# 土地增值税清算 收费标准

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2024-12-28

*第一篇：土地增值税清算 收费标准土地增值税清算 收费标准1000万元以下（含1000万元）（‰）：2‰1000万元以上-1亿元（含1亿元）（‰）：2‰1亿元以上-5亿元以下（含）:0.6‰5亿以上:0.3‰注：1.收费基数为开发成本总额；...*

**第一篇：土地增值税清算 收费标准**

土地增值税清算 收费标准

1000万元以下（含1000万元）（‰）：2‰

1000万元以上-1亿元（含1亿元）（‰）：2‰

1亿元以上-5亿元以下（含）:0.6‰

5亿以上:0.3‰

注：1.收费基数为开发成本总额；

2.收费采用差额定率累进分段计算。

提醒：以上为行业收费标准，北京京审会计师事务所会依据企业资产总额、全年收入总额、帐务情况综合报价。

土地增值税清算审核收费标准

1000万元以下（含1000万元）（‰）：2‰

1000万元以上-1亿元（含1亿元）（‰）：2‰

1亿元以上-5亿元以下（含）:0.6‰

5亿以上:0.3‰

注：1.收费基数为开发成本总额；

2.收费采用差额定率累进分段计算

土地增值税汇算清缴审核收费标准

房地产开发完工产品清算鉴证；土地增值税清算鉴证----报价标准： 按开发成本金额计算收取：

1亿元（含）以下：千分之二

1亿元至5亿元（含）：万分之六

5亿元以上：万分之三

**第二篇：关于土地增值税清算资料**

确认土地增值税清算条件的税法依据

国税发[2024]91号 国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知：

第九条 纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算。

（一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

（二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（三）直接转让土地使用权的。

第十条 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（四）省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

对前款所列第（三）项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

委托签证应提供的资料清单

确认纳税主体和经营行为的有关资料（1）营业执照副本复印件；

（2）税务登记证（国、地税）副本复印件；（3）《土地增值税项目登记表》复印件；（4）《建设用地规划许可证》复印件；（5）《建设工程规划许可证》复印件；（6）《销售许可证》复印件；（7）《建设工程开工证》复印件；（8）《国有土地使用证》复印件；（9）合作开发协议；

注：（对于非常规开发项目，“五证”不全的，应提交有关取得土地的资料和进行开发活动的资料）。（10）项目竣工清算报表；

（11）税务机关出具的普通住宅的确认文件；（12）项目建议书的批复；

（13）房屋土地管理局测绘面积报告书；（14）商品住房建筑面积情况明细表；（15）商品住房建筑面积情况明细表；（16）已完工开发项目成本表；（17）清算项目的工程竣工验收报告。（18）直接转让土地使用权的转让合同；

（19）清算项目的预算、概算书、项目工程合同结算单；（20）纳税人申请注销税务登记的房地产开发项目，应提交注销税务登记的有关手续，作为确认应进行清算的依据；（21）销售商品房有关证明资料，以商品房购销合同统计表并加盖公章的形式，包含：销售项目栋号、房间号、销售面积、销售收入、用途等；取得实物收入的，应提交评估报告；（22）清算项目的工程竣工验收报告；（23）主要开发产品(工程)销售明细表；

注：确认清算条件，所使用的证据还包括前面已经提供的：项目竣工清算报表，已完工开发项目成本表，清算项目的销售许可证，房屋土地管理局测绘面积报告书等四项资料。

（24）与转让房地产有关的完税凭证，包括：已缴纳的营业税、城建税、教育费附加等；

（25）企业领用的全部房地产开发企业专用发票；（26）银行明细对账单；

注：确认收入总额，所使用的证据还包括前面已经提供的：主要开发产品(工程)销售明细表，与销售商品房有关证明资料，直接转让土地使用权的转让合同等三项资料。(27）能够按清算项目支付贷款利息的有关证明；（28）合作开发协议；

（29）上缴土地转让金收据复印件；

（30）“四项成本”超标，应提交税务机关的核定文件；（31）按评估价确认扣除项目的，应提交资产评估报告； 注：确认扣除项目总额，所使用的证据还包括前面已经提供的：项目竣工决算报表，已完工开发项目成本表，取得土地使用权时所支付的地价款有关证明凭证，国有土地使用权出让或转让合同，清算项目的预算、概算书、项目工程合同结算单，借款合同，清算项目的工程竣工验收报告，与转让房地产有关的完税凭证等八项资料。

