# **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**

来源：国家税务总局贵州省税务局   2022年12月01日

国家税务总局贵州省税务局公告2022年第12号

为加强土地增值税征收管理，规范土地增值税清算工作，保护纳税人合法权益，根据《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》及其实施细则等有关规定，国家税务总局贵州省税务局制定了《贵州省土地增值税清算管理办法》，现予以发布，自2023年1月1日起施行，《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）同时废止。

特此公告。

国家税务总局贵州省税务局

2022年11月29日

**贵州省土地增值税清算管理办法**

**第一章 总 则**

第一条为了加强土地增值税征收管理，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）、《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）、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）等相关规定，制定本办法。

第二条本办法适用于房地产开发项目土地增值税清算工作。

第三条 本办法所称土地增值税清算是指房地产开发企业在所开发的房地产项目符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规和相关政策规定，计算房地产开发项目应缴纳的土地增值税税额，并填写《财产和行为税合并申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算申报手续，结清该房地产开发项目应缴纳的土地增值税税款的行为。

第四条土地增值税以发改部门立项批复确定的房地产开发项目为清算单位。对于分期开发的房地产项目，以房地产开发企业取得的《建设工程规划许可证》确定的分期项目为单位进行清算。

第五条 房地产开发企业在房地产开发项目中既建造普通标准住宅，又建造其他类型房地产的，在土地增值税清算时，应当按“普通标准住宅”和“其他类型房地产”分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。普通标准住宅增值率未超过20％的，免征土地增值税；增值率超过20％的，应全额征收土地增值税。

第六条 土地增值税清算主体为房地产开发企业，房地产开发企业应当依照土地增值税政策规定，就符合清算条件的房地产开发项目及时向主管税务机关办理清算申报手续，如实申报应纳税款，并对清算申报的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

第七条 主管税务机关负责土地增值税的清算审核。主管税务机关应当按照规定受理和审核房地产开发企业提供的清算申报资料，并依法办理土地增值税补（退）税手续。

第八条主管税务机关应加强与房地产管理相关职能部门的配合协作，建立和完善信息交换机制，充分利用第三方信息强化土地增值税清算管理。

**第二章 前期管理**

第九条主管税务机关应当自房地产开发企业取得土地使用权后即对房地产开发项目实施跟踪管理，按照项目分别建立档案、设置台帐，对房地产开发企业项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程实行跟踪监控，做到税务管理与项目开发同步。

第十条房地产开发企业应当按照国家财务会计制度并结合土地增值税清算管理要求，对同时开发多个项目或同一项目中建造不同类型房地产的，要按不同项目合理归集不同类型房地产的收入、成本和费用。

第十一条 房地产开发企业通过出让、转让、接受投资作价入股及其他方式取得土地使用权后，应当及时向主管税务机关报送下列资料：

（一）土地使用权出让或转让合同（协议），接受投资土地作价入股评估报告，董事会决议。

（二）支付地价款所取得的土地出让金票据或发票等合法有效凭证。

（三）国有土地使用权证。

（四）其他相关资料。

第十二条房地产开发企业开发房地产项目涉及拆迁补偿的，应当在签订拆迁补偿合同（协议）后及时向主管税务机关报送下列资料：

（一）拆迁补偿合同（协议）。

（二）国家收回土地使用权的，出具县级及县级以上人民政府或县级及县级以上人民政府自然资源部门收回土地使用权的证明文件。

（三）其他相关资料。

第十三条房地产开发企业应当在办理立项、规划、施工手续后及时向主管税务机关报送下列资料：

（一）房地产开发项目立项批文及总平面图。

（二）建设用地规划许可证及其附件。

（三）建设工程规划许可证及其附件。

（四）建设工程施工许可证。

（五）其他相关资料。

第十四条房地产开发企业在房地产开发项目设计或施工过程中，应当向主管税务机关报送下列资料：

（一）建筑工程预算书。

（二）建筑工程设计合同。

（三）建筑工程施工合同。

（四）工程造价情况备案表。

（五）工程量清单。

（六）其他相关资料。

第十五条房地产开发企业应当自开发的房地产项目取得销（预）售许可证之后及时向主管税务机关报备；自房地产开发项目竣工验收手续办理完毕之后及时向主管税务机关报送建筑工程竣工验收备案表。

