



Smart

深圳市思迈特财税咨询有限公司

思迈特最新财税政策法规速递

（深圳发布《土地增值税征管工作规程》）

2019 年 12 月第 1 期

编辑整理：郑泽文 李敦峰

目 录

【土地增值税最新法规】	1
一、国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告.....	1
【最新培训课程】	21
一、【紧急通知】思迈特财税咨询：苏州《个人所得税最新政策（含汇算清缴新政）与操作 实务训练营》	21
【关于思迈特】	27
【联系我们】	30

【土地增值税最新法规】

一、国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告

文件名称：[关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告](#)

发文单位：国家税务总局深圳市税务局

发文文号：国家税务总局深圳市税务局公告 2019 年第 8 号

发文日期：2019 年 11 月 25 日

实施日期：2020 年 1 月 1 日

核心提示：

深圳市新、旧《土地增值税征管工作规程》对比如下表：

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
（深圳市地方税务局公告 2015 年第 1 号） 旧规程	（国家税务总局深圳市税务局公告 2019 年第 8 号） 新规程	2019 年 8 号公告并未废止原 2015 年 1 号公告
第一章 总则	第一章 总则	
第一条 为加强土地增值税征收管理，充分运用信息化技术强化征管，建立土地增值税风险管理传导反馈机制，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法律法规，制定本规程。	第一条 为加强土地增值税征收管理，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法律法规，制定本规程。	法规依据
第二条 2005 年 11 月 1 日（含当日）以后签订房地产销售合同取得的收入属于土地增值税征收范围。		

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
第三条 国家税务总局深圳市税务局（以下简称市税务局）负责统筹协调我市范围内土地增值税的征收管理。房地产开发项目所在地的主管税务机关（以下简称主管税务机关）负责辖区内房地产开发项目的土地增值税具体征收管理，包括项目登记、预缴、清算等工作。各稽查局负责查处辖区内房地产开发企业、房地产项目的偷、逃、骗、抗土地增值税税收违法行为，包括查补少预缴土地增值税、房地产开发企业和房地产项目清算后偷逃土地增值税等。	第二条 土地增值税的主管税务机关是房地产所在地的区税务局（含深汕合作区税务局）。各区税务局负责辖区内房地产开发项目、自建房、存量房等土地增值税具体管理，包括土地增值税项目管理、预征申报、清算受理、清算审核、土地增值税申报、税收优惠管理等工作（蛇口税务局、前海税务局不负责个人存量房土地增值税征收）。各稽查局负责查处我市范围内土地增值税偷、逃、抗等税收违法行为。	1. 职责划分； 2. 新规程有确单列出自建房土地增值税管理，是否意味着非房地产开发企业转让自建房土地增值税管理与房地产开发企业适用相同的政策？
第二章 房地产项目登记	第二章 房地产项目管理	“项目管理”替代“项目登记”
第四条 市税务局、主管税务机关及各稽查局（以下简称税务机关）应当加强房地产开发项目的日常税收管理，实施项目管理。主管税务机关应当从纳税人取得土地使用权开始，按项目分别建立档案、设置台账，对纳税人项目立项、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情况实行跟踪监控，做到税务管理、纳税服务以及纳税人项目开发同步。	第三条 主管税务机关应加强房地产开发项目的日常税收管理，实施项目管理。主管税务机关应从纳税人取得土地使用权开始，按项目分别建立档案、设置台账，对纳税人项目立项、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情况实行跟踪监控，做到税务管理与纳税人项目开发同步。	房地产项目日常税收管理的基本要求：与项目开发同步
第五条 房地产开发以国家有关部门审批、备案的项目为单位办理项目登记。	第四条 纳税人进行房地产开发，以规划部门审批的建设用地规划许可证中的项目名称办理项目登记。城市更新项目可结合城市更新项目批复、社会投资项目备案证等情况办理项目登记。 对于分期开发的项目，主管税务机关可结合建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证以及纳税人会计核算情况，经集体合议后，确认按分期建设的项目进行项目登记。 纳税人项目登记后，因有关事项发生变化，确需变更的，应于有关事项发生变化之日起 30 日内向主管税务	1. 项目登记一般原则：以建设用地规划许可证中的项目名称办理项目登记； 2. 城市更新项目登记：结合城市更新项目批复、社会投资项目备案进行项目登记； 3. 分期开发项目登记：在前述原则的基础上，结合建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及会计核算情况，经主管

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	机关申请变更项目登记,并报送有关材料,主管税务机关应通过集体会议的方式确认是否变更项目登记。	税务机关集体会议后确定按分期建设的项目进行项目登记。 4. 项目变更登记须经集体会议
	第五条 纳税人应 按照登记的项目申报缴纳土地增值税 。纳税人同时开发多个项目的,应按项目合理归集有关收入、成本、费用;分期开发项目的,应按照分期开发项目合理归集有关收入、成本、费用。	土地增值税申报缴纳的原则:按登记的项目申报缴纳
第六条 项目登记程序如下: (一) 初始登记。 纳税人自房地产项目立项,即取得房地产项目立项批文起 30 日内登陆电子税务局或前往主管税务机关办税服务厅办理项目初始登记,并向主管税务机关提供以下资料: 1. 房地产项目立项批准文件; 2. 土地受让合同; 3. 《土地增值税项目登记表》; 4. 项目开发计划(包含开发时间、竣工时间、分期开发计划等); 5. 合作开发相关资料(包含合作方、分配比例、分配方式等); 6. 税务机关要求提供的其他资料。 (二) 补充登记。 纳税人自项目初始登记之后,项目开发完工之前,每次取得以下资料均应当在取得资料之日起 30 日内,登陆电子税务局或前往主管税务机关管理科办理项目补充登记,并向主管税务机关提供以下资料: 1. 建筑工程预算书; 2. 建筑工程施工合同;	第六条 纳税人在取得房地产项目建设用地规划许可证等项目立项、规划材料之日起 30 日内向主管税务机关办理项目信息登记,并向主管税务机关提供以下资料: (一) 房地产项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或城市更新项目批复、社会投资项目备案证等项目立项、规划资料; (二) 土地出让(转让)合同、国有土地使用权证等权属资料; (三) 项目开发计划(包含开发时间、竣工时间、分期开发计划、项目分期的方法及理由等);合作开发相关资料(包含合作方、分配比例、分配方式等)。 第七条 纳税人在取得以下资料之日起 30 日内,向主管税务机关提供: (一) 建筑工程预算书、施工合同、建筑工程施工许可证; (二) 房地产预售(销售)许可证、月度销售情况表; (三) 工程造价情况备案表、工程量清单; (四) 工程竣工结算、工程竣工综合验收备案材料。 税务机关已通过政府部门信息共享获取上述第六条和第七条所列项目资料的,无需纳税人报送。	1. 项目信息登记期限要求; 2. 项目立项、规划资料报送范围。 项目工程、销售、竣工资料报送期限及范围

