政 策 解 读

财产和行为税处（政策解读部门） 2022 年 11 月 29 日



关于《国家税务总局贵州省税务局关于发布〈贵 州省土地增值税清算管理办法〉的公告》的解读

一、公告出台的背景、意义

为维护纳税人合法权益，规范土地增值税清算工作，根据《中 华人民共和国税收征收管理法》及实施细则、《税务规范性文件制 定管理办法》（国家税务总局令第 41 号公布，国家税务总局令第 53

号修正），制定本《公告》， 以贯彻依法治税。

二、对公告具体内容的说明

公告第五条按 “普通标准住宅”和 “其他类型房地产”分别计 算增值额、增值率为强制分类清算，纳税人不得将不同的房地产类 型合并进行清算申报。 “其他类型房地产”为除普通标准住宅外的 其他所有房地产类型的房地产，包括非普通标准住宅、营业用房、

其他房地产。

公告第二章 “前期管理” 中第十一条至第十七条纳税人向主管 税务机关报送的资料，为主管税务机关对房地产开发项目实施跟踪

管理需要的资料，是为了加强土地增值税前期管理，根据《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)第六条等规定所做细化规定。相关资料应该与原件核对一致， 税务机关不得留存纳税人证书、合同等的原件。主管税务机关能共 享其他职能部门掌握的该项目房地产开发的有关情况的，可不再要

求纳税人提供。

公告第二十一条、第二十二条房地产开发企业应清算、可清算 的纳税人办理清算手续时间与《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)第十一条规定保持一

致。

公告第二十四条要求纳税人提供的清算资料，为《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)第十二条等列明的资料。如“金融机构贷款合同、勘察设计合同、 建筑安装工程合同、材料和设备采购合同、项目竣工决算报表、银 行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统 计表、销售明细表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明 资料。主管税务机关需要相应项目记账凭证的，房地产开发企业还 应提供与记账凭证原件一致的复印件。 ”仅只要求提供与记账凭证 原件一致的复印件，不另行增加行政相对人义务，在原《贵州省土 地增值税清算管理办法》要求提供记账凭证原件基础上大大减轻纳

税人负担。

公告第三十四条、第四十三条所称开发产品，指房地产开发企

业开发的有产权、无产权的住宅、商业、公共建筑、配套、厂房等。

公告第三十七条第（四）项规定，土地增值税清算扣除项目与 转让房地产有关的税金具体包括 “ 营改增前实际缴纳的营业税、城 市维护建设税、教育费附加。营改增后允许扣除的城市维护建设税、 教育费附加。 ” 因地方教育附加与教育费附加的性质相同，两者在 开征目的、征收机关、计征依据（费基）、使用管理制度等方面均 一致，且同时在房地产交易过程中附征；从会计处理角度看，根据 现行企业会计准则，教育费附加与地方教育附加计入相同会计科目 “税金及附加”，实务处理方法也一致。为此，地方教育附加可比

照教育费附加在土地增值税税前扣除。

公告第五十四条第（ 二）项 “4.税务机关确认的其他合理分摊 方法。 ”为兜底条款，指在省、市州或县区范围内通过调研、测算 后统一普遍适用的分摊方法，省、市州或县区税务局可根据实际制

定相应的税收规范性文件。

公告第六章所称 “核定征收”为《中华人民共和国税收征收管 理法》 第三十五条和《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》 第四十七条规定的核定征收，税务机关可以采取一种或多种方式对

纳税人实行核定征收土地增值税。

公告第五十八条关于清算后转让房地产的处理，按照《国家税 务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》

（国税发〔2006〕187 号）第八条的规定进行修改。

公告严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实

施细则和土地增值税有关规定制定，相关条文内容与原《贵州省土

地增值税清算管理办法》规定保持一致，如对个别文字作了调整， 将 “ 国土部门”修改为 “ 自然资源部门”；将 “《土地增值税纳税

申报表》”修改为 “财产和行为税合并申报表”等。

三、落实的措施要求

本公告自 2023 年 1 月 1 日起施行。按照《税务规范性文件制定 管理办法》“税务规范性文件应当自发布之日起 30 日后施行” 的要 求确定施行日期。本公告施行后《贵州省土地增值税清算管理办法》 （贵州省地方税务局公告 2016 年第 13 号，国家税务总局贵州省税

务局 2018 年第 2 号公告修改）废止。