**3.8.2**—**086**

土地增值税清算申报

【您要办的业务名称】

您需要办理的业务为土地增值税清算申报。

【您在什么情况下需要办理此业务】

纳税人在符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，计算应缴纳的土地增值税税额，并填写《财产和行为税申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清应缴纳的土地增值税税款。

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。

【您需要提供什么材料】

1. 进行土地增值税清算申报的查账征收的纳税人提供《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》2份；
2. 进行土地增值税清算申报的核定征收的纳税人提供《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）》2份；
3. 整体转让在建工程的纳税人提供《土地增值税纳税申报表（六） （纳税人整体转让在建工程适用）》2份；
4. 土地增值税纳税申报表附表（由各地根据本地实际情况制定）2份；
5. 预售许可证等与转让房地产的收入、成本和费用有关资料原件及复印件，原件查验后退回。

有以下情形的，还应提供相应材料：

1. 办理房地产开发项目土地增值税清算的纳税人报送，整体转让在建工程的纳税人视情况报送，房地产开发项目清算说明、项目竣工决算报表复印件、银行贷款利息结算通知单原件及复印件、项目工程合同结算单原件及复印件、商品房购销合同统计表、房地产销售明细表1份，原件查验后退回；
2. 需要进行相关成本费用扣除的纳税人，还应提供取得土地使用权所支付的地价款凭证原件及复印件、国有土地使用权出让合同原件及复印件1份，原件查验后退回；
3. 主管税务机关需要相应项目记账凭证的，还应提供相关记账凭证复印件1份；
4. 享受土地增值税优惠的项目，还应提供减免土地增值税证明材料原件及复印件1份，原件查验后退回。

【您可以通过哪些途径办理此业务】

您可以采取线上线下两种途径办理此业务。

为了您更加安全、便捷、高效办理业务，建议您采取线上办理。办理途径为：进入国家税务总局湖北省电子税务局，按照【首页】--->【办税中心】--->【税费申报及缴纳】--->【其他申报】--->【财产和行为税合并纳税申报】的路径进入功能菜单，发起事项申请，填报《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》或《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）》及附表相关信息项，加载纳税人的电子签名/印章。

您可以前往汉阳区办税服务厅办理，地址为：汉阳区政务服务中心二楼（武汉市汉阳区四新北路125号）

【该项业务的办理时限】

即时办结

【如您遇到任何疑问，可以通过以下方式联系我们】

1.微信扫码登陆“武汉税务·码上办”微信小程序平台

2.电话：027-83412366

【您需要注意什么】

1. 对于符合应进行土地增值税清算条件的项目，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。
2. 对经审核需要补缴土地增值税的，由纳税人通过申报错误更正环节进行更正申报并补缴税款；对需要退还土地增值税的，由纳税人更正申报后办理多缴税款的退还。