

《土地增值税清算实务手册》

图书基本信息

书名：《土地增值税清算实务手册》

13位ISBN编号：9787506832786

10位ISBN编号：750683278X

出版时间：2013-3

出版社：中国书籍出版社

作者：刑煜

页数：429

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com

《土地增值税清算实务手册》

内容概要

《土地增值税清算实务手册》讲述了：土地增值税是对转让土地、地上的建筑物及其附着物所产生的增值征收的税金，采用超率累进税率，税率从30%到60%不等。因为房地产行业本身的特殊性，如项目周期长、成本对象复杂，房地产预售普及等，各地往往以较低的预征率进行预征，之后很少进行实打实的清算。有政协委员说，2005年到2009年，我国土地增值税共流失2.5万亿元。

《土地增值税清算实务手册》

作者简介

邢煜，男，1971年出生于陕西省宝鸡市岐山县，中山大学MBA，会计师，注册会计师，注册税务师，注册资产评估师，注册房地产估价师，注册土地估价师。发表于权威性财会杂志《财务与会计》、《财会研究》、《现代企业》等报刊杂志专业学术论文多篇，获省市级奖励多次，曾任大一型国有企业财务科长、世界纸业十强某外商独资企业财务总监、清远昇鑫税务师事务所有限公司首席税务顾问。并兼任清远市地方税务局特邀监察员、清远市清城区第四届政协委员、清远市社会组织评估委员会复核委员、清远市企业家协会理事会监事。

书籍目录

第一章 常识篇 第一节 概述 第二节 房地产开发业管理体系 第三节 物权的常识 第四节 房地产产权。第五节 与房地产开发相关的企业 第六节 房地产市场常识 第七节 土地储备制度 第八节 土地及土地使用年限 第九节 住宅 第十节 建筑面积清算 第十一节 金融机构常识 第二章 征管篇 第一节 征税范围 第二节 应税收入 第三节 扣除项目 第四节 税率 第五节 应纳税额的计算 第六节 税收优惠 第七节 征收管理 第八节 预征土增税 第九节 征收机关和协助机关 第十节 转让旧房 第十一节 土增税的核定征收 第十二节 不征税交易行为 第三章 清算篇 第一节 土地增值税清算的定义与条件 第二节 土地增值税清算受理 第三节 土地增值税清算应报送的资料 第四节 不属于土地增值税清算范围的项目 第五节 土地增值税清算程序 第四章 鉴证篇 第一节 土地增值税清算鉴证报告的作用 第二节 土地增值税清算鉴证业务准则 第三节 《土地增值税清算鉴证业务准则》指南 第四节 土地增值税清算鉴证业务指导意见（试行） 第五章 审核篇 第一节 土增税清算审核 第二节 房地产开发业务的审核评价 第三节 非从事房地产开发业务的证据资料和审核评价 第四节 应税行为的证据资料和审核评价 第五节 非从事房地产开发性质销售转让业务确认应税行为的证据资料和方法 第六节 从事房地产开发与非从事房地产开发的确认案例 第七节 确认土地增值税清算单位的证据资料和审核评价 第八节 土地增值税清算条件的确认和清算申请 第九节 收入总额的确认计量 第十节 扣除项目的确认计量 第十一节 非从事房地产开发项目的扣除项目审核评价 第十二节 税款计算与缴纳的审核 第十三节 清算结果的确认及资料管理 第十四节 土地增值税清算检查 第六章 核算篇 第一节 房地产开发企业会计科目的设置及运用 第二节 房地产开发企业会计核算概述 第三节 开办筹建阶段主要会计核算及涉税事项 第四节 征地拆迁阶段主要会计核算及涉税事项 第五节 开发施工阶段主要会计核算及涉税事项 第六节 期间管理阶段主要会计核算及涉税事项 第七节 预售、销售阶段主要会计核算及涉税事项 第八节 收益分配阶段主要会计核算及涉税事项 第九节 土地增值税会计核算 第七章 答疑篇 一、未取得土地使用权证转让土地（国税函（2007）第645号） 二、以转让股权名义转让房地产（国税函（2000）第687号） 三、赠与方式无偿转让房地产行为（财税字（1995）第048号） 四、房地产开发企业将开发产品对外捐赠的，应当如何计算缴纳土地增值税？ 五、企业将建好的幼儿园的产权无偿转让给教育局使用，是否要缴土地增值税？单位将别墅赠送给某演艺明星的行为，是否需要缴纳土地增值税？个人将其拥有的房产赠与其子女，对其行为是否征收土地增值税？ 六、无偿划转不征收土增税（京地税地（2009）187号） 七、企业整体资产出售或企业所有权转移（云地税一字（2001）1号） 八、企业兼并转让房地产（财税字（1995）第048号） 九、企业合并、分立等过程中发生的房地产权属转移是否应当征收土地增值税？ 十、非房地产开发企业进入破产清算程序后是否缴纳土地增值税 十一、代收费用（财税字（1995）第048号） 十二、相关费用、基金如何扣除？ 十三、外币折算（财税字（1995）第048号） 十四、非直接销售和自用房地产的收入确定（国税发（2006）第187号、国税发（2009）第091号） 十五、土地增值税清算时收入确认（国税函（2010）第220号） 十六、配套公共设施（国税发（2006）第187号） 十七、房地产开发企业将公共配套设施等非可售建筑面积对外销售，其收入应视为转让收入吗？其扣除项目应当如何确认？ 十八、房地产开发企业将公共配套设施等非可售建筑面积转为自用，应当确认转让收入吗？其扣除项目应当如何确认？ 十九、房地产开发企业将车库或者停车位转让，其收入是否计入房地产转让收入？ 二十、四项开发成本不实可以核定单位面积金额标准（国税发（2006）第187号） 二十一、天津关于拆迁补偿费的确定（津地税地（2010）49号） 二十二、天津关于建安费的确定（津地税地（2010）第49号） 二十三、扣除项目金额中的利息支出（财税字（1995）第048号、国税函（2010）第220号） 二十四、房地产开发企业财务费用中的利息支出扣除时，其提供的金融机构证明是指什么？ 二十五、房地产开发企业集团贷款或者核心企业贷款后，将资金统筹安排给集团内部其他企业使用，利息扣除的原则是什么？ 二十六、房地产开发企业的预提费用（国税发（2006）第187号） 二十七、扣除项目金额中的“已交纳印花税额”（财税字（1995）第048号） 二十八、取得土地使用权支付的契税…… 第八章 法规篇

章节摘录

版权页：3.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。三、申报期限（一）条例的规定纳税人应自转让房地产合同签订之日起7日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

《土地增值税清算实务手册》

编辑推荐

《土地增值税清算实务手册》全面摘编房地产开发行业相关基础性概念，系统讲解土地增值税的优惠政策及应用和土地增值税清算的程序、方法以及清算报表的填报，深入阐述房地产企业会计核算实务和涉税事项，重点剖析土地增值税清算实务中的要点难点，综合分析我国开征土地增值税以来的全部法规政策。

《土地增值税清算实务手册》

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：www.tushu111.com