第十六条 房地产开发企业应当自取得商品房权属证明之后及时向主管税务机关报送下列资料：

（一）商品房权属证明。

（二）建筑工程竣工结算资料。

（三）房屋测量成果报告书。

（四）建设单位、施工单位、监理单位三方签字盖章的项目竣工图。

（五）公共配套设施验收表及相关移交资料。

（六）其他相关资料。

第十七条房地产开发企业应当自房地产开发项目取得第一张销（预）售许可证起，于每季度终了及时向主管税务机关报送上季度房地产开发项目销售和使用情况说明。

**第三章 清算条件**

第十八条 符合下列条件之一的，房地产开发企业应当进行土地增值税清算。

（一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的。

（二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的。

（三）直接转让土地使用权的。

（四）申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

第十九条符合下列条件之一的，主管税务机关可要求房地产开发企业进行土地增值税清算。

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上（以下简称销售比例），或该销售比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经自用或出租的。

房地产开发企业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视同销售的房地产面积，一并计入已转让房地产建筑面积计算销售比例。

（二）取得房地产开发项目最后一张销（预）售许可证满三年仍未销售完毕的。

（三）主管税务机关对房地产开发项目进行纳税评估后，有依据确认房地产开发企业有逃避纳税义务行为且可能造成税款流失的。

上述第（一）项中“该销售比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经自用或出租的”是指已转让的房地产建筑面积与出租或自用的可售建筑面积合计占房地产开发项目总可售建筑面积的比例在85%以上。

第二十条本办法第十九条第（一）项所称“已竣工验收”，是指符合下列条件之一的房地产开发项目：

（一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。

（二）开发产品已开始投入使用。

（三）开发产品已取得初始产权证明。

**第四章 清算受理**

第二十一条凡房地产开发项目符合本办法第十八条规定的，房地产开发企业应当在达到土地增值税清算条件之日起90日内到主管税务机关办理清算申报手续。

符合本办法第十八条第一款（二）、（三）项规定情形的，以交易双方签订转让合同或协议的当天作为达到土地增值税清算条件之日。

第二十二条凡房地产开发项目符合本办法第十九条规定，主管税务机关要求房地产开发企业办理土地增值税清算申报手续的，应当通知房地产开发企业办理清算申报手续，房地产开发企业应当自收到清算通知之日起90日内办理清算申报手续。

第二十三条主管税务机关收到房地产开发企业清算申报资料后，对符合清算条件且报送资料齐全的房地产开发项目，应予受理。

房地产开发项目符合清算条件，但报送的清算申报资料不齐全的，主管税务机关应当通知房地产开发企业补充资料。房地产开发企业自收到主管税务机关要求补充清算资料的通知之日起30日内补齐清算申报资料的，主管税务机关应当予以受理。逾期未能补齐清算申报资料，由房地产开发企业书面确认，经主管税务机关调查取证，确因客观原因造成资料难以补齐的，可以受理。

对不符合清算条件的房地产开发项目，主管税务机关不予受理。主管税务机关已受理的清算申报，房地产开发企业无正当理由的不得撤销。

第二十四条房地产开发企业在办理土地增值税清算申报手续时，应当提供下列清算资料。同一资料在清算申报之前已经提供的，主管税务机关不得要求纳税人重复报送。

（一）《财产和行为税合并申报表》及附表和《土地增值税项目登记表》。

（二）国有土地使用权出让合同（或转让合同）、建设用地规划许可证、拆迁安置协议、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销（预）售许可证、建设工程竣工验收备案证明书、测绘成果等复印件。

（三）房地产开发项目清算情况书面说明。主要内容包括房地产开发项目立项、土地来源、占地面积、总建筑面积、可售建筑面积、不可售建筑面积、容积率、分期开发情况、成本费用等扣除项目金额的计算和分摊方法、销售、关联方交易、融资、以开发产品对外投资、分红、奖励、抵偿债务等视同销售情况、不同类型房地产的销售均价、房地产开发项目税费缴纳等基本情况及主管税务机关需要了解的其他情况。

（四）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。

（五）房地产开发企业委托涉税中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送涉税中介机构按照《国家税务总局关于印发<土地增值税清算鉴证业务准则>的通知》（国税发〔2007〕132号）的规定出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。