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
3. 房地产预售许可证（录入全部可售房产信息，包含预售、现售房信息）； 4. 工程造价情况备案表、工程量清单； 5. 建设工程项目竣工综合验收备案证明； 6. 建筑工程竣工结算； 7. 房屋测量成果报告表； 8. 销售计划； 9. 税务机关要求提供的其他资料。 （三）变更登记。 凡已登记项目信息变更的，纳税人应当在信息变更后10日内登陆电子税务局自行更改，并将更改情况反馈主管税务机关。		
第七条 纳税人在电子税务局办理项目登记后，系统自动生成项目编码。项目编码为房地产项目征管档案编码，由主管税务机关编码、项目立项批准文号、年份、流水号组成。纳税人按此编码进行土地增值税预缴、清算申报、税款补缴、减免税办理等。		
第八条 主管税务机关管理科在纳税人办理项目初始登记后3个工作日内确定房地产项目管理员。管理员应当在10个工作日内完成项目初始登记资料核对，对项目登记信息不完备的向纳税人发送《税务事项告知书》，并在规定的期限内完成修改、补录。 管理员应当将办理项目登记以及补充、变更登记的程序以及规定完整详细告知纳税人。		
第九条 管理员应当及时跟踪，了解项目进展情况，在项目取得预售许可证后应当对纳税人项目登记中未核对的信息进行核实。		

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
管理员通过电子税务局向纳税人发送《税务事项告知书》，通知纳税人提交项目登记信息书面资料；纳税人可以通过邮寄方式寄送主管税务机关，也可以上门报送资料。管理员应当在收到书面资料起 10 个工作日内完成项目登记信息核对。		
第十条 市税务局风险管理部门定期将已办理项目登记名单与政府立项审批部门审批立项名单进行比对，产生风险任务，发送项目主管税务机关应对。	第八条 主管税务机关应建立与辖区城市更新、规划国土等部门的沟通机制，定期获取房地产项目立项批复、预售销售明细情况，掌握房地产项目税源情况；定期将已办理项目登记名单与政府立项审批部门审批立项名单进行比对，对应进行项目登记未登记的纳税人，及时通知纳税人办理项目登记。对未按照规定办理项目登记的，可按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定进行处罚。	1. 部门间沟通协调机制； 2. 项目登记信息比对； 3. 未办理项目登记的法律 责任。
第三章 税款预缴申报管理	第三章 项目预缴申报管理	“税款预缴”改为“项目预缴”
第十一条 房地产开发企业开发的房地产项目土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。即在项目全部竣工结算前开发销售和转让房地产取得的收入先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补。	第九条 房地产项目土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。即在项目全部竣工结算前开发销售和转让房地产取得的收入先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补。	土地增值税项目预缴申报管理
第十二条 纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税，房地产开发企业预缴土地增值税的纳税义务发生时间以转让房地产合同签订时间为准。房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税的计征依据=预收款-应预缴增值税税款，并在收取款项次月纳税期限内缴纳，未按规定缴纳的，根据《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定，从规定的缴纳税款期限届满次日起，加收滞纳金。	第十条 纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税，房地产项目预缴土地增值税的纳税义务发生时间以转让房地产合同签订时间为准。房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税的计征依据=预收款-应预缴增值税税款，并在收取款项次月纳税期限内缴纳。未按预征规定期限预缴税款的，根据《中华人民共和国税收征收管理法》等	1. 预征土地增值税计税依据； 2. 预缴土地增值税纳税期限； 3. 未按规定预缴土地增值税的法律 责任。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	有关规定,从限定的缴纳税款期限届满的次日起,加收滞纳金。	
第十三条 税务机关风险管理部门定期将纳税人房地产销售预缴土地增值税情况与纳税人实际销售情况比对,产生风险任务,发送主管税务机关应对。 对没有按时预缴的,主管税务机关经核实,向纳税人发送《税务事项告知书》,责令其限期向主管税务机关补缴税款,并按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定加收滞纳金。		
	第十一条 房地产开发企业转让经政府部门批准建设的保障性住房暂不预征土地增值税,应 在取得收入的次月 15 日内到主管税务机关备案 。	1. 保障性住房暂不预征土地增值税; 2. 暂不预征土地增值税的备案
第四章 项目清算申报	第四章 项目清算申报管理	增加“管理”二字
第十四条 土地增值税清算,是指符合清算条件的纳税人依照税收法律、法规、规章及其他有关土地增值税的规定,自行计算房地产开发项目应当缴纳土地增值税额,根据已预缴土地增值税数额,确定补缴或退税额,填写《土地增值税清算申报表》,向主管税务机关提供有关资料,办理土地增值税清算手续,结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款的行为。 纳税人对其清算申报以及提供的相关资料负责。主管税务机关根据纳税人的清算申报以及提供的相关资料进行土地增值税项目审核,依法征收土地增值税。	第十二条 土地增值税清算,是指符合清算条件的纳税人依照税收法律、法规、规章及其他有关土地增值税的规定,自行计算房地产开发项目应当缴纳的土地增值税额,根据已预缴土地增值税数额,确定补缴或退税额,填写《土地增值税清算申报表》,向主管税务机关提供有关资料,办理土地增值税清算申报,结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款的行为。 纳税人应如实申报缴纳土地增值税,并对清算申报的真实性、准确性和完整性负法律责任。	
第十五条 房地产开发项目以项目登记为单位进行清算。 对开发期超过 3 年的项目,纳税人可以根据其开发进度,选择会计核算相对独立的部分进行分期清算,并将分期计划报送主管税务机关。	第十三条 房地产开发项目以在主管税务机关登记的项目为单位进行清算。	确定清算单位的确定原则:以在主管税务机关登记的项目为单位

