附件2

课 程 内 容

**一、土地增值税基础知识**

（一）土地增值税纳税义务人、负税人。

（二）纳税人的权利义务。

（三）土地增值税的征税对象。

（四）土地增值税的征税范围（未办证转让土地）。

（五）纳税人必须清楚的土地增值税清算的步骤和思路是什么？

（六）不按期预缴土地增值税加收滞纳金吗？

（七）土地增值税清算补缴税款如何处罚？

（八）稽查查补土地增值税清算税款如何加收滞纳金？

（九）稽查查补土地增值税清算税款如何在税前扣除？

（十）什么情况下土地增值税核定征收？核定征收对纳税人的税负影响有哪些？

**二、****土地增值税清算程序（内蒙古自治区清算业务流程指引）**

（一）房地产开发企业必须进行土地增值税的清算的条件如何规定的？

（二）哪些情况必须由税务机关启动清算程序？

（三）您知道税务机关启动的清算程序会对房地产开发企业带来哪些问题和困难吗？

（四）办理清算的时限？

（五）清算过正中需要向税务机关提交哪些清算资料？

（六）提供资料过程中注意的问题及涉税风险有哪些？

**三、****土地增值税清算政策解析及风险防范**

**（一）清算单位**

1.税务机关如何确定清算单位？

2.清算单位房屋类型的划分，即，应当计算几个土地增值税增值额？如何计算？3、房地产开发企业成本核算对象。

**（二）收入的确认**

1.转让房地产收入。

2.售后返租收入。

3.视同销售：开发产品安置回迁户。

4.增值税、土地增值税的计税收入区别，起点？

5.转让土地使用权收入。

**（三）扣除项目**

1.取得土地使用权支付金额的确定。

2.土地成本的分摊方法有哪些？

3.分期分批开发如何进行地价扣除？

4.房屋开发成本扣除：销售已装修房屋、未支付的质保金、人防工程费、甲供材、代收费、样板房、售楼部、公共配套、人防车位面积，车库储藏室等。

5.拆迁安置的成本：异地、本项目、货币。

6.红线外、预提费用、土地闲置费。

**（四）土地增值税清算收入特殊政策分析**

1.土地增值税以发票金额确认收入？还是以合同金额确认收入？销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，如何缴纳土地增值税？