(32）土地增值税纳税申报表 ；（33）记录税款计算过程的有关资料；（34）已缴税款的缴款书复印件；（35）应交土地增值税明细帐复印件。清算申报的有关资料

（36）清算土地增值税书面申请；（37）土地增值税清算通知书；（38）土地增值税清算材料清单；（39）土地增值税清算受理通知书；（40）土地增值税清算补充材料通知书；（41）土地增值税清算核定征收通知书。

**第三篇：土地增值税清算协议**

土地增值税清算鉴证业务约定书

甲方（委托方）：XXXXX

甲方税务登记号：

乙方（受托方）：山东红旗税务师事务所有限公司

乙方税务师事务所执业证编号：18285

兹有甲方委托乙方提供土地增值税清算鉴证报告，依据《中华人民共和国合同法》及有关规定，经双方协商，达成以下约定：

一、委托事项

（一）项目名称：曹县交通家园一、二、三期土地增值税清算项目

（二）具体内容及要求：按照税法的规定对甲方2024年-2024年6月财务会计资料进行审核并出具土地增值税清算鉴证报告。

（三）完成时间：2024年9月30日前。

二、甲方的责任与义务

（一）甲方的责任

1.根据《中华人民共和国税收征收管理法》及有关规定，甲方有责任保证会计资料及纳税资料的真实性和完整性。

2.按照现行税收法律、法规和政策规定依法履行纳税义务是甲方的责任。这种责任还应当包括：（1）建立、完善并有效实施与会计核算、纳税申报相关的内部控制。（2）符合会计准则及有关规定。

3.甲方不得授意乙方人员实施违反国家法律、法规的行为。

4.基于重要性原则、截止性测试的性质和审核过程中的其他固有限制，以及甲方内部控制的固有局限性，经乙方审核后仍然可能存在未被发现的风险，乙方出具的鉴证报告不能因此减轻甲方应当承担的法律责任。

（二）甲方的义务

1.按照乙方要求，及时提供完成委托事项所需的会计资料、纳税资料和其他有关资料，并保证所提供资料的真实性和完整性。

2.确保乙方不受限制地接触任何与委托事项有关的记录、文件和所需的其他信息，并答复乙方工作人员对有关事项的询问。

3.委托人为乙方工作人员提供必要的工作条件和协助，主要事项将由乙方于外勤工作开始前提供清单。

4.委托人按本约定书的约定及时足额支付委托业务费用以及其他相关费用。

三、乙方的责任和义务

（一）乙方的责任

1.乙方应严格按照现行税收相关法律、法规和政策规定，本着独立、客观、公正的原则，对甲方提供的有关资料进行审核鉴证。

2.乙方应当制定合理计划和实施能够获取充分、适当、真实证据的审核程序，为甲方的委托事项提供合理保证。

3.乙方有责任在鉴证报告中指明发现的甲方违反国家法律法规且未按乙方的建议进行调整的事项。

（二）乙方的义务

1.乙方应当按照约定时间完成委托事项，并出具真实、合法的鉴证报告。

2.除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据；（3）监管机构对乙方进行行政处罚所实施的调查、听证、复议等程序。