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
第十六条 符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算： （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。	第十四条 符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算： （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。	应清算情形
第十七条 对符合下列情形之一的，主管税务机关可以要求纳税人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，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； （二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的（起始时间为最后一张预售许可证取得时间）； （三）申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的； （四）经主管税务机关日常征管工作中发现问题，认为需要进行土地增值税清算的； （五）广东省税务机关规定的其他情况。	第十五条 对符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人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，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； （二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的（起始时间为最后一张预售许可证取得时间）； （三）申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的； （四）经主管税务机关日常征管工作中发现问题，认为需要进行土地增值税清算的。	可要求清算情形（不再包含广东省税务机关规定的其他情形）
第十八条 对于符合第十六条规定的项目，纳税人应当在满足第十六条规定之日起 90 日内向主管税务机关进行土地增值税清算申报。属于分期清算的，纳税人应当在项目完成销售、满足清算条件之日起 90 日内就剩余部分进行清算申报，完成全部项目的清算申报。	第十六条 对于符合第十四条规定的项目，纳税人应当在满足第十四条规定之日起 90 日内向主管税务机关进行土地增值税清算申报。	应清算的清算申报期限要求
第十九条 对于符合第十七条规定的项目，主管税务机关确定需要进行清算的，由主管税务机关发送《税务事项告知书》，通知纳税人清算申报，纳税人应当在收到《税务事项告知书》之日起 90 日内办理清算申报。	第十七条 对符合第十五条情形的项目，主管税务机关应在该项目符合第十五条情形起 1 年内制定清算计划，清算计划须经过集体合议。	1. 可清算项目应纳入清算计划并经集体合议； 2. 可清算项目的清算申报期限要求。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	对于确定需要进行清算的房地产开发项目， 主管税务机关应及时通知纳税人清算。纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算申报。	
第二十条 符合第十六条规定的，纳税人自行办理清算申报，填报《土地增值税清算申报表》及其附表，并缴纳税款。 如委托中介机构鉴证的，还应当提交《土地增值税清算税款鉴证报告》。	第十八条 纳税人在办理土地增值税清算申报时，应提供下列资料： （一）《土地增值税纳税申报表》及其附表； （二）房地产开发项目清算说明，包括房地产开发项目销售、视同销售、共同成本费用的计算和分摊方法、关联方交易、融资、房地产清算项目税款缴纳、保障房建设、公共配套设施处理、减免税以及房屋可售建筑面积、非可售建筑面积的具体构成情况； （三）与转让房地产的收入、成本和费用有关的资料，包括项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、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等材料，主管税务机关需要相应项目记账凭证的，纳税人还应提供记账凭证复印件； （四）纳税人可委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证。已委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证的纳税人，应报送涉税专业服务机构出具的清算鉴证报告；必要时主管税务机关可要求专业服务机构提供清算鉴证报告的审核工作底稿。	细化清算申报资料要求
	第十九条 主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理并出具受理通知书。 纳税人符合清算条件，但报送的清算资料不全的，主管税务机关应发出限期提供资料通知书，通知纳税人在收到通知书之日起 15 日内补齐清算资料。纳税人在限	

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	期内补齐全部资料的，予以受理。逾期未能补齐资料的，确因客观原因造成资料难以补齐的，由纳税人书面确认后，予以受理。对未按照规定期限报送清算材料的，可按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定进行处罚。	
第二十一条 纳税人办理土地增值税清算申报时，计算与清算项目有关的扣除项目金额，应当根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则以及相关法律法规的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，应当提供合法有效凭证；没有合法有效凭证的，不予扣除。 纳税人应当根据税收法律、法规和有关税收规定正确计算应当缴纳的土地增值税额，如实填写《土地增值税清算申报表》及其附表，完整填报相关资料、数据，并对申报表和所提供资料、数据的真实性、准确性和完整性负法律责任。	第二十条 纳税人办理土地增值税清算申报时，计算与清算项目有关的扣除项目金额，应当根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及相关法律法规的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，应当提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。	
第二十二条 纳税人建造普通标准住宅出售，经过清算增值额未超过扣除项目金额 20%的，可以按照规定申请免征土地增值税。纳税人向主管税务机关递交《土地增值税清算申报表》和《退税申请表》办理退税。	第二十一条 纳税人办理清算申报时，对同一开发项目或同一分期项目中既建有普通标准住宅又建有非普通标准住宅、其他类型房地产的，如纳税人申请享受免征普通标准住宅的土地增值税优惠政策，应分别计算增值额、增值率以及应缴的土地增值税。	
第二十三条 符合第十六条应当清算的纳税人应当于符合清算条件之日起 90 日内向主管税务机关申报土地增值税清算。如存在工程结算或扣除项目凭证尚未完全取得的情形，纳税人可以向主管税务机关申请延后清算申报。延后清算申报的时间最长不得超过 90 日。		原规定有延后申报最长不超过 90 天的规定

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
纳税人办理延后清算申报提交申请的同时还应当提交未结算工程合同以及未取得扣除项目明细。延后清算申报申请由主管税务机关审核确定。		
第二十四条 纳税人在办理土地增值税清算时可以委托税务中介机构对其清算申报表进行审核鉴证，由受托税务中介机构出具《土地增值税清算税款鉴证报告》。 对于税务中介机构按税收法律法规、土地增值税有关政策和税务机关规定的要求和格式进行审核鉴证的，其出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》主管税务机关可以采信。主管税务机关有权对《土地增值税清算税款鉴证报告》和鉴证工作底稿进行抽查。		
第二十五条 房地产项目和房地产项目公司的注销，按市税务局规定的注销程序办理。		
第五章 清算管理	第五章 清算管理	
	第二十二 条 主管税务机关根据纳税人的清算申报以及提供的相关资料进行土地增值税项目审核，依法征收土地增值税。 主管税务机关受理纳税人《土地增值税清算申报表》及其附表等相关材料后，应成立项目清算审核组，对销售收入、土地成本、开发成本、开发费用、税金等进行专业审核，清算审核组应记录审核过程，并按照档案管理要求进行保存。	新增主管税务机关清算审核要求
第二十六条 主管税务机关受理纳税人《土地增值税清算申报表》及其附表后，在 10 个工作日内完成逻辑审核，审核后向纳税人发送《税款缴纳通知书》。 纳税人收到《税款缴纳通知书》后，按照主管税务机关确定的缴款期限缴纳税款。	第二十三 条 主管税务机关应在项目清算受理之日起 90 日内对纳税人土增税申报情况完成清算审核，并将审核结果书面通知纳税人，纳税人应在收到通知书之日起 30 日内办理补、退税。如清算审核在 90 日内完成确有困难的，经区税务局批准，可延期 90 日完成。	主管税务机关清算审核的时间要求：90 天；完成确有困难的，可再延期 90 天。纳税人应在收到清算审核结果书面通知书之日起 30 天内补、退税。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
第二十七条 符合第十六条应当清算的纳税人在规定的期限未申报清算的，主管税务机关应当向纳税人发送《税务事项告知书》，通知其限期进行申报清算。对于纳税人在规定期限未申报清算的行为，主管税务机关可以按照《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条的规定进行处罚。对上述纳税人主管税务机关有权启动该项目核定清算程序。	第二十四条 按本规程第十四条规定应当进行清算的纳税人以及主管税务机关依据本规程第十五条规定通知清算的纳税人，在规定期限届满未办理清算申报的，主管税务机关应责令纳税人限期改正，要求其在 30 日内进行清算申报；逾期仍未申报的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》等规定处理；涉嫌偷税的，应当移交稽查部门进行处理。	30 天限期清算申报
第二十九条 对符合第十七条主管税务机关可以要求清算的纳税人，主管税务机关应当纳入重点管理，制定清算计划，并在其符合第十七条情形起 1 年内向纳税人发送《税务事项通知书》，启动清算程序。对确定进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知书，要求纳税人在收到清算通知之日起 90 日内进行清算申报。 如存在工程结算滞后或扣除项目凭证尚未完全取得的情形，纳税人可以向主管税务机关申请延后清算申报。延后清算申报的时间最长不得超过 90 日。延后清算申报纳税人应当报送的资料和主管税务机关的审核按本规程第二十三条办理。 纳税人在规定的期限未清算申报的，主管税务机关应当按本规程第二十七条、二十八条的规定处理。		
第二十八条 主管税务机关启动核定清算程序后，应当在 90 个工作日内完成核定清算，确定应当补缴的税款数额，并发送《税款缴纳通知书》限定纳税人在 15 日内补缴税款，逾期则根据《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定加收罚款和滞纳金。具体核定清算程序按本规程第六章办理。		

