

<<土地增值税清算实务操作指南>>

图书基本信息

书名：<<土地增值税清算实务操作指南>>

13位ISBN编号：9787802357969

10位ISBN编号：7802357969

出版时间：2012-4

出版时间：蔡少优 中国税务出版社 (2012-04出版)

作者：蔡少优

页数：392

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 内容概要

《土地增值税清算实务操作指南》依据1993年以来与土地增值税相关的全部法规，对其中的重要政策进行全面、准确的解读；详细介绍土地增值税清算业务中所有相关会计处理。同时，本书作者结合多年从事房地产开发企业财税管理工作的经验，紧扣土地增值税清算的业务流程，逐一解答了实务操作中的难点、疑点，细致讲解了清算所需的各项表单，并精心设计多个清算案例，具有极强的可读性。

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 作者简介

蔡少优，福建省税务学校副校长。

毕业于中南财经大学税务专业。

中税网特聘专家、国家税务总局专家库成员之一、注册会计师、注册税务师。

曾获福建省优秀青年教师称号，2006年开发的《房地产行业税务管理与检查》培训项目获全国税务系统第二批特色培训项目荣誉。

主要论著：《遵从税法的涉税制度设计》，“十五”、“十一五”国家级规划教材《财政与税务基础》（主编）及学习指导、教学参考书、习题集，《会计电算化教程》（主编）、《税务检查》、《税务信息技术及应用》；在《税务研究》、《税务与经济》等刊物发表论文五十多篇。

## 书籍目录

第一章 土地增值税政策盘点 第一节 土地增值税开征及调控的背景 一、开征历史背景 二、现行调控背景 三、土地增值税反避税背景 第二节 政策盘点 第三节 企业所得税与土地增值税差异比较 一、房地产企业的企业所得税汇算清缴与土地增值税清算差异比较 二、房地产企业企业所得税与土地增值税政策比较 第四节 土地增值税重要政策解读 一、国家税务总局公告2010年第29号 二、国税发[2010]53号 三、国税函[2010]220号 四、国税发[2009]91号 五、国税发[2006]187号 第五节 房地产业土地增值税的税收优惠政策 一、建造普通标准住宅的税收优惠 二、国家征用、收回房地产的税收优惠 三、个人转让房地产的税收优惠 四、企业以房地产投资联营的税收优惠 五、合作建房的税收优惠 六、企业兼并的税收优惠 七、旧房转为廉租住房、经济适用住房的优惠第二章 房地产会计业务的核算 第一节 房地产业主要会计科目和账务处理 一、主要会计科目 二、主要账务处理 第二节 房地产开发成本的核算 一、开发成本核算对象的确定 二、开发成本核算的明细科目 三、开发成本的结转 四、开发成本的核算案例 第三节 房地产企业期间费用的核算 一、期间费用 二、销售费用 三、管理费用 四、财务费用 五、会计分录 第四节 房地产企业相关税收的会计处理 一、有关营业税金及附加的会计处理 二、有关企业所得税的会计处理 三、有关土地增值税的会计处理 四、有关其他税种的会计处理 第五节 房地产企业其他业务的核算 一、代建业务的核算 二、保证金的会计处理 三、银行贷款的会计处理 四、“招、拍、挂”取得土地使用权的会计处理 五、在先预付政府相关管理部门的保证金时的会计处理 六、提取现金时的会计处理 七、地下车位收入与成本的会计处理 第六节 土地增值税的核算 一、土地增值税的计算方法 二、土地增值税扣除项目应注意的几点问题第三章 土地增值税清算流程 第一节 土地增值税清算应知应会 一、房地产开发市场与土地储备制度 二、关于土地增值税纳税主体的认识 三、关于土地增值税应税行为的认识 四、不征税和免税的交易行为的理解 五、土地增值税清算单位的确认 第二节 土地增值税清算程序 一、土地增值税清算流程 二、清算前的准备工作 三、土地增值税清算资料的审核 四、扣除项目金额情况的审核 五、在清算审核时应注意的其他问题 第三节 土地增值税清算案例 一、土地增值税清算案例 二、土地增值税清算案例第四章 实务答疑 第一节 土地增值税清算实务问答 一、清算对象的界定 二、收入 三、土地成本与建造成本 四、与转让房地产有关的税金 五、费用扣除 六、税收优惠相关问题 七、土地增值税额计算 八、其他相关问题 第二节 土地增值税特殊事项问答第五章 征收管理 第一节 项目登记管理 一、项目登记 二、项目登记(变更、注销)事项 附：房地产开发项目注销登记申请审批表(以河北省为例) 第二节 清算涉税档案管理 第三节 预征管理 一、土地增值税预征现状 二、现行征收方式存在的问题 三、土地增值税预征系统 四、动态管理，合理预缴土地增值税 第四节 核定征收 一、核定征收的情形 二、土地增值税核定征收流程图 三、核定征收的限制规定 第五节 申报管理 一、纳税人自行申报 二、税务中介机构审核鉴证 三、鉴证内容 四、法律责任 第六节 受理审核 一、受理清算申报资料 二、审核清算申报资料 三、重点审核内容 第七节 票据管理 一、发票管理原则 二、合法有效凭证的认定 三、土地增值税扣除凭证列表 四、发票管理 五、违章处理 第八节 清算检查 一、日常检查 二、专项检查 三、专项督查第六章 典型案例 第一节 应税收入确认 第二节 项目扣除 第三节 旧房转让土地增值税清算 第四节 税收筹划 一、土地增值税优惠政策应用案例 二、土地增值税筹划方法及应用案例 三、增值税筹划控制图 第五节 普通标准住宅的定价策略 第六节 合作建房清算问题案例 第七节 精装修住房的筹划 第八节 非房地产企业土地增值税清算 第九节 房产企业土地增值税清算稽查案例 第十节 项目清算后尾房转让如何缴纳土地增值税 第十一节 土地增值税争议案例分析