3.由于乙方过错导致甲方未按规定履行纳税义务的，乙方应当按照有关法律、法规及相关规定承担相应的法律责任。

4.属于乙方原因未按约定时限完成委托事项并给甲方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

5.乙方对甲方曹县交通家园项目进行审核并出具土地增值税清算鉴证报告，并代理甲方向税务部门进行解释。

四、约定事项的收费

经甲乙双方协商，按照项目收入0.1%计取，完成本委托事项费用为人民币28万元（￥280000元）。

上述费用分两次支付，土地增值税清算鉴证业务约定书签订之日起15日内预付服务费10万元；提交土地增值税清算报告时支付余款18万元。

五、土地增值税清算鉴证报告的出具和使用

（一）乙方应当出具真实、合法的土地增值税清算鉴证报告。

（二）乙方向甲方出具土地增值税清算报告一式三份。

（三）甲方不得修改或删减乙方出具的自查报告；不得修改或删除重要的数据、重要的附件和所作的重要说明。

六、约定事项的变更

如果出现不可预见的情形，影响审核自查工作如期完成，或需要提前出具自查报告时，甲乙双方均可要求变更约定事项，但应提前通知对方，并由双方协商解决。

七、约定事项的终止

（一）本约定书签订后，双方应当按约履行，不得无故终止。如遇法定情形或特殊原因提出终止的一方应提前通知另一方，并由双方协商解决。

（二）在终止业务约定的情况下，乙方有权就本约定书终止之日前对约定事项所付出的劳动收取合理的费用。

八、适用法律和争议解决

本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国的法律进行解释并受其约束。与本约定书有关的任何纠纷或争议，双方均可选择如下解决方式：

（一）向原告所在地的人民法院提起诉讼。

九、本约定书的法律效力

（一）本约定书经双方法定代表人签字或盖章并加盖单位公章之日起生效，并在双方履行完成约定事项后终止。

（二）本约定书一式二份，甲乙方各执一份，具有同等法律效力。

十、其他事项的约定

本约定书未尽事宜，经双方协商另行签订的补充协议，与本约定书具有同等法律效力。

甲方（委托人）：

乙方：山东红旗税务师事务所有限公司

（盖章）

（盖章）

法人代表：（签名或盖章）

法人代表：（签名或盖章）

地址：

地址：

电话：

电话：

联系人：

联系人：

签约地点： 签约日期： 年 月 日

**第四篇：《土地增值税清算讲解》**

《土地增值税清算讲解》

为进一步加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作，国家税务总局印发《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，并于2024年2月1日起执行，省局将出台具体的结算办法，因该项工作任务重，结算工作较为复杂，税务干部必须熟练掌握土地增值税相关业务知识，才能更好完成该项工作任务，为此，市局决定就春训时机，对该项业务进行间要讲解。（因省局细则未出台，相关程序、具体操作规定以省局文件为准，本次讲解以土地增值税已明确的政策及如何计算土地增值税为主）。

一、土地增值税的概念

（一）什么是土地增值税

要理解和掌握土地增值税的具体内容，首先必须搞清楚什么是土地增值和土地增值税。所谓土地增值，是指某块土地因为周围环境的变化或者内在设施的完善，导致该土地在供求因素影响下，发生地价上涨而形成的升值，土地增值税，是国家凭借其政治上的强制权力，参与国有土地增值税收益的分配的一个税种。具体讲，土地增值税是一种以纳税人转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（简称转让房地产）所取得的增值额及征税对象，依照规定税率征收的税种。

（二）土地增值税的主要特点

归纳起来四个方面：

第一、土地增值税是在房地产的转让环节征收，转让一次就征收一次。这一点与营业税有些类似。

第二、土地增值税以转让房地产所取得的增值额为计税依据。在计算土地增值税时，要以转让房地产的收入减除规定的扣除项目金额后的余额来计征。这一点与企业所得税有类似地方。

第三、土地增值税在征管上采用以房地产的评估价格作为一种客观的标准或参照的标准。这一点与财产税有一定的共性。

第四、土地增值税是贯彻国家宏观调控政策而出台的一个税种，是国家利用税收杠杆对经济进行必要的调节，具有特定的开征目的。因而这个税又是一个特定目的税。

二、土地增值税的征税范围和房地产企业清算范围

（一）土地增值税的征税范围

所谓征税范围，是指税法规定必须征税的客观对象的具体内容。

《条例》的第二条对土地增值税的征税范围作了明确：即是转让国有土地使用权、地 上建筑物及其附着物（简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。

（二）土地增值税征税范围的界定

1、土地增值税是对转让国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税。

这里主要搞清，农村集体所有的土地，根据《中华人民共和国土地管理法》等规定，是不得自行转让的，只有国家征用以后变为国家所有的，才能进行转让。

2、土地增值税是对国有土地使用权及其地上的建筑物和附着物的转让行为征税。这里要搞清两层含义：

第一、土地增值税的征税范围不包括国有土地使用权出让所取得的收入。国有土地使 用权出让是指国家以土地的所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让的行为。这种行为属于由政府垄断的土地一级市场。因此土地使用权的出让不属于土地增值税的征税范围。