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
纳税人在规定的期限内未补缴的，主管税务机关应当追缴税款，并按《中华人民共和国税收征收管理法》规定的相关程序办理。		
第三十条 主管税务机关应当在纳税人完成土地增值税清算申报和缴纳税款后，开展对已清算项目的后续管理。后续管理包括以下内容： （一）主管税务机关对已清算项目进行筛查，确定风险对象，重点核查； （二）市税务局风险管理部门推送土地增值税风险应对任务。		
第三十一条 各稽查局发现已清算房地产开发项目未如实清算的，追缴税款，并按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定进行处理。发现符合第十六条应当清算的情形但未清算的项目，稽查局就其土地增税预缴情况进行检查，并向纳税人发出《税务稽查建议书》，限其 90 日内到房地产项目主管税务机关进行土地增值税清算申报，同时向房地产项目主管税务机关发出《税务稽查建议反馈书》，通知主管税务机关对纳税人进行土地增值税清算。清算完后，由主管税务机关将清算情况反馈给相关稽查局。其中对涉嫌偷、逃、骗、抗税等情况的，由稽查局按税务检查程序处理。	各稽查局发现按本规程第十四条规定应当进行清算的纳税人未在规定期限内清算、已清算房地产开发项目未如实清算等涉及税收违法行为的，应就土地增值税缴纳情况进行查处。	
第三十二条 市税务局风险管理部门应当定期通过数据采集、数据分析、风险指标设置、风险筛查与比对、专业评估等工作，筛选出已清算项目风险点，推送主管税务机关应对。		
第三十三条 主管税务机关在进行已清算项目抽查和风险应对任务时，可以自行确定是否委托中介机构参		

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
与审核。如委托中介机构参与,应当按照政府采购的方式办理。		
第三十四条 土地增值税减免税按照市税务局税收优惠管理规定办理。		
第六章 核定清算	第六章 核定清算管理	
第三十五条 税务机关在日常管理、在税务稽查工作中,发现纳税人有下列情况之一的,可以核定征收土地增值税: (一)依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的; (二)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; (三)擅自销毁账簿的; (四)拒不提供收入、成本、费用等纳税资料的; (五)符合土地增值税清算条件,未按照规定期限办理清算手续,经税务机关责令限期改正,逾期仍拒不清算的; (六)申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的。 对核定征收的房地产开发项目,不得享受任何土地增值税减免税优惠。	第二十五条 主管税务机关在日常管理、各稽查局在税务稽查工作中,发现纳税人有下列情况之一的,可以核定征收土地增值税: (一)依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的; (二)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; (三)擅自销毁账簿的; (四)拒不提供收入、成本、费用等纳税资料的; (五)符合土地增值税清算条件,未按照规定期限办理清算手续,经税务机关责令限期清算,逾期仍拒不清算的; (六)申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的。 对核定征收的房地产开发项目,不得享受任何土地增值税减免税优惠。	1. 核定清算适用的条件; 2. 核定征收的房地产开发项目,不得享受土地增值税减免税优惠。
第三十六条 确定销售收入。主管税务机关从国土产权管理部门取得该房地产项目全部转让合同金额,确定转让房地产实际取得的销售收入。	第二十六条 确定销售收入。主管税务机关从国土产权管理部门取得该房地产项目全部转让合同金额,确定转让房地产实际取得的销售收入。	确定销售收入
第三十七条 核定开发成本、开发费用:	第二十七条 核定征收率或核定开发成本、开发费用。	新增核定征收率

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	(一) 主管税务机关可以参照房地产开发行业中经营规模、开发模式相近的纳税人在同一地区、同一年度开发的房地产项目的税负水平核定征收率。	确定核定征收率应考虑的条件：规模、模式、地区、年度
(一) 确定土地价款。以国土产权管理部门提供的土地价款或同期该地块基准地价为准。	(二) 主管税务机关可按照以下方法核定开发成本、开发费用： 1. 确定土地价款。以国土产权管理部门提供的土地价款或同期该地块基准地价为准。	核定土地价款
(二) 核定开发成本。成本核定可选择以下方式确定： 1. 房地产开发企业上报市发展改革部门审定的房地产投资总规模、土地成本、工程造价成本等相关数据； 2. 房地产开发企业在国土产权管理部门办理产权初始登记中有关土地成本以及开发成本等相关数据； 3. 参照住房建设部门公布的建筑工程造价成本； 4. 同地段、同类型、同时间、销售档次相同的房地产开发成本。	2. 核定开发成本。成本核定可选择以下方式确定： (1) 房地产开发企业上报政府相关部门审定或备案的房地产投资总规模、土地成本、工程造价成本等相关数据或者房地产开发企业在国土产权管理部门办理产权初始登记中有关土地成本以及开发成本等相关数据。 (2) 参照住房建设部门公布的建筑工程造价成本。 (3) 同一地区、同一类型、同一年度、销售档次相近的房地产开发成本。	核定开发成本
(三) 核定开发费用。(土地价款+已核定开发成本)×10%。	3. 核定开发费用。开发费用=(土地价款+已核定开发成本)×10%。	核定开发费用
	第二十八条 对采取核定清算的房地产项目，由主管税务机关经集体合议后确定。纳税人直接转让国有土地使用权的，原则上不得核定征收。	核定清算须经集体合议，直接转让土地使用权原则上不适用核定征收
第三十八条 主管税务机关应当通过调查取证确定的销售收入、土地成本，以及核定的开发成本、开发费用，确定纳税人在转让房地产环节实际缴纳的税费以及其他规定的扣除项目，按税法规定的计算方式确定征收率。		
	第二十九条 主管税务机关启动核定清算程序后，应当在 90 日内完成核定清算，并将核定结果书面通知纳税	主管税务机关启动核定清算程序的时间要求。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
	人，纳税人应在收到通知书之日起 30 日内办理补、退税。	
第三十九条 对 2005 年 11 月 1 日（不含当日）以前开发并开始销售且销售期至 2005 年 11 月 1 日（含当日）以后结束的房地产项目，仍按照《深圳市地方税务局关于土地增值税核定征收有关问题的通知》（深地税发〔2009〕460 号）的规定，可以适用核定征收。核定征收率：对普通标准住宅销售收入核定征收率为 6%，对非普通标准住宅销售收入核定征收率为 8%，对写字楼、商铺销售收入核定征收率为 10%，对其他类型房地产销售收入核定征收率为 5%。核定征收税款包含已预征税款。		
第四十条 对采取核定清算的，由主管税务机关确定。		
	第七章 清算后尾盘管理	新增清算后尾盘管理程序一章
	第三十条 在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后再转让的，纳税人应按月汇总，并在次月纳税期限内申报缴纳土地增值税。	清算后尾盘转让的纳税申报期限
	第三十一条 清算后尾盘申报时，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用（不含与转让房地产有关的税金）乘以清算后转让的面积再加上清算后转让时缴纳的与转让房地产有关的税金计算。 单位建筑面积成本费用（不含与转让房地产有关的税金）=房地产开发项目总扣除项目金额（不含与转让房地产有关的税金）÷房地产开发项目的总可售建筑面积。	明确清算后尾盘申报所适用的扣除项目金额及税金
	第三十二条 主管税务机关应加强清算后尾盘管理，辅导纳税人进行尾盘申报。	

