

附件 1

土地增值税项目报告表 (从事房地产开发的纳税人适用)

纳税人识别号:

纳税人名称:

填表日期: 年 月 日

金额单位: 元至角分

面积单位: 平方米

项目名称		项目地址		业 别	
经济性质		主管部门			
开户银行		银行账号			
地 址		邮政编码		电 话	
土地使用权受让 (行政划拨) 合同号			受让 (行政划拨) 时间		
建设项目起讫时间		总预算成本		单位预算成本	
项目详细座落地点					
开发土地总面积		开发建筑总面积		房地产转让 合同名称	
转让次序	转让土地面积 (按次填写)	转让建筑面积 (按次填写)		转让合同签订日期 (按次填写)	
第 1 次					
第 2 次					
.....					
备注					
以下由纳税人填写:					
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的, 是真实的、可靠的、完整的。				
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	
以下由税务机关填写:					
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关 签章	

填表说明:

1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人, 在立项后及每次转让时填报。

2. 凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。

3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。

4. 纳税人在填报土地增值税项目登记表时，应同时向主管税务机关提交土地使用权受让合同、房地产转让合同等有关资料。

5. 本表一式三份，送主管税务机关审核盖章后，两份由地方税务机关留存，一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表（一）
（从事房地产开发的纳税人预征适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

项目名称：

项目编号：

金额单位：元至角分；面积单位：平方米

纳税人识别号

房产类型	房产类型 子目	收 入				预征率（%）	应纳税额	税 款 缴 纳	
		应 税 收 入	货币收 入	实物收入及 其他收入	视同销售 收入			本期已缴税额	本期应缴税额计算
	1	2=3+4+5	3	4	5	6	7=2×6	8	9=7-8
普通住宅									
非普通住宅									
其他类型房 地产									
合 计	—					—			

以下由纳税人填写：

纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。				
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	

以下由税务机关填写：

受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关 签章	
-----	--	------	-------	--------------	--

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人，在每次转让时填报，也可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局规定的期限汇总填报。
2. 凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。
3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。
4. 纳税人在填报土地增值税预征申报表时，应同时向主管税务机关提交《土地增值税项目登记表》等有关资料。
5. 项目编号是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
6. 表第1列“房产类型子目”是主管税务机关规定的预征率类型，每一个子目唯一对应一个房产类型。
7. 表第3栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
8. 表第4栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
9. 表第5栏“视同销售收入”，纳税人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，其收入不含增值税。
10. 本表一式两份，送主管税务机关审核盖章后，一份由地方税务机关留存，一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表（二）
（从事房地产开发的纳税人清算适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分

面积单位：平方米

纳税人识别号

纳税人名称		项目名称		项目编号		项目地址		
所属行业		登记注册类型		纳税人地址		邮政编码		
开户银行		银行账号		主管部门		电 话		
总可售面积				自用和出租面积				
已售面积		其中：普通住宅已售面积		其中：非普通住宅已售面积		其中：其他类型房地产已售面积		
项 目				行次	金 额			
					普通住宅	非普通住宅	其他类型 房地产	合计
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4				1				
其中	货币收入			2				
	实物收入及其他收入			3				
	视同销售收入			4				
二、扣除项目金额合计 5=6+7+14+17+21+22				5				
1. 取得土地使用权所支付的金额				6				
2. 房地产开发成本 7=8+9+10+11+12+13				7				
其中	土地征用及拆迁补偿费			8				
	前期工程费			9				
	建筑安装工程费			10				
	基础设施费			11				
	公共配套设施费			12				
	开发间接费用			13				
3. 房地产开发费用 14=15+16				14				
其中	利息支出			15				
	其他房地产开发费用			16				

4. 与转让房地产有关的税金等 $17=18+19+20$		17					
其中	营业税	18					
	城市维护建设税	19					
	教育费附加	20					
5. 财政部规定的其他扣除项目		21					
6. 代收费用		22					
三、增值额 $23=1-5$		23					
四、增值额与扣除项目金额之比 (%) $24=23\div 5$		24					
五、适用税率 (%)		25					
六、速算扣除系数 (%)		26					
七、应缴土地增值税税额 $27=23\times 25-5\times 26$		27					
八、减免税额 $28=30+32+34$		28					
其中	减免税 (1)	减免性质代码 (1)	29				
		减免税额 (1)	30				
	减免税 (2)	减免性质代码 (2)	31				
		减免税额 (2)	32				
	减免税 (3)	减免性质代码 (3)	33				
		减免税额 (3)	34				
九、已缴土地增值税税额		35					
十、应补 (退) 土地增值税税额 $36=27-28-35$		36					
以下由纳税人填写:							
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的, 是真实的、可靠的、完整的。						
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号			
以下由税务机关填写:							
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关 签章			

