

# 土地增值税清算中的差异及对策研究

## Research on Differences and Countermeasures in Land Value-added Tax Liquidation

甘泉

Quan Gan

枣庄诚信税务师事务所有限公司 中国·山东 枣庄 277599

Zaozhuang Chengxin Tax Accountant Office Co., Ltd., Zaozhuang, Shandong, 277599, China

**摘要:** 土地增值税是一种通过转让收入给国家纳税的税种, 相比其他税种, 土地增值税的税率特殊, 施工范围更加广泛, 在房地产企业纳税总金额中占有较高的比重, 对于房地产企业的发展而言, 土地增值税的清算可以进一步推动企业的可持续发展, 对于维护企业的经济效益空间具有重要意义。基于此, 论文重点分析土地增值税清算中的差异和对策, 希望可以为土地增值税的清算工作提供一些参考。

**Abstract:** Land value-added tax is a tax that pays taxes to the state by transferring income. Compared with other taxes, land value-added tax has a special tax rate, a wider scope of construction, and a higher proportion in the total tax payment of real estate enterprises. For the development of real estate enterprises, the liquidation of land value-added tax can further promote the sustainable development of enterprises, which is of great significance for maintaining the economic benefit space of enterprises. Based on this, this paper focuses on analyzing the differences and countermeasures in land value-added tax liquidation, hoping to provide some reference for the liquidation of land value-added tax.

**关键词:** 土地增值税; 清算; 对策分析

**Keywords:** land value-added tax; liquidation; countermeasure analysis

**DOI:** 10.12346/emr.v4i6.7902

## 1 引言

土地增值税的清算需要保证纳税人符合既定的清算条件, 并严格按照税法以及相关政策, 对房地产开发项目的土地增值税进行计算清算, 由于土地增值税业务贯穿开发项目的整个周期, 清算工作内容繁杂, 存在较多的争议点, 同时具有较高的风险, 因此, 需掌握土地增值税的清算要点, 并采取有效的对策。

## 2 土地增值税清算概述

根据相关数据统计, 房地产企业需要缴纳的土地增值税约为企业整体赋税的 10%, 土地增值税清算可以分成两种类型, 一是房地产开发项目以及竣工且完成销售、未竣工但整体转让或土地使用权转让的都需要针对土地增值税进行清算; 二是项目已经竣工并且已经通过验收, 其中 85% 以上的可售建筑面积已经完成转让等都需要进行土地增值税的清算。

## 2.1 特点

土地增值税清算有特殊的控制空间, 可以为地方财政提高收入, 土地增值税清算是以房地产增值税作为计税作为基础, 所涉及的税务范围更加广泛, 需要根据每次获取的土地增值税的增值额进行征税, 并执行超率累进税率。

## 2.2 主要作用

土地增值税清算的作用主要体现在以下几个方面: 第一, 土地增值税本身是当地政府收入的一部分, 可以提升政府的财政收入; 第二, 国家实施土地增值税的目的之一就是针对房地产市场进行调控, 可以对使用房地产进行投资的企业进行监管, 进而推动行业的健康有序发展, 房地产企业也可以利用土地增值税清算对企业内部的经营管理结构进行完善, 控制企业的管理成本, 强化企业的盈利等方面的能力。

## 3 土地增值税清算中的差异

土地增值税清算中的差异主要是指清算收入的确定与企

【作者简介】甘泉(1978-), 男, 中国山东滕州人, 本科, 会计师、税务师, 从事房地产企业财务及相关税收政策、土地增值税清算相关政策、企业改制重组相关政策研究。

业所得税确认收入之间的差异，清算时收入需要严格按照政策内容，政策规定“土地增值税清算时已全额开票的，按发票所载金额确认收入；未开发票或未全额开具发票的，以签订的销售合同确认收入。销售合同面积与实测面积不一致的，在计算土地增值税时予以调整”。现阶段，如果纳税人为增值税一般计税的，土地增值税清算按照公式“(含税销售收入+本项目地价款×9%)/(1+9%)”进行计算，而企业所得税确认收入按开票收入计算，主营业务成本按扣减土地成本销项税额计入<sup>[1]</sup>。

## 4 土地增值税清算中的要点

对于房地产企业开发项目而言，主要包括调研、销售、竣工交付、成本结算等阶段，在进行土地增值税清算时需要把握以下要点。

### 4.1 需要遵守相关原则和政策要求

房地产企业在开发项目的过程中，需要遵循企业利益最大化的基本原则，选择最优的营销策划方案，做好企业的各项成本控制。例如，如果项目中包含增值率小于20%的住宅，可以按照土地增值的免征政策内容，从而提升企业的经济效益。