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
第七章 中介机构鉴证管理		
第四十一条 土地增值税清算鉴证是指税务中介机构接受委托对房地产开发企业土地增值税清算申报的信息实施必要的审核，并出具《土地增值税清算税款鉴证报告》，以增强税务机关对该信息信任程度的一种业务。		
第四十二条 依法成立、具有合格资质的税务中介机构，均可以从事土地增值税清算鉴证工作。		
第四十三条 税务中介机构从事土地增值税鉴证应当严格按照国家税务总局制定的《土地增值税清算鉴证业务准则》等税收法律法规规章，并对其鉴证行为承担相应的法律责任。其按规定出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》税务机关应当受理。		
第四十四条 税务中介机构与纳税人签订土地增值税鉴证业务约定书，对鉴证对象实施必要的审核，在对鉴证对象进行充分的取证、审核后，出具《土地增值税清算税款鉴证报告》。《土地增值税清算税款鉴证报告》内容包括：转让房地产开发项目取得的全部收入，取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本（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）、房地产开发费用（包括与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用）等金额和凭证的审核情况，总体评价，鉴证结论，鉴证意见。		
第八章 旧房转让征收管理	第八章 旧房转让征收管理	
第四十六条 从房地产二级市场购入、自建房使用超过1年（不含1年）的房产以及从房地产三级市场购入的	第三十三条 纳税人转让从房地产二级市场购入超过1年（不含1年）的房产、自建房使用超过1年（不含1	旧房转让土地增值税的适用范围

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
房产，其转让适用旧房转让土地增值税政策。从房地产二级市场购买的房产再转让不受1年时间限制。	年)的房产以及从房地产二级市场购入的房产，适用旧房转让土地增值税政策。	
自建房使用时间超过1年是指竣工验收时间至转让合同签订时间超过1年。从房地产二级市场购入时间超过1年是指购买合同签订时间至转让合同签订时间超过1年。		自建房及二级市场购入时间判定原则应仍适用。
	从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途超过1年(不含1年)的，转让时适用旧房转让土地增值税政策。	新增房地产开发企业转让旧房规定
第四十七条 转让房地产成交价格低于房地产评估价，且无正当理由的，参照房地产评估价确定转让房地产收入。		
第四十八条 以评估价作为扣除项目的，按政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格作为扣除项目。具体包括：建筑物重置成本价乘以成新度折扣率，取得土地使用权所支付的地价款，按国家统一规定交纳的有关费用，包含原房产登记环节和转让环节缴纳的费用，在转让环节缴纳的税金。 按评估价作为扣除项目，评估价是指建筑物的评估价，不包含土地价款。	第三十四条 纳税人以旧房及建筑物的评估价作为扣除项目的，按政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格作为扣除项目。 扣除项目具体包括：建筑物重置成本价乘以成新度折扣率，取得土地使用权所支付的地价款，按国家统一规定交纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金。按评估价作为扣除项目，评估价是指建筑物的评估价，不包含土地价款。	
第四十九条 按政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格作为扣除项目。主管税务机关受理后对评估机构资质情况进行审核，对一、二级评估机构出具的评估报告，主管税务机关可以采信，准予作为土地增值税扣除项目。 主管税务机关应当加强对评估机构出具评估报告的管理，对经查实不按规定进行评估，造成纳税人少缴税款		

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
的,主管税务机关应当及时将情况报告市税务局,由市税务局统一对外通报,其以后出具的评估报告税务机关将不予采信。		
第五十条 纳税人转让旧房及建筑物,如果土地使用权价款与房产建造价格无法区分,不能取得房产建造评估价格,但能提供购房发票的,经主管税务部门确认,可以按发票所载金额并从购买时间起至转让时间止,每年加计 5%计算扣除项目。每满 12 个月计 1 年。未满 12 个月但超过 6 个月的,可以视同为 1 年。购买时间和转让时间以房地产转让合同记载的时间为准。扣除项目具体包括:购买原价,加计扣除数额,按国家统一规定交纳的有关费用,包含原房产登记环节和转让环节缴纳的税费。	第三十五条 纳税人转让旧房及建筑物,凡不能取得评估价格,但能提供购房发票的,经主管税务机关确认,可以按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止,每年加计 5%计算扣除项目。 “每年”是指按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止,每满 12 个月计 1 年;超过 1 年,未满 12 个月但超过 6 个月的,可以视同 1 年。 扣除项目具体包括:购买原价、加计扣除数额、按国家统一规定交纳的有关费用,以及在转让环节缴纳的税金。	1. 新增“未满 12 个月但超过 6 个月,可视同 1 年”的前提:累计超过 1 年(即累计 18 个月以上);
第五十一条 从房地产二级市场购入、自建房使用未超过 1 年(含 1 年)的房产,其转让不适用旧房转让土地增值税政策,其扣除项目为取得土地使用权支付的地价、购买原价、自建房建造价格,以及按国家统一规定交纳的有关费用,包含原房产登记环节和转让环节缴纳的税费。	第三十六条 纳税人转让从房地产二级市场购入未超过 1 年(含 1 年)、自建房使用未超过 1 年(含 1 年)的房产,不适用旧房转让土地增值税政策。扣除项目具体包括:取得土地使用权支付的地价、购买原价、自建房建造价格、按国家统一规定交纳的有关费用,以及转让环节缴纳的税金。	
第五十二条 房地产转让过程中发生的合理费用可作为扣除项目,具体包括:税收法律法规明确可扣除项目,以及有关法律文书、房地产转让合同、拍卖成交确认书等明确由受让方代缴的税款和费用。对已经作为扣除项目的凭证应当加盖已抵扣章。		
第五十三条 个人转让房地产土地增值税由国土产权管理部门代征,也可以由纳税人自行到房地产所在地主管税务机关申报缴纳。房地产所在地为 蛇口、保税区的 ,主管税务机关分别为南山区地税局、福田区地税		新规定只有蛇口税务局、前海税务局不负责个人存量房土地增值税征收。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
局。企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织转让房地产的，其土地增值税由房地产所在地主管税务机关征收管理。		
第五十四条 在主管税务机关缴纳的单位和个人，转让房地产缴纳土地增值税应当填写《土地增值税纳税申报表》，并同时报送以下资料： （一）《土地增值税纳税申报表》； （二）房地产证、房地产转让合同； （三）扣除项目凭证，或建筑物评估报告。		
第五十五条 主管税务机关管理科在5个工作日内确认扣除项目及原始凭证或评估报告后，向纳税人发送《税款缴纳通知书》，确定纳税人缴纳期限。		
第五十六条 对转让旧房过程中有下列情形之一的，可以按照核定征收方式计征土地增值税： （一）未能提供合法、有效的房屋购买合同和构成房屋原值的相关凭证，不能正确计算房屋原值的； （二）未能提供支付合理费用的相关凭证，不能正确计算合理费用的。	第三十七条 对转让旧房过程中有下列情形之一的，可以按照核定征收方式计征土地增值税： （一）未能提供合法、有效的房屋购买合同和构成房屋原值的相关凭证，不能正确计算房屋原值的； （二）未能提供支付合理费用的相关凭证，不能正确计算合理费用的。	旧房转让核定征收适用范围
第五十七条 核定征收包括核定扣除项目、核定征收率： 核定扣除项目，指纳税人不能提供购房发票，主管税务机关在确定其加计扣除基数时可以依据房产证登记价格或在国土产权管理部门查询的原购买价格核定。 属于自建房的，主管税务机关可以依据房产建造价格以及原地价款，核定加计扣除的基数。 核定征收率，指对符合核定征收条件的按不低于我市土地增值税核定征收率标准计算应当缴纳的土地增值税所使用的征收率：住宅类中普通标准住宅为6%，非	第三十八条 核定征收包括核定扣除项目、核定征收率： （一）核定扣除项目，指纳税人不能提供购房发票，主管税务机关在确定其加计扣除基数时可以依据不动产证登记价格或在国土产权管理部门查询的原购买价格核定。 属于自建房（含适用旧房政策的房地产开发产品）的，主管税务机关可以依据房产建造价格以及原地价款，核定加计扣除的基数。	1. 核定征收率仅适用于个人转让存量房的土地增值税征收； 2. 核定征收率标准仍适用深地税发〔2009〕460号文件规定； 3. 房地产开发企业转让自建旧房，适用旧房转让土地增值税政策。