本表一式两份, 一份纳税人留存, 一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（二），适用从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。

二、土地增值税纳税申报表

（一）表头项目

1. 税款所属期是项目预征开始的时间，截至日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日（应清算项目达到清算条件起 90 天的最后一日/可清算项目税务机关通知书送达起 90 天的最后一日）。
2. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
3. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
4. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
5. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
6. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
7. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
8. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
9. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

（二）表中项目

1. 表第 1 栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第 2 栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第 3 栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第 4 栏“视同销售收入”，纳税人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，其收入不含增值税。
5. 表第 6 栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。
6. 表第 8 栏至表第 13 栏，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号，以下简称《细则》）规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。
7. 表第 15 栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条（三）规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。
8. 表第 16 栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条（三）的规定填写。
9. 表第 18 栏至表第 20 栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。
10. 表第 21 栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11. 表第 22 栏“代收费用”，应根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题》（财税字〔1995〕48 号）规定“对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计 20%扣除的基数；对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的，在计算增值额时不允许扣除代收费用”填写。

12. 表第 25 栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

13. 表第 26 栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

14. 表第 29、31、33 栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第 30、32、34 栏“减免税额”填写相应“减免性质代码”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

15. 表第 35 栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。

16. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

土地增值税纳税申报表（三）
（非从事房地产开发的纳税人适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分

面积单位：平方米

纳税人识别号

纳税人名称		项目名称		项目地址	
所属行业		登记注册类型		纳税人地址	
开户银行		银行账号		主管部门	
		电 话			
项 目				行次	金 额
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4				1	
其中	货币收入			2	
	实物收入			3	
	其他收入			4	
二、扣除项目金额合计				5	
(1) 5=6+7+10+15					
(2) 5=11+12+14+15					
(1) 提供评估价格	1. 取得土地使用权所支付的金额			6	
	2. 旧房及建筑物的评估价格 7=8×9			7	
	其中	旧房及建筑物的重置成本价		8	
		成新度折扣率		9	
3. 评估费用			10		
(2) 提供购房发票	1. 购房发票金额			11	
	2. 发票加计扣除金额 12=11×5%×13			12	
	其中：房产实际持有年数			13	
	3. 购房契税			14	
4. 与转让房地产有关的税金等 15=16+17+18+19				15	
其中	营业税			16	
	城市维护建设税			17	
	印花税			18	
	教育费附加			19	
三、增值额 20=1-5				20	
四、增值额与扣除项目金额之比(%) 21=20÷5				21	
五、适用税率(%)				22	
六、速算扣除系数(%)				23	
七、应缴土地增值税税额 24=20×22-5×23				24	
八、减免税额(减免性质代码：_____)				25	
九、已缴土地增值税税额				26	
十、应补(退)土地增值税税额 27=24-25-26				27	
以下由纳税人填写：					
纳税人声明		此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。			
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	
以下由税务机关填写：					
受理人		受理日期		受理税务机关签章	

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（三）适用于非从事房地产开发的纳税人。该纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（三）。

土地增值税纳税申报表（三）还适用于以下从事房地产开发的纳税人：将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

二、土地增值税纳税申报表（三）主要项目填表说明

（一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。
3. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

（二）表中项目

土地增值税纳税申报表（三）的各主要项目内容，应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的，应分别填报。