### 4.2 确立清算单位

在开展土地增值税清算的过程中，需要重点关注项目中土地增值税清算的具体单位，一方面，可按照立项审批的文件内容以及房地产施工的许可确立清算单位，另一方面，对于一些处于分期开发的房地产施工项目，清算人员需要区分分期开发清算单位与整体开发项目清算单位之间的差异性，主要原因是清算单位决定了土地增值税清算的标准，需要充分结合项目所在地的税收政策，进而保证房地产企业实现对项目资金的合理规划，优化企业的内部资源配置<sup>[2]</sup>。

### 4.3 细化成本对象

不同的项目形态的土地增值税清算结果会存在较大的差异，因此，在土地增值税清算的过程中需要针对同一房地产企业的不同项目或不同产品进行分类，主要是根据形态实现差异化的分类，可以将土地增值税作为统一的标准，按照不同的征收情形分类讨论，通过对成本对象的细化，可以有效提升土地增值税清算工作效率，同时也有助于各项资源的合理应用。根据税务工作的处理方法，划分对象可以采取二分法和三分法，其中二分法主要是将房地产的建设工程分成住宅区和非住宅区，三分法则是在二分法的基础上对住宅区进行进一步的划分，分成普通住宅和非普通住宅，只有在充分了解各种项目的具体分类之后，才能根据税法的内容合理避税。

### 4.4 应用合理的分摊方式

房地产需要针对土地增值税清算相关的立法情况进行深入研究，制定科学合理的税收支付计划以及分摊方式，目前，对于房地产的建设项目而言，可以根据可售面积在整体建筑面积中的占比选用成本分摊方式，需要针对整体成本的支付

情况进行计算。如果房地产企业同时进行多个建设项目或一个项目中子项目的建设类型存在差异，都需要明确建设主体法律地位，合理分担成本费用。由于分摊方式具有多样化的特征，理论上只要得到国家税务部门的认可，都可以作为备选方案，同时当地的税务部门也会针对分摊方式进行合理的管控，进而保证土地增值税清算过程的公平性，避免出现房地产企业利用分摊方式逃避税款。

### 4.5 管理模式的应用

房地产项目的开发初期，企业可以通过招投标的方式选择中介税务机构来进行土地增值税清算工作，当房地产项目达到土地增值税清算的标准后，企业可以要求中介税务机构进场，在此过程中中介机构需要完成土地增值税的纳税申请报告，还需要出具清算报告，通过自我管理与中介管理模式的融合应用，可以引进税务方面的专业对项目土地增值税的申报和清算工作进行指导，也可以实现土地增值税清算工作质量的提高<sup>[3]</sup>。

### 4.6 实现工作全程监控

为保证土地增值税清算工作可以严格按照工作制度进行，可以成立专门的测算小组对土地增值税清算的全过程进行及监控，由于房地产企业项目的土地增值税清算环节的内容复杂，可以由企业的财务部门主导，在项目的规划阶段对土地增值税进行测算，并在后续的实际清算工作中对税务工作进行分析和调整。测算小组的人员构成需要包括财务、项目开发、市场营销等多个部门的专业人才，同时企业应要求其他部门积极配合测算小组的各项工作，测算小组需要时刻关注房地产项目的开发项目的实际情况，一旦满足土地增值税清算的清算条件，就需要实施清算工作，并将土地增值税清算工作过程中的各种重点、难点问题进行上报，尤其是针对特殊情况需要在上报后才能进行处理。与此同时，负责土地增值税清算的工作人员需要针对收入清算和网签收入之间的差异化进行分析，并对出现差异的原因进行统筹，如遇特殊情况，可以采取书面材料的形式进行解释说明。

### 4.7 控制清算细节

房地产企业在进行土地增值税清算的过程中，需要注重细节的把控，首先，在进行项目清算的阶段，房地产企业需要在完成竣工同时销售面积达到85%时，完成项目的结算工作，并获取全额发票，针对项目中的各种公共配套设施手续需要移交至政府部门；其次，工作人员需要及时整理土地增值税清算成本的各种资料，主要目的是保证项目的各项成本以及其他无法预见的成本费用可以具有真实性、科学性的特点，如果项目实施过程中，存在一定特殊费用事项，房地产企业应提前准备书面材料对该类型的费用进行解释；最后，在针对房地产项目进行测算的过程中，需要针对项目后期可能出现的土地清容、竣工交付的时间特点确定，同时还需要对土地增值税清算中可能遇到的各种风险采取有效措施进行规避<sup>[4]</sup>。

## 4.8 把握清算时间

根据土地增值税清算工作的相关要求，土地增值税清算时间可以按照以下规定，第一，在房地产项目已经符合土地增值税的清算条件，企业需要在90天以内将清算报表上交到项目所在地的税务主管部门，并完成手续办理工作；第二，税务主管部门需要对企业上交的资料进行分析，确定企业是否符合土地增值税清算的要求，如果经确认企业已经达到清算的条件，可以对企业发起清算的通知，房地产企业需要在接到通知后的90天以内，完成土地增值税清算手续；第三，房地产企业在收到清算通知后应立即与中介税务机构取得联系，完成清算报告，并对各种项目信息以及清算报告进行审核；第四，房地产企业必须结合项目的具体内容对实际增值税的税率进行测算，针对地域土地增值税预缴税率的项目，可以主动申请土地增值税清算<sup>[5]</sup>。

