**附件：**

**土地增值税纳税申报代理业务报告(参考文本）**

 报告号：

 备案号：

：

我们接受委托[税务代理合同书编号：，对贵单位开发的项目土地增值税纳税资料进行归集、分析和关注，并出具代理报告。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税申报代理税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的关注程序的基础上，出具真实、合法的报告。
　　在关注过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税纳税申报代理业务指引（试行）》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的关注程序。现将结果报告如下：
　　一、土地增值税清算税款申报的关注过程及主要实施情况
　　（主要披露以下内容）
　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。
　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。
　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行关注、验证、计算和进行职业推断的情况。
　　二、结论
　　经对贵公司（项目）土地增值税清算税款申报进行关注，我们确认：
　　1.收入总额：元；
　　2.扣除项目金额：元；
　　3.增值额：元；
　 4.增值率（增值额与扣除金额之比）：%；
　　5.适用税率：%；
　　6.应缴土地增值税税额：    元；
　　7.已缴土地增值税税额：   元；
　　8.应补（退）缴土地增值税税额：   元。
　　清算事项的具体情况详见附件

 需要说明的是：事项因税收政策规定不够明确或证据不够充分等原因，尚不能确认其应纳所得税的具体金额，需要税务部门裁定。

本报告仅供向主管税务机关办理土地增值税纳税代理申报时使用，不作其他用途。因使用不当造成的后果，与执行本代理服务业务的涉税专业服务机构无关。

涉税服务人员：（签章）

法定代表：（签章）

税务师事务所（盖章）

地址：

日期：

**附件**：
　　1.涉税专业服务机构和师执业证书复印件。
　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报关注事项说明。
　　3.土地增值税纳税申报主表及其明细项目关注表。具体包括：
　　（1）土地增值税清算税款主表；
　　（2）土地增值税清算税款（转让土地使用权）明细表；
　　（3）土地增值税清算税款（销售普通住宅）明细表；
　　（4）土地增值税清算税款（销售非普通住宅）明细表；
　　（5）与收入相关的面积关注调整明细表；
　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入关注调整明细表；
　　（7）扣除项目及成本结转关注汇总表；
　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费关注调整明细表；
　　（9）土地增值税缴纳情况关注汇总表。
　　4.土地增值税清算税款申报关注事项有关证明材料（复印件）

企业基本情况和土地增值税清算税款申报关注事项说明及有关附表

一、基本情况
　　（一）企业基本情况
　　1.成立日期：
　　2.统一社会信用代码：
　　3.地    址：
　　4.法人代表：
　　5.注册资本：
　　6.投资总额：
　　7.企业类型：
　　8.经营范围：
　　9.其他：
　　（二）项目基本情况
　　1.项目地址。
　　2.项目概况。列明开发项目类型、占地面积、取得相关批文的情况。
　　3.项目建设规模。列明总建筑面积、拆迁户回迁面积、公共配套面积、可售面积，并分别说明普通住宅、非普通住宅、其他开发项目的建设规模。
　　4.项目销售情况。列明取得预售许可证情况，实际开始销售日期、截止清算基准日已售面积、未售面积，已售面积占可售面积比例等，并分别按普通住宅、非普通住宅、其他开发项目予以说明。
　　5.项目设计情况。说明设计方案是否由境外机构或境外人员提供，以及项目设计的其他情况。
　　二、主要会计政策和税收政策
　　1.公司执行          会计规则或《××会计制度》及有关规定。
　　2.公司会计核算方法：
　　3.主要内部控制制度：
　　4.土地增值税清算条件：
　　5.开发产品完工的标准：
　　6.成本费用的分配标准：
　　7.开发产品销售收入确认的标准：
　　8.开发产品视同销售确认收入的标准：
　　9.与土地增值税清算项目相关的税收政策：
　　10.其他政策：
　　三、土地增值税的关注情况
　　（一）土地增值税应税收入的关注
　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税收入      元；经关注，核定土地增值税应税收入为       元，比自报数调增/调减        元，其中：
　　1.销售普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经关注，调增/调减收入      元，核定收入      元。
　　2.销售其他项目（含非普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经关注，调增/调减收入      元，核定收入      元。
　　3.视同销售房地产收入：（1）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产平均价格；或（2）参照当地当年、同类房地产的市场价格、评估价值确定，自报应税收入         元；经关注，调增/调减收入      元，核定其他项目应税收入      元。
　　（二）土地增值税扣除项目的关注
　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税扣除项目总额     元；经关注，核定土地增值税扣除项目总额     元，比自报数调增/调减     元，其中：
　　1.取得土地使用权所支付的金额。贵公司自报取得本项目的土地使用权支付金额为      元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的取得土地使用权所支付的金额为     元。
　　2.房地产开发成本。贵公司本项目自报房地产开发成本     元；经关注，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的房地产开发成本为      元。其中：
　　（1）贵公司自报土地征用及拆迁补偿      元；经关注，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的土地征用及拆迁补偿为      元。
　　（2）贵公司自报前期工程费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的前期工程费为      元。
　　（3）贵公司自报建筑安装工程费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减    元，核定允许扣除的建筑安装工程费为     元。
　　（4）贵公司自报基础设施费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的基础设施费为      元。
　　（5）贵公司自报公共配套设施费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的公共配套设施费为      元。
　　（6）贵公司自报开发间接费    元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的开发间接费为      元。
　　3.房地产开发费用。
　　（1）本项目发生的财务费用中，借款利息支出能够全部提供金融机构票据证明的，应据实扣除，扣除金额为      元。其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额      元与开发成本      元之和的5%扣除    元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。
　　（2）本项目发生的财务费用中，借款利息支出未能全部提供金融机构票据的，其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额         元与开发成本      元之和的10%扣除      元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。
　　4.与转让房地产有关的税金。
　　贵公司自报转让房地产有关税金为     元；经关注，应调增/调减    元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关税金为    元。其中：
　　（1） 贵公司自报转让房地产有关营业税税金为     元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关营业税税金为      元。
　　（2） 贵公司自报转让房地产有关城市维护建设税税金为    元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关城市维护建设税税金为      元。
　　（3） 贵公司自报转让房地产有关教育费附加费为      元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关教育费附加费为      元。
　　5.税收规定的其他扣除项目。
　　贵公司根据税收有关规定，允许按取得土地使用权所支付金额     元与开发成本      元之和的20%加计扣除。因此，贵公司其他扣除项目的金额为      元。
　　（三）增值额及增值率的关注
　　贵公司自报转让房地产土地增值税的增值额为      元；经关注，应缴土地增值税的增值额为      元。其中：
　　⑴普通住宅土地增值税的增值额为      元，增值率为    %（计算公式）
　　⑵非普通住宅土地增值税的增值额为     元，增值率为    %（计算公式）
　　（四）应缴土地增值税的关注
　　贵公司自报转让房地产土地增值税税额为      元；经关注，应缴土地增值税税额为      元，已缴税款为      元；应补（退）税额为      元。其中：
　　1.普通住宅应缴土地增值税税额为     元；已缴税额为    元，应补（退）税额为      元。
　　2.非普通住宅应缴土地增值税税额为      元；已缴税额为  元，应补（退）税额为      元。