1. 表第 1 栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第 2 栏“货币收入”，按纳税人转让房地产所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第 3、4 栏“实物收入”、“其他收入”，按纳税人转让房地产所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第 6 栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。
5. 表第 7 栏“旧房及建筑物的评估价格”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号，以下简称《细则》）等有关规定，按重置成本法评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。本栏由第 8 栏与第 9 栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报，则本表第 8、9 栏可以不必再填报。
6. 表第 8 栏“旧房及建筑物的重置成本价”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价。
7. 表第 9 栏“成新度折扣率”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。
8. 表第 10 栏“评估费用”，是指纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。
9. 表第 11 栏“购房发票金额”，区分以下情形填写：提供营业税销售不动产发票的，按发票所载金额填写；提供增值税专用发票的，按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写；提供增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额数填写。
10. 表第 12 栏“发票加计扣除金额”是指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以 5% 的积数。
11. 表第 13 栏“房产实际持有年数”是指，按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年。
12. 表第 14 栏“购房契税”是指购房时支付的契税。
13. 表第 15 栏“与转让房地产有关的税金等”为表第 16 栏至表第 19 栏的合计数。
14. 表第 16 栏至表第 19 栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的，按转让房地产时缴纳的营业税数额填写；开具增值税发票的，第 16 栏营业税为 0。
15. 表第 22 栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。
16. 表第 23 栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

土地增值税纳税申报表（四）
（从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分 面积单位：平方米

纳税人识别号

项 目		行次	金 额			
			普通住宅	非普通住宅	其他类型 房地产	合计
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4		1				
其中	货币收入	2				
	实物收入及其他收入	3				
	视同销售收入	4				
二、扣除项目金额合计		5				
三、增值额 6=1-5		6				
四、增值额与扣除项目金额之比（%）7=6÷5		7				
五、适用税率（核定征收率）（%）		8				
六、速算扣除系数（%）		9				
七、应缴土地增值税税额 10=6×8-5×9		10				
八、减免税额 11=13+15+17		11				
其中	减免税（1）	减免性质代码（1）	12			
		减免税额（1）	13			
	减免税（2）	减免性质代码（2）	14			
		减免税额（2）	15			
	减免税（3）	减免性质代码（3）	16			
		减免税额（3）	17			
九、已缴土地增值税税额		18				
十、应补（退）土地增值税税额 19=10-11-18		19				

以下由纳税人填写：					
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。				
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	
以下由税务机关填写：					
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关签章	

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（四），适用于从事房地产开发与建设的纳税人，在清算后尾盘销售时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

二、土地增值税纳税申报表

（一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
3. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

（二）表中项目

1. 表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第4栏“视同销售收入”，纳税人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，其收入不含增值税。
5. 表第5栏各类型“扣除项目金额合计”应为附表“清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表”中对应的该类型扣除项目金额合计数额。
6. 表第8栏“适用税率”，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。
7. 表第9栏“速算扣除系数”，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。
8. 表第12、14、16栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第13、15、17栏“减免税额”填写相应“减免性质代码”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。
9. 表第18栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。
10. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。

附表

清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表

纳税人名称:

税款所属期: 自 年 月 日至 年 月 日

填表日期: 年 月 日

金额单位: 元至角分; 面积单位: 平方米

纳税人识别号

纳税人名称		项目名称		项目编号		项目地址	
所属行业		登记注册类型		纳税人地址		邮政编码	
开户银行		银行账号		主管部门		电 话	
项目总可售面积		清算时已售面积		清算后剩余可售面积			
项目	行次	普通住宅	非普通住宅			其他类型房地产	合计
本次清算后尾盘销售的销售面积	1						
单位成本费用	2						—
扣除项目金额合计 3=1×2	3						—
本次与转让房地产有关的营业税		本次与转让房地产有关的城市维护建设税		本次与转让房地产有关的教育费附加			
以下由纳税人填写:							
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的, 是真实的、可靠的、完整的。						
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号			
以下由税务机关填写:							
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关签章			

填表说明:

1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人, 在清算后尾盘销售时填报。
2. 项目总可售面积应与纳税人清算时填报的总可售面积一致。
3. 清算时已售面积应与纳税人清算时填报的已售面积一致。
4. 清算后剩余可售面积=项目总可售面积-清算时已售面积。
5. 本表一式两份, 送主管税务机关审核盖章后, 一份由地方税务机关留存, 一份退纳税人。

