税(1) 减免税(2) 减免税(3) 九、已缴土地增值税税 十、应补(退)土地增 填写: 此纳税申报表 完整的。	减免税(1) 减免税额(1) 减免税额(2) 减免税额(2) 减免税额(2) 减免税额(3) 减免税额(3) 加、已缴土地增值税税额 16=27-28-35 其写: 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税完整的。 代理人签章	七、应缴土地增值税税额 从减免税额 28=30+32+34 减免税额 28=30+32+34 减免性质代码 (1) 减免税额 (1) 减免税额 (1) 减免税额 (2) 减免税额 (2) 减免税额 (3) 减免税额 (3) 九、已缴土地增值税税额 36=27-28-35 填写: 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》及其实完整的。 代理人签章 关填写:	七、应缴土地增值税税额 27 八、减免税额 28=30+32+34 28 减免税 (1) 减免性质代码 (1) 29 减免税额 (1) 30 减免税额 (2) 31 减免税 (3) 减免性质代码 (3) 33 减免税额 (3) 34 九、己缴土地增值税税额 35 十、应补 (退) 土地增值税税额 36=27-28-35 36 填写: 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》及其实施细则和完整的。 代理人签章 大填写: 受理日期 年 月 日	七、应缴土地增值税税额 27 八、减免税额 28=30+32+34 28 减免税 (1) 减免税额 (1) 减免税 (2) 减免性质代码 (2) 减免税 (3) 减免税额 (2) 减免税 (3) 减免税额 (3) 九、已缴土地增值税税额 35 十、应补 (退) 土地增值税税额 36=27-28-35 填写: 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》及其实施细则和国家有关税收规定填报时完整的。 代理人签章 代理人身份证号 关填写: 受理税务机关签章	七、应缴土地增值税税额 27 八、减免税额 28=30+32+34 28 减免税 (1) 减免性质代码 (1) 29 减免税 (2) 减免性质代码 (2) 31 减免税额 (2) 32 33 减免税额 (3) 34 35 十、应补 (退) 土地增值税税额 36=27-28-35 36 36 填写: 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》及其实施细则和国家有关税收规定填报的,是真实的完整的。 代理人签章 代理人身份证号 关填写: 受理日期 年月日 受理税务机关签章

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

填表说明:

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(五),适用于从事房地产开发与建设的纳税人,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。纳税人在填报土地增值税纳税申报表(五)时,应同时提交税务机关出具的核定文书。

二、土地增值税纳税申报表

(一) 表头项目

- 1. 纳税人识别号:填写税务机关为纳税人确定的识别号。
- 2. 项目名称: 填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
- 3. 项目编号: 是在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号, 此编号会跟随项目的预征清算全过程。
- 4. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。

- 5. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
 - 6. 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 - 7. 开户银行: 填写纳税人开设银行账户的银行名称; 如果纳税人在多个银行开户的, 填写其主要经营账户的银行名称。
 - 8. 银行账号:填写纳税人开设的银行账户的号码;如果纳税人拥有多个银行账户的,填写其主要经营账户的号码。
 - (二) 表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

土地增值税纳税申报表(六) (纳税人整体转让在建工程适用)

税款所属时间: 年 月 日至 年 月 日

填表日期: 年 月 日

金额单位: 元至角分 面积单位: 平方米

纳税人识别	J号			
纳税人名	称	项目编号		项目地址
所属行业	⋭ 登记注册类型	纳税人地址		邮政编码
开户银行	f 银行账号	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+4		1	
++-	货币收入		2	
其中	实物收入及其他收入		3	
	视同销售收入		4	
	二、扣除项目金额合计 5=6+7+14+17+21		5	
	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		7	
	土地征用及拆迁补偿费		8	
	前期工程费		9	
其	建筑安装工程费		10	
中	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		14	
其	利息支出		15	
中	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	0	17	
其	营业税		18	
中	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	
	三、增值额 22=1-5		22	
	四、增值额与扣除项目金额之比(%)23=22÷5		23	

