

<<土地增值税筹划实战>>

图书基本信息

书名：<<土地增值税筹划实战>>

13位ISBN编号：9787512111523

10位ISBN编号：7512111525

出版时间：2012-10

出版时间：北京交通大学出版社

作者：蔡昌，牛鲁鹏 著

页数：273

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>

## <<土地增值税筹划实战>>

### 内容概要

为适应房地产企业对土地增值税政策的深度解读及税收筹划的需求，我们编写了这本《阳光财税丛书：土地增值税筹划实战》。

《阳光财税丛书：土地增值税筹划实战》根据最新颁布的土地增值税政策，从税款计算、预缴与清算、税收筹划、税务稽查等视角全面讲解土地增值税的纳税申报、节税技巧，同时辅之以经典的税收实战案例，挖掘行业特色，具有较高的权威性和实用性，是房地产企业依法纳税、科学理财的得力助手。

本书注重实务操作，适合房地产企业总裁、财务总监和会计主管阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

## <<土地增值税筹划实战>>

### 作者简介

蔡昌，著名财税专家，中央财经大学税务学院税务管理系主任，中国第一位税务会计与税务筹划方向博士，中国社会科学院经济学博士后，《阳光财税丛书》编委会主任，创立“税收筹划八大规律”，是国内税收筹划领域的领军人物，中央财经大学MBA、MPACC《税收筹划》课程主讲教授，北京大学、清华大学、上海交通大学、中山大学财务总监班客座教授。兼任北京中经阳光税收筹划事务所首席专家，北京汇泰鹏辉税务师事务所顾问，享有“税收筹划界的丹青妙手”之盛誉。主持中国博士后科学基金项目《和谐社会下的税收契约优化问题研究》，在《人民日报》、《税务研究》发表文章100余篇，出版著作30余部，作品入选《中华文库》、《中国会计年鉴》、《中国财政金融大典》等国家文库。

## &lt;&lt;土地增值税筹划实战&gt;&gt;

## 书籍目录

第一编 土地增值税制度第一章 土地增值税政策解析一、土地增值税的发展历程与作用二、土地增值税的一般规定三、免征土地增值税的规定四、不征土地增值税的范围第二章 应税收入和扣除项目的确认一、转让房地产取得的收入类型二、收入的确认三、扣除项目四、扣除项目的特殊情况处理第三章 土地增值税的计算与申报缴纳一、土地增值税增值额二、土地增值税税率三、应纳税额的计算方法四、土地增值税分类计算五、纳税申报第四章 土地增值税预征一、土地增值税预征概念二、预征范围三、预征要求四、地方政策五、预征额计算六、特殊情况处理第五章 土地增值税核定征收一、核定征收的概念二、核定征收的条件三、核定征收税率四、核定征收计算五、核定征收审批流程第二编 土地增值税清算操作第六章 土地增值税清算政策一、政策要求二、风险分析三、当前的困境四、影响因素分析第七章 清算要求与程序一、各方责任二、清算方式三、清算手续时限四、计税单位五、清算前管理六、清算流程七、申报资料八、特殊情况第八章 土地增值税清算技巧一、计算单位的选择二、代收费用计税方式的选择三、清算后再转让的计缴四、成片开发,分块销售的计缴五、竣工前整体销售的计缴六、转让土地七、个人转让住房八、不同拆迁补偿方式九、补退房款的处理十、清算时税款的补缴第九章 清算项目的审核鉴证一、准入条件二、资料提交三、鉴证终止四、鉴证报告五、土地增值税清算鉴证报告范例第十章 土地增值税清算审核一、目前清算审核工作的难点二、清算审核内容三、取得土地使用权所支付的金额审核要点四、房地产转让收入的审核.....第三编 土地增值税筹划实务第四编 土地增值税稽查实务附录A 土地增值税清算相关表格附录B 现行有效的土地增值税政策一览附录C 土地增值税清算管理规程及鉴证准则参考文献

## <<土地增值税筹划实战>>

### 章节摘录

四、房地产转让收入的审核 (一) 收入审核程序 (1) 取得或编制房产销售分户明细表、未售房明细表, 销售分户明细表项目至少应包括: 序号、楼编号、房号、销售时间、销售面积、销售单价、销售收入、同期同类平均单价、审核确认面积、审核确认收入、土地增值税预征率、土地增值税预征额、类型等。

(2) 取得房管局房产可销售面积测绘批复(或有资质中介机构出具的测绘报告), 核对测绘批复(或测绘报告)与销售分户明细表、未售房明细表面积是否相符。

(3) 取得销售发票存根联(包括销售、预售)、房管部门网上备案登记资料, 随机抽取商品房销售合同, 与测绘批复(或测绘报告)、销售分户明细表核对, 确认销售分户明细表中销售时间、销售面积、销售单价、销售收入是否正确。

(4) 审核销售分户明细表, 确认是否存在销售价格明确偏低且无正当理由的情况, 尤其应关注关联交易、非货币性交易。

(5) 取得未售房明细表, 到商品房所在地现场、商品房售楼处进行核实, 确认是否存在已售房未确认收入的情况。

(二) 收入审核焦点 1. 审核收入确认的完整性 房地产转让收入不仅是指买卖或交易双方的成交价, 还应包括税务机关根据评估价格确定的收入。

按照财务制度的规定, 房地产开发企业在房产销售实现确认收入时应当记入“主营业务收入”科目。因此, 在确定收入时重点审核企业相关的经济收益是否全部结转在收入里面。

同时还应注意纳税人相关的账务处理, 防止收入确定的遗漏。

应特别关注往来账以及“营业外支出、固定资产清理、资本公积、待处理财产损益”等科目, 防止企业以房抵押、以房屋进行交换其他资源等。

.....

## <<土地增值税筹划实战>>

### 编辑推荐

解密清算如何突破土地增值税清算困境，如何实现房地产项目完美收官？

《阳光财税丛书：土地增值税筹划实战》涵盖土地增值税3种征收方式、10大纳税技巧，100个精典案例，揭秘项目清盘操作实务，为房地产高管轻松掌控税收奠定坚实基础。

<<土地增值税筹划实战>>

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>