## 5 土地增值税清算对策分析

### 5.1 建立现代化信息数据库

房地产企业为保证土地增值税清算工作的准确性，可以在企业内部构建现代化的信息数据库，主要目的是帮助企业及时感知当地税收政策的变化情况，采集有关征税纳税的数据信息，并利用大数据技术完成土地增值税清算的工作。同时作为税务部门也需要针对清算工作的所有数据内容进行汇总，并通过原始数据的不断确认，保证土地增值税清算相关的数据内容可以具有可靠性和先进性，为房地产企业的土地增值税清算工作提供数据支持。房地产企业还需要全面了解国家以及项目所在地的税收政策以及法律条款，在政策制度允许的框架下，开展土地增值税清算的有关工作。而税务部门则需要利用大数据对房地产企业的土地增值税缴纳情况进行分析，例如，可以使用大数据追踪技术对企业的纳税行为进行检查，判断其是否存在偷税漏税的行为，并将此作为主要参考依据，判断当前税收制度是否存在漏洞，并不断完善相关制度内容<sup>[6]</sup>。

### 5.2 加强涉税资料管理应用

对于房地产企业而言，进行土地增值税清算的过程中需要重视各项涉税资料的管理与应用，房地产企业必须充分了解国家与地方的清算政策，严格遵守发票管理办法，按照国家的法律法规使用与保管发票。一方面，企业需要针对涉税资料进行分类整理，可以引入信息化技术手段，将纸质版的资料内容进行数字化的处理，便于后续分类和应用，企业还需要严格按照国家要求和标准在规定时间内完成土地增值税清算工作的申报和各种手续的办理。另一方面，当地的税务部门需要加强与房地产企业的沟通交流，根据目前土地增值税清算工作中的难点问题，对现有的清算政策内容进行完善，同时为房地产企业的土地增值税清算提供良好的政策环境，为企业土地增值税清算工作的规范化提供有力支持<sup>[7]</sup>。

## 5.3 完善税务风险控制体系

土地增值税清算的过程中由于涉及的内容较多，工作周期长，可能会受到多种因素的影响，导致出现税务风险，因此，完善企业内部的风险控制体系，真正做到土地增值税清算工作的权责分明，有利于清算工作的执行，可以成立风险管控小组，在开展工作的同时针对风险防控知识进行宣传，企业可以定期组织负责土地增值税清算的相关工作人员进行专业化的培训，包括土地增值税清算的具体工作内容和工作流程以及相关政策内容和法律知识，从而提高企业工作人员对土地增值税清算工作的正确认识，可以在企业内部形成良好的税收意识<sup>[8]</sup>。

### 5.4 科学利用税收优惠政策

在开展土地增值税清算的过程中，应全面了解我国的税法以及相关政策，并科学、合法地开展税收筹划，清算人员需要在明确土地增值税清算的政策依据的基础上，制定合理的税收筹划方案，在此过程中需要灵活应用税收优惠政策。审计部门还需要针对税务部门的清算工作执行情况进行分析，基于现有的税收政策，关注内容包含税务部门是否严格按照国家宏观调控政策及法律要求落实好税收征管工作，从而保证土地增值税清算工作的规范性开展。

## 6 结语

总而言之，土地增值税清算属于一项系统性较强的税收工作体系，由于涉及范围广，清算规则复杂，需要明确土地增值税清算的工作要点，对土地增值税清算的过程和内容进行详细的规划，在法律和政策的框架下对项目中的争议点进行提前的规划，做好全过程的控制工作，建立现代化的资源信息库，加强涉税资料的管理和应用，完善企业内部税收风险控制体系，并科学利用税收优惠政策，实现土地增值税清算工作质量和效率的提升。

## 参考文献

- [1] 朱汝彬.试论土地增值税清算问题及优化措施[J].财讯,2022(4):79-81.
- [2] 宋振华.新经济形势下土地增值税清算风险管控策略[J].当代会计,2022(1):118-120.
- [3] 郭宇.对土地增值税清算存在问题的思考[J].中国储运,2021(12):125-126.
- [4] 汪礼宏.土地增值税清算常见成本扣除问题的探讨[J].内蒙古煤炭经济,2021(5):92-93.
- [5] 李晓应.新经济形势下土地增值税清算风险管控策略[J].审计与理财,2021(5):23-24.
- [6] 黎涛.税务机构改革后土地增值税清算管理存在的问题和建议[J].湖南税务高等专科学校学报,2021,34(3):29-33.
- [7] 金婕.房地产企业土地增值税清算中的几个问题[J].现代经济信息,2020(9):88-89.
- [8] 宋玉玲.土地增值税清算方法在实务中的应用及分析[J].科学与财富,2020(9):251.