2.房地产开发公司在土地拆迁中，拆迁合同约定对被拆迁房屋以新建房补偿，在计算土地增值税如何处理，如果补偿面积超过拆迁合同确定的补偿面积，如何处理？

3.如果是利用人防设施建造车位对外销售的，其成本是否按公共配套成本分摊到其他可售开发产品，其取得销售收入需要参与土地增值税清算吗？

4.专门建造的可办产权的车库，土地增值税如何处理？

5.车位收入、无产权的储藏室土地增值税如何处理？

6.如何签订车库车位收入合同，能降低税负？

7.房地产开发企业用开发的商品房对外投资，没有取得货币收入，计算土地增值税时收入如何确定？

8.房地产开发企业进行土地增值税清算时，非直接销售和自用房地产的收入如何确定？

9.销售折扣，违约金收入、违约金支出、更名费等，土地增值税收入如何处理？

10.卖房赠冰箱等买赠方式销售开发产品的，涉税风险有哪些？

**（五）扣除项目特殊政策分析**

1.土地增值税清算过程中允许扣除的合法票据有什么要求？

（1）对招拍挂方式取得的土地，以什么票据扣除？

（2）对“以地补路”等方式取得的土地，以什么票据扣除？

（3）土地出让金返还情况下应该如何取得票据？

（4）拆迁安置票据如何处理？

（5）以投资方式获得土地，以什么票据进行扣除？

（6）以股权收购方式获得土地，以什么票据扣除？

（7）以合并、分立、资产收购方式获得土地，以什么票据扣除？

（8）购买烂尾楼（在建工程或在建项目）取得什么票据？

（9）青苗补偿费、遮光费补偿等各种补偿费支出如何取得票据？

（10）向政府部门缴纳的各类费用，以什么票据扣除？

（11）前期工程费用以什么票据扣除？

（12）以“包工包料”方式建造开发产品，以什么票据扣除？

（13）以“甲供材”方式建造开发产品，以什么票据扣除？

（14）以“甲供设备”方式建造开发产品，以什么票据扣除？

（15）装饰装修费用，以什么票据扣除？

（16）异地建筑安装发票为什么不允许扣除？

（17）园林绿化工程费用，以什么票据扣除？

（18）已竣工项目，但未最终决算，未支付的工程价款，以后取得发票，还允许扣除吗？风险如何防范？

（19）依据企业所得税法规定，房地产开发企业预提的三项费用，没有合法票据土地增值税允许扣除吗？

2.取得土地使用权所支付的金额政策分析及风险防范

（1）取得土地使用权所支付的金额包括哪些范围？

（2）一次性获取土地使用权，但是分期分批开发，在计算土地增值税时，如何确定扣除项目中获取土地使用权所支付的金额？

（3）单位转让土地使用权时,土地部门收取的土地闲置费是否允许扣除？

（4）在房地产开发过程中，政府返还的土地出让金，是否冲减土地成本，采取哪种方法对企业有利？

3.房地产开发成本政策分析及风险防范

（1）房地产开发成本的范围包括哪六项内容？具体包括哪些内容？

（2）商品房装修样板房,土地增值税如何扣除？

（3）商品房之外的装修费用，土地增值税如何扣除？

（4）企业精装房装修费支出，土地增值税如何扣除？

（5）装修费用是否包括房地产开发企业自行采购或委托装修公司购买的家用电器、家具、窗帘、装饰画等所发生的支出？

（6）拆迁安置费涉税风险有哪些？

（7）公共配套设施费包括什么内容，土地增值税如何处理？

（8）工程决算合同、施工合同,对建筑安装费的审核有哪些影响？

（9）开发间接费用中列支的延期交房违约金、售楼部租赁费、临时售楼处的建造费，能否做为土地增值税清算的扣除项目？

（10）建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业未开具发票的，扣留的质保金土地增值税允许扣除吗？

4.房地产开发费用

（1）房地产开发费用的扣除采取哪两种方式？哪一种方式对企业有利？

（2）房地产开发企业向金融机构的借款利息支出，土地增值税如何扣除？

（3）房地产开发企业向金融机构以外的单位和个人借款利息支出在计算土地增值税时能否扣除？

（4）未发生借款利息支出可以扣除吗？

（5）向银行支付的财务顾问费，土地增值税允许扣除吗？

（6）房地产开发企业财务费用中的利息支出扣除时，其提供的金融机构证明是指什么？

（7）房地产开发企业集团贷款或者核心企业贷款后，将资金统筹安排给集团内部其他企业使用，利息扣除的原则是什么？

（8）房地产开发企业采取银行按揭方式销售开发产品的，其按揭保证金计算土地增值税时应如何处理？

5.国家规定的其他扣除项政策分析及风险防范

（1）销售房地产时代收的费用可否在计税前扣除，并作为加计20％扣除的基数 ？

（2）对取得土地或房地产使用权后，未进行开发即转让的，计算其增值额时，允许加计扣除费用吗？

（3）对取得土地使用权后投入资金，将生地变为熟地转让的，计算其增值额时，如何进行加计扣除？

（4）对取得土地使用权后进行房地产开发建造的，计算增值额时，如何进行加计扣除？

（5）房地产开发企业整体购置未竣工房地产开发项目后，再投资建设后转让的，在清算土地增值税时，其整体购置未竣工房地产开发项目的价款是否可以作为加计20%扣除的基数？

6.允许扣除的税金政策分析及风险防范

（1）计算房地产转让的增值额时是否可扣除已缴纳的印花税？

（2）纳税人购买土地和房产时所缴纳的契税、耕地占用税，如何扣除？

（3）土地增值税清算时规定可以扣除的“与转让房地产有关的税金”，是否包括“地方教育附加”？

（4）税金也需要分摊吗？采用什么分摊方法？

（5）房地产开发企业房产开始预售，尚未交付但已经预收房款，并按规定已经计算缴纳了营业税金及附加，这部分营业税税金可否计入扣除？

(六) 房地产开发项目清算后又转让的如何计算土地增值税。

（1）房地产企业进行土地增值税清算后，销售剩余房屋收到的预收款，是否要预征土地增值税？

（2）项目清算时未售部分的成本、费用、税金如何扣除？

（3）清算后销售剩余房产，纳税风险有哪些？

（4）关于房地产项目销售85%进行清算后再发生成本费用的，其成本如何扣除？