

一、土地增值税清算对象的选择

土地增值税清算对象是指税务主管机关认可的需要进行土地增值税清算的单位工程或若干单位工程的组合。

《土地增值税暂行条例实施细则》第八条规定，土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

《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)第一条规定：土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号文件发布)第十七条规定，清算审核时，应审核以下要点：①房地产开发项目是否以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算；②对于分期开发的项目，是否以分期项目为单位清算；③对不同类型房地产是否分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

不同开发产品是否可以作为一个成本对象要考虑以下因素：

(1)是否属于同一国有土地使用证界定的土地范围；(2)是否属于同一建设工程规划许可证报建的工程；(3)是否属于相同的房产类型；(4)开工、竣工时间是否接近。

乙开发产品的报批时间、开竣工时间和成本核算对象的选择是房地产企业的可控因素，其中会计成本核算对象的选择对土地清算对象的确定会产生直接的影响。单位工程因开工时间、销售时间、工程规划等因素的不同，售价和成本会存在差异，增值率也会不同，因此清算对象选择范围的不同会导致土地增值税税负的差异。一般来说，同一清算对象包含的单位工程越多，土地增值税的税负就越轻。不同清算对象组合也会形成不同的土地增值税税负。

二、土地增值税清算的时点

《土地增值税清算管理规程》第九条规定，纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：

(1)房地产开发项目全部竣工、完成销售的;(2)整体转让未竣工决算房地产开发项目的;(3)直接转让土地使用权的

第十条规定，对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

(1)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，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的;(2)取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的;(3)纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的;(4)省(自治区、直辖市、计划单列市)税务机关规定的其他情况。

对于符合该规程第九条规定，应进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在满足条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续。对于符合该规程第十条规定，税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关确定是否进行清算；

对于确定需要进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算手续。

为保证土地清算工作的准确性，避免税务风险，房地产企业必须关注土地增值税清算的时点，在清算前应确保所有的收入和成本费用都已入账，且成本、费用都已得合法票据，因为在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。