土地增值税纳税申报表（五）
（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分 面积单位：平方米

纳税人识别号

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

纳税人名称		项目名称		项目编号		项目地址	
所属行业		登记注册类型		纳税人地址		邮政编码	
开户银行		银行账号		主管部门		电 话	
项 目				行次	金 额		
					普通住宅	非普通住宅	其他类型 房地产
一、转让房地产收入总额				1			
其中	货币收入			2			
	实物收入及其他收入			3			
	视同销售收入			4			
二、扣除项目金额合计				5			
1. 取得土地使用权所支付的金额				6			
2. 房地产开发成本				7			
其中	土地征用及拆迁补偿费			8			
	前期工程费			9			
	建筑安装工程费			10			
	基础设施费			11			
	公共配套设施费			12			
开发间接费用				13			
3. 房地产开发费用				14			
其中	利息支出			15			
	其他房地产开发费用			16			
4. 与转让房地产有关的税金等				17			
其中	营业税			18			
	城市维护建设税			19			
	教育费附加			20			
5. 财政部规定的其他扣除项目				21			
6. 代收费用				22			

三、增值额		23			
四、增值额与扣除项目金额之比 (%)		24			
五、适用税率 (核定征收率) (%)		25			
六、速算扣除系数 (%)		26			
七、应缴土地增值税税额		27			
八、减免税额 $28=30+32+34$		28			
其中	减免税 (1)	减免性质代码 (1)	29		
		减免税额 (1)	30		
	减免税 (2)	减免性质代码 (2)	31		
		减免税额 (2)	32		
	减免税 (3)	减免性质代码 (3)	33		
		减免税额 (3)	34		
九、已缴土地增值税税额		35			
十、应补 (退) 土地增值税税额 $36=27-28-35$		36			
以下由纳税人填写:					
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的, 是真实的、可靠的、完整的。				
纳税人签章		代理人签章		代理人身份证号	
以下由税务机关填写:					
受理人		受理日期	年 月 日	受理税务机关签章	

本表一式两份, 一份纳税人留存, 一份税务机关留存。

填表说明:

一、适用范围

土地增值税纳税申报表 (五), 适用于从事房地产开发与建设的纳税人, 清算方式为核定征收时填报, 各行次应按不同房产类型分别填写。纳税人在填报土地增值税纳税申报表 (五) 时, 应同时提交税务机关出具的核定文书。

二、土地增值税纳税申报表

(一) 表头项目

1. 纳税人识别号: 填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称: 填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
3. 项目编号: 是在进行房地产项目登记时, 税务机关按照一定的规则赋予的编号, 此编号会跟随项目的预征清算全过程。
4. 所属行业: 根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011) 填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出, 无须纳税人填写。

5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
 6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
 7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
 8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。
- (二) 表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

土地增值税纳税申报表（六）
（纳税人整体转让在建工程适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分

面积单位：平方米

纳税人识别号

纳税人名称		项目名称		项目编号		项目地址	
所属行业		登记注册类型		纳税人地址		邮政编码	
开户银行		银行账号		主管部门		电 话	
项 目				行次	金 额		
一、转让房地产收入总额 1=2+3+4				1			
其中	货币收入			2			
	实物收入及其他收入			3			
	视同销售收入			4			
二、扣除项目金额合计 5=6+7+14+17+21				5			
1. 取得土地使用权所支付的金额				6			
2. 房地产开发成本 7=8+9+10+11+12+13				7			
其中	土地征用及拆迁补偿费			8			
	前期工程费			9			
	建筑安装工程费			10			
	基础设施费			11			
	公共配套设施费			12			
开发间接费用			13				
3. 房地产开发费用 14=15+16				14			
其中	利息支出			15			
	其他房地产开发费用			16			
4. 与转让房地产有关的税金等 17=18+19+20				17			
其中	营业税			18			
	城市维护建设税			19			
	教育费附加			20			
5. 财政部规定的其他扣除项目				21			
三、增值额 22=1-5				22			
四、增值额与扣除项目金额之比（%） 23=22÷5				23			

五、适用税率（核定征收率）（%）	24	
六、速算扣除系数（%）	25	
七、应缴土地增值税税额 $26=22\times 24-5\times 25$	26	
八、减免税额（减免性质代码：_____）	27	
九、已缴土地增值税税额	28	
十、应补（退）土地增值税税额 $29=26-27-28$	29	
以下由纳税人填写：		
纳税人声明	此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。	
纳税人签章	代理人签章	代理人身份证号
以下由税务机关填写：		
受理人	受理日期	年 月 日
		受理税务机关签章