第二十五条主管税务机关应在清算受理之日起90日内完成审核并出具审核意见，审核时限不包括房地产开发企业按照税务机关要求说明情况、补充资料的时间。

第二十六条 主管税务机关在进行土地增值税清算审核时，发现重大疑点的，应当及时移交税务稽查部门进行稽查。

第二十七条房地产开发企业应当在收到主管税务机关出具的清算审核意见次月的纳税申报期内办理补（退）税手续。

**第五章 清算审核**

第二十八条清算收入是指房地产开发企业有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物取得的全部价款及有关的经济利益，包括货币收入、实物收入、视同销售收入和其他经济利益。

房地产开发企业转让房地产取得的收入为不含增值税收入。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

第二十九条土地增值税清算时，已全额开具发票的，按照发票所载金额确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

第三十条房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、赞助、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。

房地产开发企业以房地产开发项目中的开发产品对被拆迁户进行安置补偿的，安置用房发生所有权转移时应视同销售房地产。

上述视同销售确认的收入以双方所签合同或协议时的市场价格为准，双方所签合同或协议价格不公允的，收入确认方法和顺序按照本办法第三十二条执行。

第三十一条房地产开发企业销售开发产品的价格低于同类开发产品平均销售价格30%以上或者低于成本价而又无正当理由的，主管税务机关有权核定其销售价格，但下列情形除外：

（一）采取政府指导价、限价等非市场定价方式销售的开发产品。

（二）由法院判决或裁定价格的开发产品。

（三）采取公开拍卖方式确定价格的开发产品。

（四）经主管税务机关认定的其他合理情形。

第三十二条 符合本办法第三十条、第三十一条规定的情形，其收入按以下方法和顺序确认：

（一）按房地产开发企业当月或最近月份销售同一房地产项目同类房地产的平均价格确定。

（二）按房地产开发企业在同一地区、同一年度同类房地产的平均销售价格确定。

（三）由主管税务机关参照当地、当年同类房地产市场价格或评估价值确定。

第三十三条房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税。该房地产在清算时不确认收入，不扣除相应的成本和费用。

第三十四条房地产开发企业销售房地产时向购买方附赠的同一房地产开发项目车库（位）或其他开发产品并在售房合同（协议）中注明的，以售房合同记载的总金额确认销售收入。

房地产开发企业单独销售无产权的车库（位）等不能办理产权的其他房地产的，不确认土地增值税计税收入，不扣除相应的成本和费用。

第三十五条 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，代收费用已计入房价中向购买方一并收取的，视同销售房地产所取得的收入计税；代收费用未计入房价中，而在房价之外单独收取的，不确认为销售房地产所取得的收入。

房地产开发企业除前款规定之外的因销售房地产向购买方单独收取的水、电、煤气、天然气、有线电视初装费、呼叫系统购置安装费以及其他价外费用，应当确认为土地增值税的计税收入。

第三十六条房地产开发企业因销售房地产向购买方收取的违约金、赔偿金、滞纳金、分期（延期）付款利息、更名费以及其他各种性质的经济利益，应当确认为土地增值税的计税收入。

第三十七条土地增值税清算扣除项目包括：

（一）取得土地使用权所支付的金额，具体包括为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

（二）房地产开发成本，即开发土地和新建房及配套设施的成本，具体包括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，即开发土地和新建房及配套设施的费用，具体包括与开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

（四）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。

（五）加计扣除，是指按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和加计20%的扣除，另有规定的除外。

第三十八条土地征用及拆迁补偿费包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

房地产开发企业用建造的本项目房地产安置回迁户，安置用房视同销售处理，按本办法第三十二条确认收入，同时将此计入本项目拆迁补偿费；房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

房地产开发企业因拆迁从政府部门取得的各种形式的补偿或补贴，应当抵减本项目拆迁补偿费。

第三十九条前期工程费包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

房地产开发企业在房地产开发项目开发前期实际缴纳的各种政府规费，能够提供国务院、国务院部委或省人民政府相关收费文件和财政部门统一印制或监制的非税收入类财政票据的，允许计入前期工程费。

第四十条 建筑安装工程费是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。

第四十一条 基础设施费包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

第四十二条公共配套设施费是指房地产开发企业建造并与房地产开发项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水泵房、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯、公共厕所等工程发生的支出。

