关于《国家税务总局西藏自治区税务局关于发布<西藏自治区土地

增值税清算管理规程（试行）>的公告》的解读

现将《国家税务总局西藏自治区税务局关于发布<西藏自治区土地增值税清算管理规程（试行）>的公告》（国家税务总局西藏自治区税务局公告2022年第2号，以下简称《公告》）解读如下：

一、制定背景及目的

为加强土地增值税清算管理，国家税务总局先后出台了《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）、《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），其中国税发〔2006〕187号规定“各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法”，国税发〔2009〕91号规定“本规程自2009年6月1日起施行，各省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关可结合本地实际，对本规程进行进一步细化”。为此，我们按照税务总局要求，结合我区实际情况，制定了本公告。

土地增值税管理复杂，清算申报、清算审核工作时间跨度长，流程比较复杂，征纳双方互动频繁，通过制定《公告》，细化了清算申报、清算审核流程，进一步明确征纳双方的职责，既规范了税务机关的税收执法，又促进纳税遵从度的提高。

二、公告制定的依据

《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、《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）和《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）、《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，第50号、53号修正）。

三、主要内容

（一）关于项目管理

1.清算单位的界定。分期开发的房地产项目，以分期项目为单位清算，这是基本原则。如何对项目进行分期，需要根据各地房地产主管部门管理现状，具体情况具体分析，所以《公告》规定“具体结合项目立项、用地规划、方案设计审查（修建性详细规划）、工程规划、销售（预售）、竣工验收等确定”。

2.项目日常管理。《公告》强化了税务机关对房地产开发项目的日常税收管理，结合国税发〔2009〕91号第六条规定的税务机关项目管理内容，对纳税人报送资料作出具体规定。明确主管税务机关保持管理连续性，积极关注纳税人会计核算、督促纳税人按照要求合理归集有关收入、成本、费用。

1. 关于“清算管理”工作模式

为确保土地增值税清算。审核工作更加有效和规范统一，《公告》第十七条至第二十条明确各市（地、经开区）税务机关应集中本单位专业人才成立“清算审核风险管理团队”，对清算项目的收入、成本、费用等进行风险排查，降低主管税务机关的土地增值税清算审核执法风险。

（三）关于成本费用分摊。《公告》第二十五条明确了多个清算单位内发生的成本、费用如何分摊，即对按照税收规定属于可直接计入的扣除项目,应直接计入清算单位或开发产品类型的扣除项目;对属于多个清算单位共同发生的扣除项目,其中:取得土地使用权所支付的金额按照占地面积法(即其转让土地使用权的面积占可转让土地使用权总面积的比例)在多个清算单位之间进行分摊;其他共同发生的扣除项目,按照建筑面积法(即其可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例)在多个清算单位之间进行分摊。明确了同一清算单位内发生的成本、费用如何分摊，即对一个清算单位中的不同类型房地产开发产品应分别计算增值额的,对其共同发生的扣除项目,按照建筑面积法进行分摊。

（四）清算后尾盘管理

《公告》第七章就规范尾盘管理提出了要求，即土地增值税清算审核期间转让房地产的，按规定预征土地增值税，待税务机关出具清算结论后，纳税人按照清算后再转让的规定汇总申报缴纳土地增值税，多退少补。清算后再转让的，纳税人应按月汇总，并在次月15日内申报缴纳土地增值税。

四、公告的施行时间

本公告自发布之日起30日后施行，此前已受理但未出具清算审核结论的，可按本规程处理。