深圳市地方税务局关于发布《土地增值税征管工作规程[试行]》的公告	国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告	对比说明
普通标准住宅为 8%;商业类 10%,其他类型为 5%。分类标准以国土产权管理部门产权证书的分类为准。	(二)核定征收率,指按照核定征收率计算应当缴纳的土地增值税。 核定征收率仅适用于个人转让存量房土地增值税征收,具体核定征收率可适用《深圳市地方税务局关于土地增值税核定征收有关问题的通知》(深地税发〔2009〕460 号)的有关规定。	
第五十八条 旧房转让属于核定征收的,由主管税务机关确定。		
第九章 附则	第九章 附则	
	第三十九条 本规程规定的“集体合议”机制由各区税务局自行确定,合议成员至少包括 3 人。	集体合议机制及成员要求
第五十九条 土地增值税的各项申报表及附表由市税务局在其网站上发布。		
第六十一条 本规程有效期 3 年。《深圳市土地增值税征管规程》(深地税发〔2009〕24 号)、《深圳市地方税务局关于印发土地增值税核定征收工作指引的通知》(深地税发〔2009〕70 号)同时废止。	第四十条 本规程自 2020 年 1 月 1 日起施行。	1. 实施日期 2020 年 1 月 1 日起; 2. 并未废止原深圳市地方税务局公告 2015 年第 1 号
第六十条 本规程由市税务局负责解释。	第四十一条 本规程由国家税务总局深圳市税务局负责解释。	

【最新培训课程】

一、【紧急通知】思迈特财税咨询：苏州《个人所得税最新政策（含汇算清缴新政）与操作实务训练营》

【课程背景】：

2018年8月31日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议审议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》（以下简称“新个人所得税法”），首次引入综合所得及其汇算清缴概念，将我国个人所得税修改为综合与分类相结合的税制，在新税制下如何进行综合所得个人所得税汇算清缴、公益慈善捐赠如何在综合与分类所得中扣除、境内居民个人境外所得如何进行税收抵免，相应的纳税申报表如何填报，都将成为征纳双方关注的焦点；与此同时，新个人所得税法调整了无住所居民个人和非居民个人的判定条件及其纳税义务，为此财政部、税务总局于2019年3月14日专门发布了《关于非居民个人和无住所居民个人有关个人所得税政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第35号），并于2019年10月14日就非居民纳税人享受协定待遇专门修订发布了《非居民纳税人享受协定待遇管理办法》（国家税务总局公告2019年第35号），为及时、清晰梳理相关政策脉络，深度解析热点、难点、争议及相关实务问题，[深圳市思迈特财税咨询有限公司](#)特在苏州举办为期4天的《[个人所得税最新政策与实务训练营](#)》。

【参会对象】：

1. 训练营主要针对税务师事务所、会计师事务所、财税咨询顾问机构的税务专业服务人员；
2. 企业财务总监、财务经理、税务经理、财税人员、人资部门负责个税的专业人员及关注综合所得汇算清缴、公益慈善捐赠个人所得税扣除、个人境外所得税收抵免等政策与实务的人士等。

【课程大纲】：

[专题一：最新个人所得法及其实施条例、专项附加扣除等操作实务](#)

[专题二：综合所得汇算清缴最新政策与实务](#)

（一）综合所得汇算清缴的概念

（二）综合所得收入额的确定

（三）综合所得所属纳税年度的确定

（四）应进行综合所得汇算清缴的适用情形

（五）综合所得汇算清缴的申报期限

（六）综合所得汇算清缴的申报途径

（七）综合所得汇算清缴的办理方式

1. 居民个人自行办理汇算清缴（自行汇缴）
2. 扣缴义务人办理汇算清缴（扣缴义务人汇缴含应当汇缴、受托汇缴）
3. 居民个人委托其他单位或个人办理汇算清缴（委托汇缴）

（八）综合所得汇算清缴责任分担机制

1. 居民个人的责任（对资料真实性、准确性、完整性负责，资料留存备查责任，未按规定申报、未按规定填报专项附加扣除、未按规定缴税、偷逃税款等责任）

2. 扣缴义务人的责任（向纳税人提供支付所得和已扣税款等信息并提供协助；如实办理汇算清缴申报，并妥善保管居民个人提供的信息资料）

3. 受托人的责任（如实办理汇算清缴申报，并妥善保管居民个人提供的信息资料）

（九）综合所得汇算清缴的地点

1. 自行汇缴的地点
2. 扣缴义务人汇缴的地点
3. 委托汇缴的地点
4. 税务机关指定汇缴的地点

（十）综合所得汇算清缴应向税务机关提供的资料

1. 自行汇缴应提供的资料
2. 扣缴义务人汇缴应提供的资料
3. 委托汇缴应提供的资料

（十一）综合所得汇算清缴适用简易申报的情形和时间要求

（十二）综合所得汇算清缴资料居民个人留存备查义务

（十三）税务机关执法文书送达

1. 送达方式的选择
2. 送达日期的确定

（十四）综合所得汇算清缴更正申报

（十五）综合所得汇算清缴补税缴纳方式

- (十六) 综合所得汇算清缴退税申请
- (十七) 综合所得汇算清缴不予退税的情形
- (十八) 居民个人放弃退税权的选择
- (十九) 违法举报
- (二十) 保密义务
- (二十一) 投诉与救济
- (二十二) 综合所得汇算清缴举例