第二、土地增值税的征税范围不包括未转让土地使用权，房产产权的行为。

凡土地使用权，房产产权未转让的（如房地产出租）不征收土地增值税。

3、土地增值税是对转让房地产并取得收入的行为征税。

这里要注意两个方面情况：

第一、以继承、赠与方式转让房地产，因其只发生房地产产权的转让，没有取得相应 收入，属于无偿转让，不纳入土地增值税征税范围。但是，以继承、赠与之名，行出售或交换之实的行为除外。

第二、虽然无转让收入，但应视同销售，如：房地产企业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。（国税发〔2024〕187文），征收土地增值税。

三、今年开展的房地产开发企业清算范围及程序

（一）、土地增值税的清算单位

土地增值税以国家有关部门审批的房地开发项目为单位进行清算，对分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。（国税发〔2024〕187文）

这强调一下普通住房的标准，根据宣城市政府公布的标准三个条件：

第一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；

第二、单套建筑面积在144平方米以下；

第三、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。

凡同时达到以上三个条件的为普通住房，不能同时符合三个条件的为非普通住房，条 件今年发生变化，市局及时通知各分局，以新条件为准。

（二）房地产开发企业土地增值税清算范围

1、符合下列情形之一的，纳税人应进行清算；

（1）、房地产开发项目全部竣工，完成年销售的；

（2）、整体转让未竣工决算房地产开发项目；

（3）、直接转让土地使用权。

对满足上述条件之一的，从今年2月1日起要全面开展清算。对今后发生的满足上述条件的项目，纳税人须在满足清算条件之日起90日内到主管税务机关办理清算手续。

2、对符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

（1）、已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑 面积 85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（2）、取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（3）、纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（4）、省税务机关规定的其他情况。（以省局不发具体清算办法为准）。

对符合上述情形之一的，主管税务机关可要求纳税人在限定的期限内办理清算手续。

（三）、清算应报送的资料

目前我省的具体清算办法还未下发，最终以省局要求为准，但根据总局国税发〔2024〕187号文件要求，纳税人办理土地增值税清算应报送下列资料。

1、房地产开发企业清算土地增值税书面申请，土地增值税纳税申报表；

2、项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的土地价款凭证，国有土地作用权出让 合同、银行货款利息结算通知单，项目工作合同结算单，商品房购销合同统计表等与转让房地产收入、成本和费用有关的证明资料；

3、主管税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明资料等。

纳税人委托税务中介机构审核鉴定的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值 税清算税款鉴定报告》。对符合要求的鉴定报告，税务机关可以采信。

各分局要广泛开展房地产开发企业土地增值税清算工作的宣传，对符合清算条件的开发项目，告知纳税人主动进行申报，并按规定报送相关附件资料，主管税务机关要对纳税人报送资料要进行认真审核，并制作资料清单，为税务机关实施结算，开展纳税评估、实施专项检查打下基础。

四、土地增值税的计算

根据《条例》第四条“纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项 目金额后的余额，为土地增值额”之规定，计算土地增值税首先要确定增值额。要确定增值额，必须把握两个关键要素。第一要素是转让房地产取得的收入；第二要素是计算土地增值税的扣除项目金额。

（一）房地产转让收入的确定

1、房地产销售收入确认范围

转让房地产的收入是指房产的产权所有人，土地使用人。将房屋的产权，土地使用权 转移给他人而取得的货币形态、实物形态、其他形态等全部价款及相关的经济收益。包括土地转让收入，商品房销售收入、配套设施全额收入。

对房地产开发企业而言，转让土地使用权，销售商品房等的收入于销售实现时记入“经营收入”或“销售收入”科目，并按收入的类别设置明细帐；而按照合同规定预收购房单位和个人的购房定金，则记入“预收帐款”科目。

2、确认收入时限。（U盘资料）

3、视同销售行为收入的确定

前面已讲房地产开发企业视同销售六种情况，在发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入的确定按下列方法和顺序：

