

市地方税务局关于进一步规范土地增值税征收管理工作的补充通知

(武地税函〔2014〕35号制定，国家税务总局武汉市税务局公告
2018年第1号修改)

各区地方税务局，市地方税务局直属征收管理局：

为进一步规范和加强我市土地增值税的征收管理，结合市局2013年度土地增值税清算案卷专项评查过程中发现的一些问题，现就《市地方税务局关于进一步规范土地增值税征收管理工作的通知》(武地税发〔2013〕30号)执行过程中的有关问题补充通知如下：

一、关于项目分类管理的问题

按照房地产开发项目登记管理的有关规定，以项目登记为基础，做好土地增值税项目分类管理：

(一)加强房地产开发项目的税源分类管理。各局要以房地产开发项目为管理对象，对2011年以来取得《建设工程规划许可证》的房地产开发项目进行清理，对已清算项目与未清算项目进行分类管理。

(二)加强房地产开发项目的日常跟踪管理。主管税务机关要密切跟进项目的开发进度及销售情况，紧密跟踪项目开发的不同阶段，加强项目登记后的预征、清算管理。

二、关于税款预征管理的问题

对房地产开发项目的预征管理，各局按照武地税发〔2013〕30号文件规定实行“三个比对”，虽然取得了较好的征管效果，但由于信息不准确等客观原因导致预征不到位现象仍然存在。因此，各局必须进一步加强土地增值税的预征管理：

（一）各局应要求纳税人严格按照规定分项目分类别进行纳税申报，并按月提供房管部门新建商品房预售资金监管专户银行对帐单，作为土地增值税申报附列资料。各局要严格按照纳税人申报销售商品房类型依率开票征收，以利项目税款清算时能够准确归集已缴税款。

（二）在受理纳税人土地增值税预征申报时，既要将纳税人的申报收入与房管部门新建商品房预售资金监管专户下的银行流水信息进行比对，判断是否足额申报应税收入，还要与房地产一体化管理中商品房销售明细统计表进行比对，判断商品房申报类型是否划分准确，申报预征率是否正确，从而有效防范预征不到位的税收风险。

（三）在稽查案件中，发现预征不到位的情况，除对纳税人补缴税款加收滞纳金外，市局将对所属局按照责任过错追究有关规定予以追究，并纳入年度绩效考核。

三、关于清算申报管理的问题

对主管税务机关每年要求纳税人进行清算的项目，进一步做好以下几个方面工作：

（一）每年 2 月底前，组织清算项目的房地产开发企业财务

人员，进行土地增值税清算政策宣传及纳税申报培训，并按规定上报当年土地增值税应清算项目名单。

（二）主管税务人员要严格履行辅导纳税人清算申报的职责，辅导纳税人按照武地税发〔2013〕30号文的规定，认真填报《土地增值税纳税清算申报表》及相关附列资料。

四、关于清算审核管理的问题

纳税人进行土地增值税清算申报后，主管税务机关必须履行清算审核责任，及时组织力量进行清算审核：

（一）主管税务机关受理纳税人土地增值税清算申报后，发现纳税人申报资料不齐全、填表不规范的，必须下达补正资料通知书，要求纳税人限期内按照武地税发〔2013〕30号文的规定补正资料。

（二）各局对土地增值税的清算审核，必须按照纳税人清算申报截止时点进行“点对点”的审核，不得淡化纳税人的申报义务和责任，即对纳税人提交的申报资料中明确的清算所属期的收入成本进行审核调整，不得随意延长清算所属期。

（三）主管税务机关受理纳税人土地增值税清算申报后，通过纳税评估或清算审核，认定纳税人申报的清算项目应进行核定征收的，应在《房地产开发项目核定征收土地增值税审核表》上详细注明核定征收的理由，按规定程序进行认定，并对纳税人下达相关文书。

五、关于清算后续管理的问题

目前，对纳税人清算后的房地产开发项目普遍存在管理不到位的现象，有的对清算后取得的销售收入仍按预征率申报征收土地增值税，有的清算项目未销售完毕也疏于税收管理。为此，各局必须加强房地产开发项目土地增值税清算的后续管理：

（一）强化日常监控职能。主管税务机关在项目清算完毕后，应要求纳税人每月报送一次房屋尾盘销售情况说明，督促纳税人严格按照尾盘销售收入以及清算资料上载明的单位面积扣除项目金额，准确计算每次尾盘销售应当缴纳的土地增值税。

（二）建立项目清算档案。主管税务机关在项目土地增值税清算完成后，应加强房地产开发项目清算后续，做好资料存档备案工作，为清算后续管理工作奠定基础。

（三）规范二次清算流程。主管税务机关应告知纳税人在项目清算完成后，继续支付并取得合法、有效凭证的支出，其成本、费用均已全部发生完毕，可申请土地增值税二次清算，但二次清算后，纳税人不得再要求进行土地增值税清算。

附件：1、《房地产开发项目分类管理台账》

2、《房地产开发项目土地增值税清算后续管理台账》

武汉市地方税务局

2014年2月28日