

市地方税务局关于印发《武汉市地方税务局 土地增值税核定征收管理办法》的通知

(武地税发〔2015〕52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、稽查局，局内各单位：

现将《武汉市地方税务局土地增值税核定征收管理办法》印发给你们，请遵照执行。

武汉市地方税务局

2015年5月25日

武汉市地方税务局

土地增值税核定征收管理办法

第一条 为进一步规范我市土地增值税核定征收管理，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则以及《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）的有关规定，结合我市实际情况，特制定本办法。

第二条 土地增值税核定征收的适用范围

（一）主管税务机关在土地增值税清算审核过程中，发现纳税人符合核定征收条件的，应按核定征收方式进行清算。

（二）凡纳税人不能提供完整、准确的收入或扣除项目凭证，不能准确计算房地产项目增值额，有下列情形之一的，可实行核定征收土地增值税。

- 1.依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- 2.擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- 3.虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或者扣除项目金额的；
- 4.申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的；
- 5.符合土地增值税清算（以下简称清算）条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算

的。

第三条 税务机关应当坚持公平、公开、公正的原则，对土地增值税核定征收管理做到程序合法、手续完备。

第四条 税务机关应当在土地增值税清算审核环节，进行土地增值税核定征收方式认定，不得在清算申报环节事前认定。

第五条 土地增值税核定征收按不同开发产品依照相关政策规定分别适用核定征收率。

第六条 核定征收土地增值税，按下列公式计算应纳税额：

应纳土地增值税额 = 转让房地产收入额 × 核定征收率

第七条 核定征收方式认定的具体程序如下：

（一）清算审核。主管税务所依据《土地增值税清算管理规程》对纳税人报送的清算申报资料进行案头审核，并在案头审核的基础上实施实地查验审核。

（二）补报资料。主管税务所在进行清算审核时，发现纳税人不能提供完整、准确的收入或扣除项目凭证，无法准确计算增值额实施据实清算的，主管税务所应向纳税人下达《土地增值税清算补正资料通知书》（附件一），责成纳税人在规定期限内补报相关涉税资料。

（三）调查认定。纳税人未在规定期限内补报相关涉税资料，或者报送的资料经认定仍不足以准确实施据实清算的，主管税务所应在调查的基础上撰写《土地增值税核定征收认定调查报告》，说明理由并提供翔实证据，同时填写《房地产开发项目核定征收

土地增值税初审表》(附件二),由审核人员和税务所长签字,连同相关资料上报区局税政部门。

(四)初审认定。区局税政部门收到主管税务所上报的《土地增值税核定征收认定调查报告》和《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》及相关资料后,应对其进行合法性、符合性和逻辑性审核,无异议的应在《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》上签字盖章并上报区局分管税政局领导审核,区局分管税政局领导审核无异议的应在《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》上签字,并将相关资料返还税政部门报区局集体会议。

(五)集体会议。初审拟同意的,由区局集体审理委员会进行会议并在《土地增值税核定征收集体审理委员会会议纪要》(附件三)上签字,完成核定征收方式审核认定。

(六)对外公示。经区局集体审理委员会会议通过后,税政部门应将会议结果以纸质或电子形式在区局办税服务大厅进行公示,对外公示期为5个工作日。

(七)认定执行。公示期届满无异议的,税政部门应将会议和公示结果书面告知主管税务所,由主管税务所向纳税人下达《税务事项通知书---土地增值税据实清算终止核准通知书》(附件四)和《土地增值税核定征收通知书》(附件五),清算税款多退少补。

第八条 税务稽查部门依据规定进行清算审核过程中,发现

纳税人有《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条规定情形之一的，稽查部门可直接核定其应纳税额。

第九条 稽查部门核定应纳税款的具体程序为：

（一）清算审核。税务稽查检查部门（含远城区局稽查局）依据《土地增值税清算管理规程》对纳税人报送的清算申报资料进行案头审核，并在案头审核的基础上实施实地稽查。

（二）补报资料。税务稽查检查部门在进行清算审核时，发现纳税人不能提供完整、准确的收入或扣除项目凭证，无法准确计算增值额实施据实清算的，应向纳税人下达《土地增值税清算补正资料通知书》（附件一），责成纳税人在规定期限内报送相关涉税资料。

（三）调查认定。纳税人未在规定期限内报送相关涉税资料，或者报送的相关资料经认定仍不足以准确实施据实清算的，税务稽查检查部门应出具《土地增值税核定应纳税额调查报告》，阐述拟核定应纳税额的证据和理由，同时填写《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》（附件二），由稽查人员和检查处负责人签字后连同相关资料上报市稽查局审理处。