（1）、按本企业在同一地区，同一销售的同类房地产的平均价格确定：

（2）、由主税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值的确定。

（二）、房地产开发企业土地增值税扣除项目金额的计算。

房地产开发企业办理土地增值税清算时计算与清算项目有关的扣除项目金额，应根据《条例》第六条及实施细则第七条的规定执行。各扣除项目具体含义和规定如下：

1、取得土地使用权所支付的金额。

包含两方面内容：一是取得土地使用权所支付的地价款；

二是取得土地使用权时按国家规定交纳的有关费用。

（1）、如何确认地价款

第一、以协议、招标、拍卖等出让方式取得土地使用权，向国土局支付的土地出让金（土地一级市场）。

第二、以行政划拨方式取得土地使用权，为转让土地使用权时，按国家有关规定补交的土地出让金。

第二、以转让方式取得土地使用权（二级市场），为向土地使用权人实际支付的地价款。

（2）、取得土地交纳费用如何规定。

是指纳税人在取得土地使用权过程中如办理有关手续，按国家统一规定缴纳的有关登 记、过户手续费。

2、房地产开发成本

开发土地和新建房和配套设施的成本，简称房地产开发成本，是指纳税人房地产开发 项目实际发生的成本，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费，基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

（1）、土地征用及拆迁补偿费，是指在房地产开发过程中发生的征用土地的征地费用，拆迁地上地下建筑物和附着物的拆迁费用，解决拆迁户住房和安置补拆迁者工作的安置及补

偿费用等支出。还应注意的是，如果土地的征用及拆迁补偿是由政府或他人承担的，这部分土地的征用及拆迁补偿费在纳税人的房地产开发成本中不允许扣除。

（2）、前期工程费，是指在房地产开发项目建造前可发生的一些费用。包括规划、设计，项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。如果纳税人取得是已经进行土地开发的“熟地”，已接好“三通一平”，则这部分前期工程费在纳税人房地产开发成本中不允许扣除。

（3）、建筑安装工程费，是指房地产开发项目在建造过程中发生的各种建筑工程费用和安装工程费用。对企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入开发成本部分扣除。

（4）、基础设施费，是指房地产开发项目所需的各项基础设施建设发生的支出，包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

（5）、公共配套设施费，如小区内的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按下列原则处理：

一是建成后产权属于全体业主所有权、其成本、费用可以扣除；第二建成后无偿移交政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除：

第三、建成后有偿转让的、应计算收入的，并准予扣除成本、费用。

（6）、开发间接费用，是指纳税人内部独立核算单位直接组织，管理开发项目发生的 各项间接费用。包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、转房摊销等。纳税人行政管理部门（总部）发生的管理费用，在房地产开发费用中扣除，不应在此项扣除。

3、房地产开发费用

房地产开发费用，是指与房地产开发项目有关的销售费用，管理费用和财务费用，该 项费用，不按实际发生的费用进行扣除，而按《细则》规定的标准进行扣除。

《细则》规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额，其他方面费用按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本金额之和的5%以内计算扣除。凡不能按房地产开发项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用，取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的10%内计算扣除。

4、与转让房地产有关的税金

是指纳税人在转让房地产时缴纳的营业税，城市维护建设税。因转让房地产交纳的教 育费附加、地方教育附加费，可视同税金予以扣除。除房地产开发企业，其他纳税人缴纳的印花税允许在税金中扣除。

5、加计扣除

对房地产开发企业，《细则》规定，可按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成 本计算的金额之和，加计20%的扣除。

以上讲的5个方面，属于房地产开发企业土地增值税的扣除项目金额，根据国税发〔2024〕187文件精神及《条例》规定，还应注意的几点：

第一、除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额，房地产开发成本、费用及转让房地产有关税金，预提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

第二、房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证资料不符合清算要求或不实的，地方税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法省局将进一步确定，以省局方法为准。

第三、属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其它合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

第四、对普通住宅和非普通住宅成本费用的分摊计算确定扣除项目的方法以省局即将下发的细则为准，目前各地的做法有：按建筑面积、占地面积、销售收入的比例分摊等。

第五、在清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额/清算的总建筑面积

第五：纳税人建造普通标准住宅出售、增值额未超过扣除项目金额20%的。免征土地增值税。

（三）、土地增值税的税率和具体计算方法

1、税率略

2、具体计算步骤

（1）计算增值额

增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

（2）计算增值额与扣除项目金额的比例

该比例=增值额/扣除项目金额

（3）计算土地增值额的税额

土地增值额=

Σ增值额\*适用税率

3、具体计算方法。

**第五篇：土地增值税的清算条件**

土地增值税的清算条件

（一）符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税的清算：

1.房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

2.整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

3.直接转让土地使用权的。

（二）符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

1.已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

2.取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

3.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

4.省税务机关规定的其他情况。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！