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（六），适用于从事房地产开发与建设的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时填报，数据应填列至其他类型房地产类型中。

二、土地增值税纳税申报表

（一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
3. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

（二）表中项目

1. 表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第4栏“视同销售收入”，纳税人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，其收入不含增值税。

5. 表第 6 栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

6. 表第 8 栏至表第 13 栏，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号，以下简称《细则》）规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。

7. 表第 15 栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条（三）规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。

8. 表第 16 栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条（三）的规定填写。

9. 表第 18 栏至表第 20 栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10. 表第 21 栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11. 表第 24 栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

12. 表第 25 栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

13. 表第 27 栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中的最细项减免性质代码填报。

14. 表第 28 栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。

15. 数据应填列至其他类型房地产类型中。

土地增值税纳税申报表（七）
（非从事房地产开发的纳税人核定征收适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日 填表日期： 年 月 日
 金额单位：元至角分 面积单位：平方米

纳税人识别号											
纳税人名称			项目名称			项目地址					
所属行业			登记注册类型			纳税人地址			邮政编码		
开户银行			银行账号			主管部门			电 话		
项 目						行次	金 额				
一、转让房地产收入总额						1					
其中	货币收入					2					
	实物收入					3					
	其他收入					4					
二、扣除项目金额合计						5					
(1) 提供评估价格	1. 取得土地使用权所支付的金额					6					
	2. 旧房及建筑物的评估价格					7					
	其中	旧房及建筑物的重置成本价				8					
		成新度折扣率				9					
3. 评估费用					10						
(2) 提供购房发票	1. 购房发票金额					11					
	2. 发票加计扣除金额					12					
	其中：房产实际持有年数					13					
	3. 购房契税					14					
4. 与转让房地产有关的税金等						15					
其中	营业税					16					
	城市维护建设税					17					
	印花税					18					
	教育费附加					19					
三、增值额						20					
四、增值额与扣除项目金额之比（%）						21					
五、适用税率（核定征收率）（%）						22					
六、速算扣除系数（%）						23					
七、应缴土地增值税税额						24					
八、减免税额（减免性质代码：_____）						25					
九、已缴土地增值税税额						26					
十、应补（退）土地增值税税额 27=24-25-26						27					
以下由纳税人填写：											
纳税人声明		此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。									
纳税人签章		代理人签章			代理人身份证号						
以下由税务机关填写：											
受理人		受理日期		年 月 日		受理税务机关签章					

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（七）适用于非从事房地产开发的纳税人，清算方式为核定征收时填报。该纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（七）。

土地增值税纳税申报表（七）还适用于以下从事房地产开发的纳税人核定征收时填报：将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

纳税人在填报土地增值税纳税申报表（七）时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

二、土地增值税纳税申报表（七）主要项目填表说明

（一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。
3. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

（二）表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

附件 2

参考表样 1

附表一

房地产转让收入明细表

金额单位：元

收入类别	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
现金											
实物											
其他											
合计											
主管税务机关审核意见：											

附表二

取得土地使用权所支付的金额明细表

所属清算期：

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表三

土地征用及拆迁补偿费明细表

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表四

前期工程费明细表

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表五

建筑安装工程费明细表

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表六

基础设施费明细表

金额单位：元

项目	申报数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表七

公共配套设施费明细表

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计								
主管税务机关审核意见：								

附表八

开发间接费明细表

金额单位：元

项目	申报合计数	年度	年度	年度	年度	审定合计数	备注
合计							
主管税务机关审核意见：							

附表九

利息支出明细表

金额单位：元

项目名称		项目地址			
银行同期利率：					
金融机构名称	借款时间	借款金额	借款期限	利率	允许列支利息金额
合计					
主管税务机关审核意见：					

附表十

与转让房地产有关税金缴纳情况明细表

金额单位：元

项 目	入库合计数	年度	年度	年度	审定合计数	备注
营业税						
城建税						
教育费附加						
合 计						
主管税务机关审核意见：						

附表参考表样 2

附表一

与收入相关的面积明细申报表

项 目	行 次	普 通 住宅	非 普 通 住宅	商 铺	车 库	办 公 楼	会 所	学 校 等 公 共 配 套 设 施	其 他	合 计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9=1+2+3+4+5+6+7+8
使用土地面积	1									
总建筑面积	2									
可售建筑面积	3									
已售建筑面积	4									
未售建筑面积	5									
自用建筑面积	6									

