

在税负问题中的一项重要内容就在于土地增值税，在很大一段时间以来业内人士普遍比较重视土地增值税清算环节的财税处理工作。近年来，随着房地产开发项目价格的日益提高，地方政府主体税的一个重要来源就在于土地增值税。但是，在各种因素的影响下，诸如税种税率高等，导致房地产开发企业在缴纳清算土地增值税时极易面临这样或那样的问题，为此就必须采取一系列切实可行的清算措施，力求能够做好财税处理工作。



土地增值税主要指个人或单位在有偿性的转让地上建筑物、国有土地使用权并获取一定增值性收入时向国家缴纳的一种税。征收土地增值税，除了可以帮助国家增加财政收入和促进各方面事业协调发展之外，还能够站在宏观角度上来帮助国家强化调控房地产企业、交易市场，以此有助于房地产市场的进一步规范，还能够实现对土地炒买炒卖的有效抑制。关于征收土地增值税通常多采用两种方式，其中查账征收是大部分房地产开发企业所采用的主要形式，核定征收只用于特殊情况下。

## 01 房地产开发企业土地增值税的清算方法

在缴纳土地增值税时，房地产开发企业主要包括两个环节，即预征与清算。若项目转让所获得的收入与清算条件不符，则需要对土地增值税进行预征，待项目完工以后需再次清算那些符合条件的项目，并按照多退少补的原则。之所以采取这种处理方式的原因就在于，很难准确计算项目竣工之前的成本，若不具备结算依据则无法准确地开展预算工作。待项目完工后，若与土地增值税的清算条件相符，则为了准确计算应纳税额就需要严格根据相关规定、条例，完成纳税申请

表的填写工作，并提供一定信息资料给主管部门，从而能够实现对应纳税税额的准确结算。具体清算流程主要表现为清算准备、计算收入总额、计算扣除项目金额、计算应纳税额、审计鉴证与申请清算。

## **02 土地增值税清算财税处理的相关注意事项**

### **（一）合理选择分摊方法**

根据现行标准中的相关规定可知，针对房地产开发企业纳税主体，在分期项目开发、同期开发多个项目或开发同一项目中通常会涉及各种类型的房地产项目，为更加科学、合理的分配对象就需要严格按照实际收益情况，科学的分摊共同成本费用。当前，高层系数法、预算造价法、专属归集法、建筑面积法、投影面积法等都是比较常用的成本分摊方法。工作人员站在理论角度上可以按照实际情况灵活的选用相应的方法，但是值得一提的是基于土地增值税税收的特殊性，有限制成本分摊方法时常会出现在清算环节中，以此可以避免房地产开发企业用成本分摊的方法来出现操纵避税的情况。另外，不管选择哪一种分摊方式，都需要对普通住宅项目 20%增值额临界点问题进行充分考虑，以此才能尽量获取一定免税政策优惠，帮助房地产开发企业不断降低税负压力，从而能够促进预期经济收益的显著提高。

### **（二）清算时间的科学安排**

为更加科学、合理的那篇土地增值税清算时间，主管税务机关有必要严格按照现行国税法等文件中的清算要求，对整个房地产开发项目的建设进度、交付计划安排等进行充分考虑，尽量保证当期有利润弥补。与此同时，一定要确定土地增值税是否需要在当前年度入库还是在所得税次年汇算清缴之前入库，确定这一问题可以落实土地增值税是否可以在所得税费前就进行必要的抵扣处理。总之，只有科学的安排清算时间，才能方案之在预缴纳土地增值税的情况无法在以后年度来有效弥补多交所得税。

## **03 房开企业土地增值税清算的财税处理**

### **（一）土地增值税清算方法**

针对房地产开发企业而言，在土地增值税会计处理过程中主要涉及预缴、结算收入、清算这三个环节。国家税务总局根据相关规定：基于实际利润分季或分月预缴的企业所得税、预售方式所取得的预售收入都有必要根据相关规定的预计利润率，采用分季或分月的方式将利润额准确地计算下来，在计入利润总额的基础上进行必要的预缴，待完成项目后需根据实际利润做出相应的调整。

若房地产开发企业利用金查账征收的方式来缴纳土地增值税，可以分两个阶段来处理土地增值税，即预征、清算。若项目与清算条件前转让的项目所得收入不符，则有必要先完成土地增值税预征工作，待项目完工且与清算条件相符以后，才能再次清算并严格按照多退少补的原则。

