

附件 1

土地增值税项目登记表 (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:

金额单位: 人民币元 面积单位: 平方米

项目名称		项目地址		业别	
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					

受理人: 税务机关受理登记日期:

土地增值税项目登记表填表说明

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, 一份退纳税单位。

土地增值税纳税申报表

（从事房地产开发的纳税人适用）

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： 金额单位：人民币元

面积单位：平方米

纳税人名称		项目名称		项目地址	
业 别	经济性质	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				1	
其 中	货币收入			2	
	实物收入及其他收入			3	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+20				4	
1. 取得土地使用权所支付的金额				5	
2. 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12				6	
其 中	土地征用及拆迁补偿费			7	
	前期工程费			8	
	建筑安装工程费			9	
	基础设施费			10	
	公共配套设施费			11	
	开发间接费用			12	
3. 房地产开发费用 13=14+15				13	
其 中	利息支出 interest			14	
	其他房地产开发费用			15	
4. 与转让房地产有关的税金等 16=17+18+19				16	
其 中	营业税			17	
	城市维护建设税			18	
	教育费附加			19	
5. 财政部规定的其他扣除项目				20	
三、增值额 21=1-4				21	
四、增值额与扣除项目金额之比(%) 22=21÷4				22	
五、适用税率(%)				23	
六、速算扣除系数(%)				24	
七、应缴土地增值税税额 25=21×23-4×24				25	
八、已缴土地增值税税额				26	

九、应补（退）土地增值税税额		27=25-26	27		
授权代理人	（如果你已委托代理申报人，请填写下列资料）		声明	我声明：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》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。 声明人签字：_____	
	为代理一切税务事宜，现授权_____（地址）_____为本纳税人的代理申报人，任何与本报表有关的来往文件都可寄与此人。 授权人签字：_____				
纳税人签章		法人代表签章		经办人员（代理申报人）签章	备注

（以下部分由主管税务机关负责填写）

主管税务机关收到日期		接收人		审核日期		税务审核人员签章	
审核记录						主管税务机关盖章	

填表说明

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（一），适用凡从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。其转让已经完成开发的房地产并取得转让收入，或者是预售正在开发的房地产并取得预售收入的，应按照税法和本表要求，根据税务机关确定的申报时间，定期向主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（一），进行纳税申报。

二、土地增值税纳税申报表

（一）主要项目填表说明

（一）表头项目

1. 纳税人编码：按税务机关编排的代码填写。
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. 经济性质：按所有制性质或资本构成形式分为国有、集体、私营、个体、股份制、外

商投资和外国企业等类型填写。

4. 业别：填写纳税人办理工商登记时所确定的主营行业类别。

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。

6. 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。

7. 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

土地增值税纳税申报表（一）中各主要项目内容，应根据土地增值税的基本计税单位作为填报对象。纳税人如果在规定的申报期内转让二个或二个以上计税单位的房地产，对每个计税单位应分别填写一份申报表。

纳税人如果既从事普通标准住宅开发，又进行其他房地产开发的，应分别填写纳税申报表（一）。

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填写。

4. 表第5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栏至表第12栏，应根据《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。要注意，如果有些房地产开发成本是属于整个房地产项目的，而该

项目同时包含了二个或二个以上的计税单位的,要对该成本在各计税项目之间按一定比例进行分摊。

6. 表第 14 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”。

7. 表第 15 栏“其他房地产开发费用”,应根据《细则》第七条(三)的规定填写。

8. 表第 17 栏至表第 19 栏,按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额填写。

9. 表第 20 栏“财政部规定的其他扣除项目”,是指根据《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。

10. 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;如果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,本栏填写“0”。

11. 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。

12. 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。

土地增值税纳税申报表

(非从事房地产开发的纳税人适用)

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： 金额单位：人民币元 面积单位：平方米

纳税人名称		项目名称		项目地址	
业 别	经济性质	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				1	
其 中	货币收入			2	
	实物收入及其他收入			3	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+9				4	
1. 取得土地使用权所支付的金额				5	
2. 旧房及建筑物的评估价格 6=7×8				6	
其 中	旧房及建筑物的重置成本价			7	
	成新度折扣率			8	
4. 与转让房地产有关的税金等 9=10+11+12+13				9	
其 中	营业税			10	
	城市维护建设税			11	
	印花税			12	
	教育费附加			13	
三、增值额 14=1-4				14	
四、增值额与扣除项目金额之比(%) 15=14÷4				15	
五、适用税率(%)				16	
六、速算扣除系数(%)				17	
七、应缴土地增值税税额 18=14×16-4×17				18	
授 权 代 理 人	(如果你已委托代理申报人, 请填写下列资料) 为代理一切税务事宜, 现授权_____(地址)_____为本纳税人的代理申报人, 任何与本报表有关的来往文件都可寄与此人。 授权人签字: _____			声 明	我声明: 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》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。 声明人签字: _____
纳税人 签 章		法人代表 签 章		经办人员(代理申报人) 签章	备 注

(以下部分由主管税务机关负责填写)

		接收人		审核日期		税务审核 人员签章
--	--	-----	--	------	--	--------------

主管税务机关

关收到日期							
审核记录						主管税务机关盖章	

土地增值税纳税申报表（二）填表说明

一、适用范围土地增值税纳税申报表（二）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（二）。

二、土地增值税纳税申报表（二）主要项目填表说明

（一）表头项目

1. 纳税人编码：按税务机关编排的代码填写。
2. 项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。
3. 经济性质：按所有制性质或资本构成形式分为国有、集体、私营、个体、股份制、外商投资企业等类型填写。
4. 业别：按纳税人的行业性质分为行政单位、事业单位、企业、个人等。
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（二）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填写。
4. 表第5栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该转让房地产项目的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）数额及按国家统一规定交纳的有关费用填写。
5. 表第6栏“旧房及建筑物的评估价格”，是指根据《条例》和《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7栏与第8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7、8栏可以不必再填报。
6. 表第7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8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栏至表第13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。
9. 表第16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。
10. 表第17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。

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	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 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			