

运输企业土地增值税的纳税辅导土地增值税的征收 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E8_BF_90_E8_BE_93_E4_BC_81_E4_c46_79834.htm 一、纳税申报 按照税法规定，纳税人应当从房地产合同签订日起七日之内向房地产所在地的主管税务机关进行纳税申报，并提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让 坎蚵觥贤康天拦辣 婧推淶泄刈柿希缓蟀凑罩鞞芩拔窈鞅硕 乃岸罾凸娑 钠谳藿贍赏恋卦鲋邓啊?br> 这里所说的房地产所在地，是指房地产的坐落地。如果企业的机构所在地或经营所在地与所转让的房地产的坐落地在同一地的，可在办理税务登记的原管辖税务机关进行纳税申报。如果企业的机构所在地或经营所在地与所转让的房地产的坐落地不在同一地的，则应在房地产坐落地的主管税务机关进行纳税申报。转让房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。如果纳税人从事房地产开发因而经常取得房地产转让收入而难以在每次转让后申报纳税，经过主管税务机关批准，可以定期申报纳税，具体期限由主管税务机关根据实际情况确定。纳税人按规定办理纳税手续后，持纳税凭证到房产、土地管理部门办理产权变更手续。在实际工作中，对于兼营房地产开发的运输企业，应当在签订房地产转让合同后7日内或者在税务机关核定的期限内，向房地产所在地的主管税务机关进行纳税申报。企业在报送纳税申报表时，应同时提供下列证件和资料：（1）房屋产权证、土地使用权证书；（2）土地转让、房产买卖合同；（3）与转让房地产有关的资料，主要包括取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本方面的

财务会计资料、房地产开发费用方面的资料、与转让房地产有关的税金的完税凭证以及其他与房地产有关的资料；（4）根据税务机关的要求提供房地产评估报告，即当主管税务机关认为企业所提供的转让房地产收入或扣除项目金额不实的，必须进行房地产评估，由政府批准设立的评估机构按照税法规定进行房地产评估，并出具房地产评估报告。税务机关对于企业报送的纳税申报表和有关证件和资料进行审查，对于涉及减免税优惠的项目和需分次纳税的项目，重点对于是否符合减免税条件，如是否属于普通标准住宅等进行审查。对于一般运输企业，其在转让房地产时，也应当在签订房地产转让合同后7日内，向房地产所在地的主管税务机关进行纳税申报，并同时提供下列证件和资料：（1）房屋及建筑物产权、土地使用权证书。（2）土地转让、房产买卖合同。（3）房地产评估报告。如果转让的是旧房，则按规定必须进行房地产评估，由政府批准设立的评估机构按照税法规定进行房地产评估，并出具房地产评估报告。（4）与转让房地产有关的税金的完税凭证。（5）其他与转让房地产有关的资料，如该房地产的原造价或买价等。

二、税款缴纳 土地增值税的具体纳税时间，通常由主管税务机关根据房地产转让的不同情况确定。主要有以下几种情况：（一）以一次交割、付清价款方式转让房地产的 比如某企业将其拥有的办公楼一幢出售给某单位，合同规定由对方一次性付清全部价款后，企业即将房屋产权过户给该单位。对于这种情况，主管税务机关在纳税人办理纳税申报后，根据其应纳税额的大小及向有关部门办理过户、登记手续的期限等，规定其在办理过户、登记手续前一次性缴纳全部土地增值税税款。（三

) 项目全部竣工结算前转让房地产的兼营房地产业务的施工企业，在项目全部竣工结算之前转让房地产取得的收入，由于涉及成本核算或其他原因，无法据实计算土地增值税的，可以按照省级地方税务局的规定实行预征，待项目全部竣工、办理结算后清算，多退少补。这主要有两种情况：1.企业采用预售方式转让房地产。比如采用销售期房的方式，在房屋未造成以前即收取房屋的价款。在这种情况下，有关的成本尚未确定，因而无法据实计算土地增值税。按照规定，对于采用预售方式转让房地产所取得的收入，税务机关可以预征土地增值税。具体办法由省级地方税务局根据当地具体情况制定。2.企业成片开发房地产项目，有一部分因先开发完成并已经转让出去，而其他部分房地产项目以及配套设施尚未完成。比如，某施工经批准将一块土地开发为别墅区，设计建成20幢，其中有10幢已经建成并销售出去，但其他10幢并未完工，有关的配套设施也未完成，因而成本无法确定，也无法据实计算土地增值税。在这种情况下，税务机关也可以对先行转让的房地产项目，在取得收入时预征土地增值税。凡是采用预征方法征收土地增值税的，在该项目全部竣工办理清算时，都需要对土地增值税进行清算，根据实际应纳税额和已征税额进行结算，多退少补。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com