**附件1：**

**土地增值税清算鉴证报告**

**（参考文本）**

报告号：

备案号：

\_\_\_\_\_\_\_\_：

我们接受委托，对\_\_\_\_ （以下简称被鉴证人）\_\_\_\_（项目）土地增值税清算税款申报进行鉴证审核。

被鉴证人的责任是及时提供与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料，并保证其真实、准确、完整和合法。确保被鉴证人填报的土地增值税纳税申报表及附表符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕 91 号）和其他土地增值税税法收律、法规和规范的要求，并如实纳税申报。

我们的责任是本着独立、客观、公正的原则，按照国家税收法律法规及有关规定，并遵循中国注册税务师协会《税务师行业涉税专业服务规范基本指引（试行）》《涉税鉴证业务指引（试行）》及《土地增值税清算鉴证业务指引（试行）》等执业规范要求，对被鉴证人\_\_\_\_（项目）土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性、准确性实施鉴证，并发表鉴证意见。

在鉴证过程中，我们考虑了与土地增值税清算相关的鉴证材料的证据资格和证明能力，对被鉴证人提供的会计资料及纳税资料等实施了审核、验证、计算和职业判断等必要的鉴证程序。现将鉴证结果报告如下：

**一、土地增值税清算税款申报的审核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审核、验证、计算和进行职业推断的情况。

**二、鉴证结论**

经对被鉴证单位\_\_\_\_（项目）土地增值税清算事项进行鉴证，我们认为，本报告后附的《土地增值税纳税申报表》及其附表已按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等相关规定填报，在所有重大方面真实、准确、完整地反映了被鉴证单位\_\_\_\_（项目）土地增值税清算申报情况，我们确认：

1.收入总额：\_\_\_\_元；

2.扣除项目金额：\_\_\_\_ 元；

3.增值额：\_\_\_\_元；

其中：普通住宅增值额：\_\_\_\_元；

非普通住宅增值额：\_\_\_\_ 元；

其他类型房地产增值额：\_\_\_\_ 元；

4.增值率（增值额与扣除金额之比）：

其中：普通住宅增值率：\_\_\_\_ %；

非普通住宅增值率：\_\_\_\_ %；

其他类型房地产增值率：\_\_\_\_ %；

5.适用税率：

其中：普通住宅适用税率：\_\_\_\_ %；

非普通住宅适用税率：\_\_\_\_ %；

其他类型房地产适用税率：\_\_\_\_ %；

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送资料。

本鉴证报告仅供被鉴证人报送的主管税务机关受理土地增值税清算审批之用，不得作为其他用途。非法律、行政法规规定，鉴证报告的全部内容不得提供给其他任何单位和个人。

涉税服务人员：（签章）

法人代表（执行事务合伙人）：（签章）

税务师事务所（盖章）

地址：

日期：

附件：

1.税务师事务所和税务师执业证书复印件。

2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报鉴证事项说明。

3.土地增值税纳税申报鉴证主表及其明细项目审核表。具体包括：

（1）土地增值税清算税款鉴证主表；

（2）土地增值税清算税款鉴证（转让土地使用权）明细表；

（3）土地增值税清算税款鉴证（销售普通住宅）明细表；

（4）土地增值税清算税款鉴证（销售非普通住宅）明细表；

（5）土地增值税清算税款鉴证（销售其他类型房地产）明细表；

（6）与收入相关的面积审核调整明细表；

（7）转让土地使用权、房地产销售收入审核调整明细表；

（8）扣除项目及成本结转审核汇总表；

（9）与转让土地使用权、销售房地产有关税费审核调整明细表；

（10）土地增值税缴纳情况审核汇总表。

 4.土地增值税清算税款申报审核事项有关证明材料（复印件）。

**附件2：**

**企业基本情况和土地增值税清算税款申报鉴证事项说明**

**（参考文本）**

**一、基本情况**

    （一）企业基本情况

1.成立日期：

2.税务登记证号：

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.普通住宅的判定情况：

（1）项目规划容积率：

（2）该项目属于\_\_\_\_级土地，清算时该级别土地上商品房平均交易价格\_\_\_\_元，普通住宅销售价格上限\_\_\_\_元。

（3）普通标准住宅明细：

5.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，已售面积占总建筑面积比例等，并分别按普通住宅、其他商品房、其他开发项目予以说明。