五、這	5月税率(核定征收率)(%	(0)		24					
六、遠	E算扣除系数(%)			25					
七、应	Z缴土地增值税税额 26=	$=22\times24-5\times25$		26					
八、凋	成免税额(减免性质代码:)		27					
九、己	已缴土地增值税税额			28					
十、应	Z补(退)土地增值税税额	29 = 26 - 27 - 28		29					
以下由纳税人填写:									
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华 整的。	华人民共和国土地增值税智	「行条例》及	其实施细则和	国家有关税收规定填报的,	是真实的、可靠的、完			
纳税人签章		代理人签章			代理人身份证号				
以下由税务机关填写:									
受理人		受理日期	年 月	日	受理税务机关签章				

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(六),适用于从事房地产开发与建设的纳税人,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类型中。

二、土地增值税纳税申报表

(一) 表头项目

- 1. 纳税人识别号:填写税务机关为纳税人确定的识别号。
- 2. 项目名称: 填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
- 3. 项目编号: 是在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号, 此编号会跟随项目的预征清算全过程。
- 4. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
- 5. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
 - 6. 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 - 7. 开户银行:填写纳税人开设银行账户的银行名称:如果纳税人在多个银行开户的,填写其主要经营账户的银行名称。
 - 8. 银行账号:填写纳税人开设的银行账户的号码;如果纳税人拥有多个银行账户的,填写其主要经营账户的号码。

(二) 表中项目

- 1. 表第 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. 表第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. 表第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. 表第 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,其收入不含增值税。

- 5. 表第 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. 表第 8 栏至表第 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. 表第 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(三)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. 表第 16 栏"其他房地产开发费用",应根据《细则》第七条(三)的规定填写。
 - 9. 表第 18 栏至表第 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. 表第 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. 表第24 栏"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。
 - 12. 表第 25 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来填写。
 - 13. 表第 27 栏"减免性质代码": 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。
 - 14. 表第 28 栏 "已缴土地增值税税额", 按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。
 - 15. 数据应填列至其他类型房地产类型中。

土地增值税纳税申报表(七) (非从事房地产开发的纳税人核定征收适用)

税款所属时间: 年 月 日至 年 月 日 填表日期: 年月日 面积单位:平方米 金额单位: 元至角分 纳税人识别号 纳税人名称 项目名称 项目地址 登记注册类 所属行业 纳税人地址 邮政编码 型 开户银行 银行账号 主管部门 电 话 项 行次 目 金 额 一、转让房地产收入总额 1 货币收入 其 实物收入 3 中 其他收入 4 5 二、扣除项目金额合计 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 (1) 提供评 旧房及建筑物的重置成本价 8 其中 估价格 成新度折扣率 9 3. 评估费用 10 1. 购房发票金额 11 12 (2) 提供购 2. 发票加计扣除金额 房发票 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 营业税 16 城市维护建设税 17 其 中 印花税 18 教育费附加 19 三、增值额 20 四、增值额与扣除项目金额之比(%) 21 五、适用税率(核定征收率)(%) 22 23 六、速算扣除系数(%) 七、应缴土地增值税税额 24 八、减免税额(减免性质代码: 25 九、己缴土地增值税税额 26 十、应补(退)土地增值税税额 27=24-25-26 27 以下由纳税人填写: 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》及其实施细则和国家有 纳税人声明 关税收规定填报的,是真实的、可靠的、完整的。 纳税人签章 代理人签章 代理人身份证号 以下由税务机关填写: 受理税务机关 受理人 年 月 受理日期 \exists

本表一式两份,一份纳税人留存,一份税务机关留存。

签章

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(七)适用于非从事房地产开发的纳税人,清算方式为核定征收时填报。该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(七)。

土地增值税纳税申报表(七)还适用于以下从事房地产开发的纳税人核定征收时填报: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。

纳税人在填报土地增值税纳税申报表(七)时,应同时提交税务机关出具的核定文书。

- 二、土地增值税纳税申报表(七)主要项目填表说明
- (一) 表头项目
- 1. 纳税人识别号:填写税务机关为纳税人确定的识别号。
- 2. 项目名称: 填写纳税人转让的房地产项目全称。
- 3. 登记注册类型:单位,根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写;纳税人是企业的,根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出,无须纳税人填写。
- 4. 所属行业:根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出, 无须纳税人填写。
 - 5. 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 - (二) 表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。