专题三：公益慈善捐赠个人所得税前扣除最新政策与实务

(一) 基本规定

1. 捐赠的类型
2. 捐赠财产的类型
3. 受赠主体及其资格要求
4. 捐赠票据要求
5. 扣除限额

(二) 捐赠额的确定

1. 货币性资产捐赠额的确定
2. 非货币性资产捐赠额的确定

(三) 居民个人捐赠扣除选择的一般规定

(四) 居民个人综合所得捐赠扣除（扣除时点、扣除限额、转移扣除、结转扣除、追补扣除）

1. 工资薪金所得捐赠扣除
2. 其他综合所得捐赠扣除

(五) 居民个人分类所得捐赠扣除（扣除时点、扣除限额、转移扣除、结转扣除、追补扣除）

(六) 居民个人经营所得捐赠扣除（公益捐赠额、扣除时点、扣除限额、转移扣除、结转扣除、追补扣除）

(七) 非居民个人捐赠扣除（扣除时点、扣除限额、转移扣除、结转扣除、追补扣除）

(八) 个人捐赠全额扣除

(九) 个人捐赠扣除案例

专题四：居民个人境外所得税收抵免最新政策与实务

（一）适用境外所得税收抵免政策的居民个人类型

（二）境外所得税收抵免方法

（三）境外所得税收抵免的条件及不予抵免的情形

（四）境外所得来源地的判定原则

（五）境外所得应纳税额的计算

1. 境外综合所得应纳税额的计算
2. 境外经营所得应纳税额的计算（境外经营亏损如何处理）
3. 境外分类所得应纳税额的计算

（六）来源于一国（地区）所得抵免限额的计算

1. 来源于一国（地区）综合所得抵免限额的计算
2. 来源于一国（地区）经营所得抵免限额的计算
3. 来源于一国（地区）分类所得抵免限额的计算
4. 来源于一国（地区）所得的抵免限额的计算

（七）境外所得饶让抵免

（八）境外所得的纳税申报时间要求

1. 境外所得纳税年度的确定
2. 境外综合所得纳税申报时间要求
3. 境外经营所得纳税申报时间要求
4. 境外分类所得纳税申报时间要求

（九）境外所得的纳税申报地点要求

（十）境外所得应纳税额的补缴及抵免限额结转

（十一）境外所得税收抵免凭证及时间要求

（十二）“走出去”个人境外所得纳税申报要求

1. 境外工资薪金、劳务报酬所得预扣预缴申报要求
2. 派出单位资料报送义务及其所适用的情形

（十三）境外所得的汇率折算

1. 境外所得的汇率折算（区分九类所得）
2. 境外已纳税额的汇率折算

（十四）居民个人境外所得税收抵免政策与居民企业境外所得税收抵免政策的异同

(十五) 境外所得税收抵免案例

(十六) 境外所得税收抵免纳税申报表填报案例

专题五：无住所个人所得税最新政策与实务

(一) 无住所个人纳税义务判定的一般原则

(二) 无住所居民纳税人的纳税义务（国内法规定）

(三) 无住所非居民纳税人的纳税义务（国内法规定）

(四) 无住所高管人员报酬所得来源地的判定（国内法规定）

(五) 税收协定中的“非独立个人劳务”或“受雇所得”条款

(六) 税收协定中的“董事费”条款

(七) 税收协定中的境内所得协定待遇条款

(八) 税收协定中的境外所得协定待遇条款

(九) “住所”、“习惯性居住”的判定

(十) “境内居住天数”的判定

(十一) “境内工作天数”的判定

(十二) 税收协定中“境内停留天数”的判定

(十三) “来源于境内的所得”的判定

(十四) 无住所个人“工资、薪金所得”纳税义务判定表

1. 一般雇员无住所个人“工资、薪金所得”纳税义务判定表

2. 高管人员无住所个人“工资、薪金所得”纳税义务判定表

(十五) 无住所个人征管规定

(十六) 粤港澳大湾区境外高端人才和紧缺人才个人所得税优惠

专题六：无住所个人享受协定待遇最新政策与实务

(一) 无住所个人享受协定待遇的方式

(二) 无住所个人享受协定待遇的协定适用和纳税申报

(三) 无住所个人享受协定待遇的后续管理

专题七：个人所得税申报表最新政策与实务

(一) 修订申报表的总体情况

(二) 修订后各申报表的使用

（三）个人所得税申报表填报实务

讨论交流

【主讲嘉宾】：张学斌博士及其专家团队；

【培训形式】：分组授课、互动交流、案例分析、专业建议；

【学员人数】：每场次限 50 人，额满为止，烦请同学们提前报名；

【培训时间】：12 月 13 日-12 月 16 日，共计四天（12 月 12 日报到，12 月 17 日返程）

【培训地点】：苏州新世纪大酒店，地址：苏州市广济路 38 号。住宿请联系思迈特工作人员：曾子睿（0755-82810900）；

【培训费用】：12000 元/人次（早鸟价：2 人同行 10000 元/人次，三人以上同行 9000 元/人次），思迈特各知识星球星员 9 折优惠；费用包括讲义费以及培训期间中餐就餐费用；差旅费自理。

【联系方式】：0755-82810900 曾子睿

【值班手机】：18503054510 李老师

【联系邮箱】：zengzirui@cntransferpricing.com

请真实、完整填列以下全部报名信息，因报名信息不真实、不完整的不予受理，敬请谅解。

公司名称			
姓 名		职 务	
联系电话 (座机)		联系电话 (移动电话)	
EMAIL		公司地址	

【关于思迈特】

深圳市思迈特财税咨询有限公司是一家以转让定价/预约定价税务服务、非居民企业股权转让税务服务、受益所有人身份认定服务、境外注册企业认定为居民企业服务及“走出去”企业/个人财税服务等国际税务专业服务为主并兼顾一般高端税务（如企业重组、企业整体纳税规划等等）专业服务的专业财税咨询顾问服务机构。