6.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.公司执行会计准则或《会计制度》及有关规定。

2.公司会计核算方法。

收入、成本、费用按权责发生制进行账务处理，固定资产折旧按直线法计提。

3.主要内部控制制度

根据《公司法》、《会计法》等其他相关的法律法规，为了保证各项经济活动的效率和效果，确保财务报告的可靠性，保护资产的安全、完整，防范、规避经营风险，防止欺诈和舞弊，公司制订了相关内部控制制度。包括现金管理、资金支付与结算管理、固定资产及设备管理、职责分工与授权批准、采购与验收的管理、内部监督等内部控制制度。

4.土地增值税清算条件

商品房预售许可证日期年月日发放,超过三年,符合土地增值税清算条件。

5.开发产品完工的标准

该项目\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到验收标准状态。

6.成本费用的分配标准

按建筑面积占总面积的百分比确认成本费用。

7.开发产品销售收入确认的标准

一次性全额收款的，按实际收讫价款之日确认收入，分期收款的，按销售合同约定付款日确认收入，银行按揭的，首付款按实际收款日确认收入，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入。

8.开发产品视同销售确认收入的标准

开发产品所有权转移时确认销售收入。

9.与土地增值税清算项目相关的税收政策：

10.其他政策：

**三、土地增值税的审核情况**

（一）土地增值税应税收入的审核

截至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，被鉴证人自报本项目土地增值税应税收入\_\_\_\_元；经审核，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；经审核，调增/调减收入 \_\_\_\_元，核定收入\_\_\_\_ 元。

2.销售非普通标准住宅\_\_\_\_ 平方米，取得销售收入自报应税收入  \_\_\_\_元；经审核，调增/调减收入   \_\_\_\_元，核定收入 \_\_\_\_元。

3.销售其他类型房地产\_\_\_\_ 平方米，取得销售收入自报应税收入\_\_\_\_元；经审核，调增/调减收入 \_\_\_\_元，核定收入\_\_\_\_元。

4.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；经审核，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审核

截至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，被鉴证人自报本项目土地增值税应税扣除项目总额\_\_\_\_元；经审核，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。被鉴证人自报取得本项目的土地使用权支付金额为 \_\_\_\_元；经审核，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。被鉴证人本项目自报房地产开发成本\_\_\_\_元；经审核，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）被鉴证人自报土地征用及拆迁补偿 \_\_\_\_元；经审核，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）被鉴证人自报前期工程费\_\_\_\_元；经审核， 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）被鉴证人自报建筑安装工程费\_\_\_\_元；经审核，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）被鉴证人自报基础设施费\_\_\_\_ 元；经审核，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）被鉴证人自报公共配套设施费\_\_\_\_ 元；经审核，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）被鉴证人自报开发间接费 \_\_\_\_元；经审核，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，被鉴证人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，被鉴证人此项目可扣除金额为\_\_\_\_元。

 4.与转让房地产有关的税金。

被鉴证人自报转让房地产有关税金为\_\_\_\_元；经审核，应调增/调减  \_\_\_\_元，调整后被鉴证人可扣除的转让房地产有关税金为  \_\_\_\_元。其中：

（1） 被鉴证人自报转让房地产有关营业税税金为\_\_\_\_   元；经审核，应调增/调减   \_\_\_\_元，调整后被鉴证人可扣除的转让房地产有关营业税税金为\_\_\_\_元。

（2） 被鉴证人自报转让房地产有关城市维护建设税税金为 \_\_\_\_元；经审核，应调增/调减  \_\_\_\_元，调整后被鉴证人可扣除的转让房地产有关城市维护建设税税金为\_\_\_\_元。

（3） 被鉴证人自报转让房地产有关教育费附加费为 \_\_\_\_元；经审核，应调增/调减\_\_\_\_ 元，调整后被鉴证人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。

被鉴证人根据税收有关规定，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，被鉴证人其他扣除项目的金额为\_\_\_\_元。

（三）增值额及增值率的审核

被鉴证人自报转让房地产土地增值税的增值额为  \_\_\_\_元；经审核，应缴土地增值税的增值额为 \_\_\_\_元。其中：

（1）普通住宅土地增值税的增值额为 \_\_\_\_元，增值率为\_\_\_\_ %；

（2）非普通住宅土地增值税的增值额为 \_\_\_\_ 元，增值率为\_\_\_\_ %；

 （3）其他类型房地产土地增值税的增值额为\_\_\_\_元，增值率为\_\_\_\_ %；

    （四）应缴土地增值税的审核

被鉴证人自报转让房地产土地增值税税额为\_\_\_\_元；经审核，应缴土地增值税税额为 \_\_\_\_元，已缴税为 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。

3. 其他类型房地产应缴土地增值税税额为  \_\_\_\_元；已缴税额为元，应补（退）税额为\_\_\_\_元。

**四、应当披露的其他事项**

**五、委托单位对鉴证事项的意见**