土地增值税清算时，公共配套设施费按下列原则进行处理：

（一）建成后产权属于全体业主所有的，房地产开发企业能够提供向全体业主或业主委员会移交公共配套设施的相关证明材料的，允许扣除。

（二）建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，房地产开发企业能够提供向政府有关部门或者公用事业单位移交公共配套设施的相关证明材料的，允许扣除。

（三）建成后移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，房地产开发企业因移交公共配套设施而取得的经济补偿或补贴，应当抵减公共配套设施费，抵减后仍有余额的，允许扣除。

（四）建成后有偿转让的，应确认收入，并准予扣除公共配套设施费。

第四十三条房地产开发企业销售房地产的同时附赠同一房地产开发项目的其他开发产品，并在售房合同（协议）中注明的，其他开发产品的成本、费用允许扣除。

第四十四条开发间接费用是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

房地产开发企业应当严格区分开发间接费用与房地产开发费用，不允许将属于开发费用性质的支出列入开发间接费用。土地增值税清算时，房地产开发企业应当提供费用划分的相关依据，不能提供费用划分依据的，视为房地产开发费用予以扣除。

第四十五条 土地增值税清算扣除项目应当符合下列要求：

（一）经济业务应当是真实发生的，且是合法、相关的。

（二）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生并取得合法有效凭证，应当取得但未取得合法有效凭证的支出不得扣除，另有规定的除外。

（三）房地产开发企业因逾期开发所缴纳的土地闲置费以及支付的各种罚没性质的罚款、罚金、滞纳金等款项不得扣除。

（四）房地产开发企业超过国家规定的上浮幅度支付的利息不得扣除，对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不得扣除。

（五）房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

（六）对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。

第四十六条 房地产开发企业为取得土地使用权支付的土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等其他各种补偿费用应申报且已实际缴纳的契税，视同“按国家统一规定缴纳的有关费用”计入“取得土地使用权所支付的金额”项目扣除。

第四十七条房地产开发企业以各种名义取得的政府返还款（包括土地出让金、市政建设配套费、税金等），在确认扣除项目金额时应当抵减相应的扣除项目金额。

房地产开发企业取得不能区分扣除项目的政府返还款应抵减“取得土地使用权所支付的金额”。

第四十八条国有土地使用权统一实行“招、拍、挂”出让之前，房地产开发企业取得的土地已实际支付土地出让金但没有合法有效凭证的，经向主管税务机关递交报告并同时提供经政府有关部门批准出让国有土地使用权证明资料的，可准予扣除。

国有土地使用权统一实行“招、拍、挂”出让之后，房地产开发企业取得的土地已实际支付土地出让金但不能提供支付土地出让金合法有效凭证的，不予扣除。

第四十九条房地产开发企业发生的下列费用，应当视为管理费用，按房地产开发费用的有关规定进行扣除。

（一）向母公司或总公司交纳的管理费。

（二）转让房地产过程中发生的诉讼费。

（三）为房地产开发项目购买的商业保险。

（四）为办理抵押贷款而支付的资产评估、测绘、抵押权登记等费用。

第五十条房地产开发企业实际发生的营销设施建造费，按下列原则进行处理：

房地产开发企业在清算单位内单独修建临时性建筑物作为售楼部、样板房等营销设施且不能转让的，其发生的设计、建造、装修等费用计入销售费用，按房地产开发费用的有关规定进行扣除。

（二）房地产开发企业在清算单位内单独修建并可以转让的售楼部等营销设施，其发生的设计、建造、装修等费用，计入建筑安装工程费进行扣除。

（三）房地产开发企业采取经营租赁方式租入房地产开发项目以外的其他建筑物装修后作为清算项目的售楼部、样板房、展厅等营销设施的，土地增值税清算时，已实际支付的租金和装修费用计入销售费用，按房地产开发费用的有关规定进行扣除。

（四）房地产开发企业将房地产开发项目中的公共配套设施装修后作为售楼部、样板房等营销设施的，其装修费用应当计入销售费用，按房地产开发费用的有关规定进行扣除。

第五十一条房地产开发企业销售已装修的开发产品，并且在《商品房买卖合同》或补充合同中明确约定的，其发生的装修费用计入房地产开发成本；未明确约定的，其装修费用不得计入房地产开发成本。