（四）初审认定。市稽查局审理处收到稽查检查部门填报的《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》、《土地增值税核定应纳税额调查报告》及相关资料后，应对其进行合法性、符合性和逻辑性审核，无异议的应在《房地产开发项目核定征收土地增值税初审表》上签字盖章，并提交市稽查局重大税务案件审理

委员会审议。

（五）集体审议。市稽查局初审拟同意的，由市稽查局集体审理委员会进行审议。达到市局审理标准的案件，提交市局重大税务案件审理委员会审议。

（六）对外公示。经市稽查局或市局重大税务案件审理委员会审议通过后，应将审议结果在市稽查局大厅电子显示屏上对外公示（远城区局稽查局实施清算审核案件在所属区局办税服务大厅进行公示），公示期为 5 个工作日。

（七）认定执行。公示期届满无异议的，稽查局向纳税人下达《土地增值税核定应纳税额通知书》，清算税款多退少补。

第十条 对存量房转让土地增值税实施核定征收的，仍按《武汉市地方税务局 武汉市住房保障和房屋管理局关于进一步规范我市存量房转让土地增值税征收管理工作的通知》（武地税发〔2013〕85 号）规定执行，不适用本办法。

第十一条 本办法自发文之日起执行。

附件 1:

土地增值税清算补正资料通知书

_____公司:

经审查,你公司申请清算土地增值税的_____项目,需补正清算资料。请你公司于接到本通知书之日起 15 日内补正有关清算资料。补正资料时间不计入本次清算审核时限内。

需要补充提交的清算资料及要求如下:

- 1、_____;
- 2、_____;
- 3、_____;
- 4、_____;
- 5、_____。

特此通知

主管税务机关(章)

年 月 日

税务机关联系人: _____

联系电话: _____

附件 2:

房地产开发项目核定征收土地增值税初审表

纳税人名称		纳税人识别号	
项目名称		项目地址	
不动产项目登记编号		土地面积 (m²)	
总建筑面积 (m²)		可售面积 (m²)	
已售面积 (m²)		已售普通住宅面积 (m²)	
		已售非普通住宅面积 (m²)	
		已售非住宅面积 (m²)	
纳税人申报销售收入 (元)		已售普通住宅收入 (元)	
		已售非普通住宅收入 (元)	
		已售非住宅收入 (元)	
已预缴土地增值税 (元)		预缴普通住宅税额 (元)	
		预缴非普通住宅税额 (元)	
		预缴非住宅税额 (元)	
核定征收理由			
审核人员 (稽查人员) 意见	税务所 (稽查处) 意见	区局税务部门 (稽查审理部门) 意见	区局分管税政局领导 (稽查局分管审理局领导) 意见
签字: 年 月 日 (签字) 年 月 日	签字: 年 月 日 (公章) 年 月 日	签字: 年 月 日 (公章) 年 月 日	签字: 年 月 日 (签字) 年 月 日

附件 3:

土地增值税核定征收集体审理委员会会议纪要

_____集体审理委员会办公室

主持人		时间		编号	
集体审理委员会 意见					
合议人员 签名	姓名	参加合议人员意见			
审理委员会 主任意见及签名	签名:				
公示结果					

附件 4:

土地增值税据实清算终止核准通知书

_____公司:

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局土地增值税清算管理规程》的规定,经对你公司申请清算土地增值税的_____项目情况进行审核,我机关认为该项目不具备土地增值税据实清算条件,决定终止据实清算。

终止据实清算的理由如下:

1、_____;

2、_____。

处理意见:_____。

特此通知

主管税务机关(章)

年 月 日

税务机关联系人:_____ 联系电话:_____

附件 5:

税务局 土地增值税清算核定征收审核结论通知书

_____公司:

由于_____原因,你公司的_____项目不具备土地增值税据实清算条件,根据《国家税务总局土地增值税清算管理规程》规定,决定对该项目应缴纳的土地增值税实行核定征收。自____年____月____日至____年____月____日止,核定该项目普通住宅销售收入____元,非普通住宅销售收入____元,非住宅开发产品____元,按不同商品房类型依规定的核定征收率计算,应缴纳土地增值税元。

请你公司在接到本通知之日起 15 日内到_____主管税务机关办理税款补缴(或退还)手续。

特此通知

主管税务机关(章)
年 月 日

税务机关联系人: _____

联系电话: _____

告知事项: 如你公司对本通知结果有异议,应在缴清税款及滞纳金后,于接到本通知之日起 60 日内向区地方税务局提出行政复议申请,逾期视为自动放弃。