作为中国本土最专业、从业时间最早（1998 年开始）的转让定价和预约定价税务专业服务机构之一，我们每年为 230 多家跨国企业集团（包括很多世界五百强企业）及国内企业集团提供关联申报、同期资料准备、预约定价安排、转让定价调查抗辩、转让定价税务规划、转让定价指引制定等转让定价税务专业服务（其中包括协助 6 家外资企业完成预约定价安排）；经过近 20 年的历练，我们已经发展成为中国本土“服务时间最长、服务客户最多、服务内容最全、服务团队最强”的转让定价/预约定价税务专业服务机构之一。我们拥有丰富的转让定价实际操作经验及反避税调查抗辩应对的实战经验，一直以来我们密切关注国内外的国际税收（转让定价等）最新政策动态并及时发表自己的见解（我们一直订阅了 IBFD 及 BNA 等国际税收资料库）。

截止目前，思迈特财税咨询已经在上海、北京、大连、苏州、杭州、西安、南京、武汉、重庆、长沙、成都、石家庄、郑州、福州等 30 多个城市有加盟合作机构。

★转让定价税务服务范围★

1、关联申报代理服务：按 42 号公告的规定代理企业准备并填报好关联申报表（含国别报告，如需要），并按规定在 5 月 31 日进行代理申报。

2、关联申报复核（鉴证）服务：对企业初步准备填报好的关联申报表进行全面复核或根据规定程序对关联申报表进行鉴证并出具鉴证报告（鉴证报告需要具体法定资质的税务师或会计师事务所出具）。

3、转让定价风险评估服务：协助企业监控集团内部的关联交易模式、定价等并评估转让定价风险级别，同时对关联企业之间的定价提出合理修改和调整建议。

4、转让定价税务规划服务：运用“搭架构、规功能、理交易、定价格、控风险、节税金”的战略纳税规划思维，并考虑可操作性协助企业制定灵活变通、技术完善的转让定价策略。

5、转让定价税务指引制定服务：在企业转让定价税务规划方案确定后，协助企业完成一份重要的税务内控制度“集团内部关联交易转让定价税务管理指引”，以便为各关联企业的财税及业务人员管理日常关联交易业务往来提供指引，从而确保关联交易转让定价税务规划方案切实执行。

6、关联交易同期资料准备服务：按 42 号公告和 6 号公告的相关规定协助企业准备好关联交易同期资料之主体文档、本地文档和特殊事项文档，以达成合规并有效通过主管税务机关的审核。针对主体文档如果最终控股集团已经准备好了的话，我们可以提供翻译服务、审阅服务及根据 42 号公告规定进行补充说明的服务。

7、转让定价调查抗辩服务：利用丰富的实战经验和案例数据，协助企业有效应对税务机关在关联交易转让定价方面的特别纳税调查调整。

8、预约定价安排（单边和双边）服务：协助企业规划预约定价安排方面的工作，向主管税务机关提起预备会谈，准备提供有效的预约定价申请报告给主管税务机关，并在企业与税务机关进行预备会谈、谈签意向、分析评估、正式申请、协商签署和监控执行 6 个阶段中提供专业建议和服务。

9、成本分摊安排服务：根据企业提出的成本分摊安排需求，协助企业准备成本分摊安排的文档资料，并在安排过程中提供专业建议和相关服务。

10、一般反避税调查应对服务：针对税务机关对企业提起的一般反避税调查，协助企业准备好文档资料并有效应对税务机关的调查调整。

11、价值链分析服务：通过对企业价值链进行深入详细的分析，梳理出该行业分析模型，提供从转让定价管理方面的价值链分析的有效结论及整合建议。

12、TP 培训辅导服务：为企业财税及相关业务人员提供转让定价税务管理及风险应对实务方面的培训辅导服务。

★转让定价服务方面优势★

1、国内最早。我们的机构及服务团队是国内最早从事转让定价/预约定价的专业服务机构和团队之一，我们的专业服务团队中的很多成员已经从事转让定价及预约定价税务专业服务超过 10 年。

2、专业人才。我们拥有具有学士、硕士、博士学位并拥有中国注册会计师、中国注册税

务师、会计师和工程师等执业资格的转让定价/预约定价专业服务核心团队 20 多人。

3、价格优惠。我们的服务费用是根据我们为贵公司提供服务所花的工作量以及我们所花费的成本为基础计算收取的，绝对公平合理，切实做到“服务优，价格优，效果优”（三优）。

4、有效数据。我们已购买了中国国家税务总局指定使用数据库，同时我们也有畅通的渠道获得国家税务总局可能使用的非公开信息资料（即所谓“秘密数据库”）如中国海关数据库、中国企业数据库等。

5、经验丰富。近年来，我们的专业服务团队每年为 230 多家外资企业提供过转让定价税务专业服务（包括帮助企业准备同期资料、帮助企业进行可比性分析、代表企业与税务机关进行谈判协商等等），已成功帮助 6 家企业申请预约定价安排；目前正在帮助 2 家外资企业申请预约定价安排，帮助 1 家外资企业续签已到期的预约定价安排。我们的专业服务团队成员在长期的转让定价及预约定价税务服务实践操作中积累了丰富的理论和实践经验。

6、关系良好。我们的转让定价专业服务团队中很多成员曾供职于税务机关，同时，我们的专业服务团队成员都通晓国内外的转让定价税务法律法规，具有丰富的与税务机关进行转让定价沟通协调的实战经验，在长期的转让定价税务专业服务实践操作中与各级、各地税务机关建立了良好的公共关系，经常代表国际会计公司和跨国公司协调他们在转让定价及预约定价安排中遇到的与税务机关难于解决的疑难争议问题；针对中国转让定价税务法律法规的最新发展动态和完善，一直以来我们与各级税务机关保持顺畅的沟通渠道，并能表达我们的专业意见。

★主要客户★

我们在转让定价及预约定价税务服务方面曾服务过的企业大都是大型跨国企业或国内企业集团公司，一些还是世界 500 强企业。我们曾服务过的企业涉及以下行业：

- 1、计算机及其外围设备、打印机、复印机、电子、通信产品等；
- 2、塑胶、轮胎、化妆品、化工、制药、纸制品；
- 3、研究开发、技术服务、无形资产、贸易及房地产、物业管理、物流企业；
- 4、服装、医疗设备、五金制品；
- 5、保健品、箱包、机械配件等等。

【联系我们】

深圳市思迈特财税咨询有限公司

深圳思迈特会计师/税务师事务所

中国转让定价网: <http://www.cntransferpricing.com/>

思迈特财税网: <http://www.szsmart.com/>

国际税收专业微信公众号: tpperson 及 tpguider

张学斌 高级合伙人 (国际税务服务)

电话: 0755-82810833

Email: tp@cntransferpricing.com

谢维潮 高级合伙人 (转让定价税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: xieweichao@cntransferpricing.com

李敦峰 合伙人 高级经理 (转让定价与房地产税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: lidunfeng@cntransferpricing.com

王 理 合伙人 高级经理 (审计及高新认定服务)

电话: 0755-82810830

Email: wangli@cntransferpricing.com

刘 琴 合伙人 高级经理 (企业税务鉴证服务)

电话: 0755-82810831

Email: liuqin@cntransferpricing.com