上述装修费用不包括房地产开发企业自行采购或委托装修公司购买的家用电器、可移动家具、日用品、可移动装饰用品（如窗帘、装饰画）等所发生的支出。

第五十二条 房地产开发企业办理土地增值税清算申报所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费的凭证或资料不符合清算要求或金额明显偏高的，主管税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。

房地产开发企业与其关联企业之间发生的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费等四项开发成本，应当按照独立企业之间的业务往来支付；不按照独立企业之间的业务往来支付价款，将其房地产项目利润转移至关联方的，主管税务机关可比照上述规定核定四项开发成本的单位面积金额。

第五十三条土地增值税清算时，扣除项目总金额按下列情况分别进行确认：

（一）房地产开发企业取得土地使用权后，未进行任何形式的开发即转让的，其扣除项目总金额按本办法第三十七条（一）、（四）项规定进行确认。

（二）房地产开发企业取得土地使用权后投入资金，将生地变为熟地转让的，其扣除项目总金额按本办法第三十七条（一）、（二）、（四）项和加计房地产开发成本的20%进行确认。

（三）房地产开发企业取得土地使用权后进行房地产开发建造的，其扣除项目总金额按本办法第三十七条（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项规定进行确认。

第五十四条房地产开发企业同时开发多个项目或者同一项目中建造不同类型房地产的，其扣除项目金额按下列方法进行分摊。

（一）属于多个房地产开发项目共同发生的取得土地使用权所支付的金额，按清算单位的占地面积占多个房地产开发项目总占地面积的比例计算分摊；属于多个房地产开发项目共同的其他成本费用，按清算单位的可售建筑面积占多个房地产开发项目总可售建筑面积的比例计算分摊。

（二）属于同一清算单位的共同成本费用，原则上按不同类型房地产可售建筑面积占总可售建筑面积的比例计算分摊，但下列情形的成本费用除外：

1.房地产开发企业能够按不同类型房地产分别核算房地产开发的成本费用并经主管税务机关审核确认的，扣除项目金额按受益对象直接归集；

2.不同类型房地产分别占用不同土地的，其土地成本按占地面积的比例计算分摊；

3.与转让房地产有关的税（费）金按不同类型房地产的收入比例计算分摊；

4.税务机关确认的其他合理分摊方法。

第五十五条凡符合本办法第三十五条第一款规定，计入房价向购买方一并收取的各项代收费用，在计算扣除项目金额时允许扣除，但不得作为计算房地产开发费用和加计扣除的基数；未计入房价而单独向购买方收取的各项代收费用，在计算扣除项目金额时不得扣除。

凡符合本办法第三十五条第二款规定，在房价之外单独向购买方收取的各项费用，在计算扣除项目金额时按房地产开发企业实际支付给相关单位的金额扣除，但不得作为计算房地产开发费用和加计扣除的基数。

**第六章 核定征收**

第五十六条 在土地增值税清算过程中，发现房地产开发企业符合核定征收条件的，应按核定征收方式对房地产开发项目进行清算。

第五十七条 在土地增值税清算过程中，符合以下条件之一的，可实行核定征收。

（一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的。

（二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的。

（三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的。

（四）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

（五）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的。

房地产开发企业取得国有土地使用权后，未进行开发即直接转让的，不得核定征收土地增值税。

**第七章 清算后转让房地产的处理**

第五十八条在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后转让的，纳税人应于次月纳税申报期内区分“普通标准住宅”和“其他类型房地产”分别计算并申报缴纳土地增值税，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

**第八章 监督管理**

第五十九条 根据本地区清算工作的实际情况，稽查部门可对已清算项目进行抽查、检查。

第六十条主管税务机关受理清算申请后，稽查部门又对该房地产开发企业立案检查的，主管税务机关应终止清算审核，并告知该房地产开发企业，待稽查部门检查完毕后重新办理清算事宜。

第六十一条土地增值税清算资料应当按照档案化管理的要求，妥善保存。

**第九章 附 则**

第六十二条 本办法未尽事宜按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则和《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和财政部、国家税务总局的相关规定执行。

第六十三条本办法自2023年1月1日起施行。

相关解读：

[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](https://guizhou.chinatax.gov.cn/wjjb/zcjd/202212/t20221201_77289694.html" \t "https://guizhou.chinatax.gov.cn/wjjb/zcfgk/szfl/tdzzs/202212/_self)