附表二

转让房地产收入明细申报表

	项 目	金 额	备 注
转让收入形式	货币形式取得的收入		
	非货币性收入		
	视同销售收入		
	合 计		
转让收入类别	销售货币金额		
	换取非货币性资产作价金额		
	分配股东作价金额		
	分配投资人作价金额		
	用于职工福利作价金额		
	用于职工奖励作价金额		
	用于赞助作价金额		
	对外投资金额		
	抵偿债务金额		
	取得其他收益金额		
	合 计		

附表三

扣除项目及成本结转明细申报表

项 目	总成本费用	可售建 筑（土 地）面积	单 位 造 价	累 计 已 售 建 筑 （ 土 地 ） 面 积	已售面积占 总可售面积 （已售土地 面积占总土 地面积）%	销 售 成 本	账 面 已 结 成 本	差 异 数
	1	2	3=1/2	4	5	6=1*5	7	8=6-7
一、取得土地 使用权所 支付的金额								
二、房地产 开发成本								
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								
三、房地产 开发费用								
利息支出								
其他房地产 开发费用								
合 计								

附表四

取得土地使用权所支付的金额明细申报表

	项 目 名 称	有效凭证金额	本次扣除金额	本次未扣除金额	备 注
支付土地价款支付情况	支付的土地出让金				
	支付地价款金额				
	交纳的有关税费				
	其中：				
		合 计			
支付土地征用费用情况	土地征用费用				
	耕地占用税				
	劳动力安置费				
	安置动迁用房支出				
	拆迁补偿款				
		合 计			

附表五

前期工程费明细申报表

项 目 名 称	有效凭证金额		本次扣除金额	本次未扣除金额
	总 计	其中：非招投标文件金额		
规划费用				
设计费用				
项目可行性研究费用				
水文费用				
地质费用				
勘探费用				
测绘费用				
七通一平支出				
合 计				

附表六

建筑安装工程费明细申报表

项 目 名 称	有效凭证金额		本次扣除金额	本次未扣除金额
	总 计	其中：非招投标文件合同金额		
建筑工程费用				
安装工程费用				
其他建筑安装工程费用				
合 计				

附表七

基础设施费明细申报表

项 目 名 称	有效凭证金额		本次扣除金额	本次未扣除金额
	总 计	其中：非招投标文件合同金额		
开发小区内道路				
供水工程支出				
供电工程支出				
供气工程支出				
排污工程支出				
排洪工程支出				
通讯工程支出				
照明工程支出				
环卫工程支出				
绿化费用				
其他设施工程发生的支出				
合 计				

附表八

公共配套设施费明细申报表

项 目 名 称	有效凭证金额		本次分配扣除 金额	本次未扣除金 额
	总 计	其中：非招投 标合同金额		
物业管理用房费用				
变电站费用				
热力站费用				
水厂费用				
居委会用房费用				
派出所用房费用				
幼儿园用房费用				
学校用房费用				
托儿所用房费用				
公共厕所费用				
自行车棚用房费用				
邮电通讯用房费用				
其他非营业性公共设施费用				
合 计				

附表九

开发间接费用明细申报表

项 目 名 称	有效凭证金额	本次扣除金额	本次未扣除金额	备 注
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				
周转房摊销费				
其他发生的间接费用				
合 计				

附表十

利息支出明细申报表

行次	金融机构名称	借款金额	借款期限	利率	允许列支利息金额
1					
2					
3					
4					
6					
7					
合 计					

附表十一

扣除项目汇总申报表

项 目		有效凭证金额	本次扣除金额	本次未扣除金额	备注
1、取得土地使用权所支付的金额					
2、房地产开发成本					
其中	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				
3、房地产开发费用					
其中	利息支出				
	其他房地产开发费用				
4、与转让房地产有关的税金					
其中	营业税				
	城市维护建设税				
	教育费附加				
5、财政部规定的加计 20%扣除数					
合 计					

附表十二

与转让房地产有关的税金明细申报表

项 目	行 次	应缴纳税款金额	实际缴纳税款金额	备 注
营业税	1			
城市维护建设税	2			
教育费附加	3			
土地增值税	4			
	5			
	6			
	7			
合 计	8			