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 章节摘录

版权页：插图：第一节 土地增值税开征及调控的背景 一、开征历史背景（一）土地增值税的起源  
土地增值税是一个比较新的税种，追根溯源，有研究者将德国1898年在青岛德租界开征土地增值税作为该税种的起源。

此后，1904年德国在本土正式开征土地增值税，1911年在德联邦推广。

英国于1910年开征土地增值税，日本于1923年开征土地增值税。

然而由于各种原因，这些国家后来都停征和取消了土地增值税。

目前，仍以土地增值税的名义对土地增值征税的只有中国内地、意大利、韩国和中国台湾地区。

开征土地增值税的国家和地区在具体征收上各有不同。

例如征税对象就有所差别，中国内地和意大利相同，包括土地及其建筑物和附着物，即房和地；中国台湾地区和韩国接近，仅针对土地增值课税。

（二）土地增值税法 开征土地增值税，是国家运用税收杠杆引导房地产业的经营方向，规范房地产市场的交易秩序，合理调节土地增值收益分配，维护国家权益，促进房地产业健康发展。

1. 我国开征土地增值税的目的（1）开征土地增值税，是适应我国社会主义市场经济发展的新形势，增强国家对房地产开发和房地产交易市场调控的需要。

（2）开征土地增值税，其主要目的是为了抑制炒买炒卖土地获取暴利的行为，以保护正当房地产开发的发展。

（3）规范国家参与土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入，为经济建设积累资金。

2. 土地增值税的立法原则（1）要有效地抑制炒买炒卖“地皮”、“楼花”等牟取暴利的投机行为，防止扰乱房地产开发和房地产市场发展的行为。

土地增值税以转让房地产的增值额为计税依据，并实行四级超率累进税率，对增值率高的多征税，增值率低的少征税，充分体现对过高增值收益进行有效调节的作用。

（2）维护国家权益，防止国家土地增值收益流失，增加国家财政收入，土地资源属国家所有，国家为整治和开发国土投入了巨额资金，国家理应参与土地增值收益分配，增加国家财政收入，用于国家经济建设。

## <<土地增值税清算实务操作指南>>

### 编辑推荐

《土地增值税清算实务操作指南》是作者多年实践经验和研究的成果，涵盖清算业务各个方面、汇编最全面的法规政策、集齐清算流程全套表格、详解近百个实务疑难题、诠释十二类高仿真典例。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>