## **（二）清算程序**

### **1. 清算准备**

征收土地增值税的目的就在于利用税收杠杆的作用来科学的优化配置社会资源，以此能够有效抑制商品房房价上涨的情况，最终能够科学的调节、平衡整个房地产市场，从而能够为房地产产业的健康、长远发展打下坚实的基础。若实际清算工作消耗的时间比较多，则为了选择一种最为恰当的清算方法就需要结合四季情况，重视原始资料、相关凭证的合理审查，从而能够创造一个良好条件来更好地开展后续清算工作。

### **2. 项目成本、收入细节的详细清算**

在清算收入时需要对钱币、实物或货物收入进行密切留意，在清算项目中纳入该土地及其上的全部附属建筑物收入。同时，由于成本清算、审核极具复杂性，要求必须做到严格把关、仔细核对。诸如：所具备的拆迁合同、建筑承包合同、政府批文和签字花名册等是否真实、详细；在计算验收成本时所具备的发票证明是否完整、成本造价问题是否存在；房地产开发企业在开发成本中需要纳入交易费、预售证评估费，方便及时更改到销售费用，防止因为承受偷税漏税问题而追究一定法律责任。

### **3. 明确区分划分清算项目**

理清增值的一个重要依据就在于如何划分房地产开发清算项目，以此能够准确地计算增值税。当前，有三种比较常见的源清算方式，若是一次性开发完成项

目就可以作为一个独立的清算项目；若房地产项目为分期开发，则可以单独的清算每个分开的期课；若房地产工程分用途进行开发，则可以按照用途差异性单项开发或单位开发项目负责清算。

#### 4. 计算清算项目收入总额

针对房地产企业所开发的产品，并非全部都能够销售，一些产品用于各个方面，诸如职工奖励、福利、分配给股东与投资人、对外投资等，部分产品即使可以销售但是并非都能销售出去。为此，在清算截止日期时有必要对整体情况进行充分掌握，对房源整体结构与分布情况做到心中有数，从而才能准确的开展清算工作。

#### 5. 确定土地增值税清算应纳税额

房地产开发企业在清算正在出售的新建房与配套设施时，为确定应该缴纳的土地增值税，就可以采取以下几种方法。**第一**，确定扣除项目：房地产开发企业在转让新建房屋与建筑物时可以扣除五个项目，即房地产开发成本与开发费用、取得土地使用权所支付的金额、涉及房地产转让有关的税金等。**第二**，增值额计算：收入额-扣除项目金额=土地增值税的增值额；**第三**，计算增值率与确定税率：增值额-扣除项目的金额=土地增值税的增值率，以此可以提供一定依据来更好地确定适用税率。在计算土地增值税时可以使用超率累进税率的方式，具体税率的计算有必要根据土地增值税的税率表。**第四**，在计算应纳税额时需严格按照适用税率。

#### 6. 计算应纳税额

实际在征收土地增值税时一般可以采取两种计算方法。**第一**，按照具体核算项目，先整体完成增值额、增值率的计算，将相应税率确定下来，然后根据面积对增值额进行分别核算。**第二**，在区分项目时需要严格根据面积进行，将增值额、增值率分别计算出来，然后再将所适用的税率确定下来，完成增值税的计算工作。按照《土地增值税清算鉴定报告》，税务中介机构有必要严格根据税务机关所规定的格式来审核、鉴定清算项目，并出具一定审核鉴证报告，而主管税务机关有必要对其格式的规范性进行严格审核，确保具有正确的逻辑关系、齐全的内容。

#### 7. 土地增值税的申请清算

通常,清算主要包括两种,即“自行清算”“要求清算”。其中“自行清算”主要指纳税人在各种清算资料、鉴定报告准备好的基础上严格根据既定时间、要求主动开展清算工作。而“要求清算”则是在收到税务机关所发出的书面通知时,纳税人需根据各项规定开展清算操作,若不通知则不得进行清算。

当前,随着社会主义改革进程的日益加快,房地产行业建设规模较之前相比获得显著扩大,但是站在房地产企业的角度上,在增加自身经济效益的同时相应的也增加了税负成本,若这时处理不科学、不合理,则极易对房地产开发企业经济效益水平的提升造成直接影响。当前,政府部门为更好地调节与控制房地产其余的开发行为,多会运用土地增值税的方式,以此能够帮助房地产企业更好的控制经济收益。总之,房地产开发企业在清算土地增值税时必须对清算程序、清算单位、清算条件、相关注意事项等逐一明确下来,在此基础上准备好各项清算资料,从而才能准确的开展土地增值税清算工作。