# **土地增值税纳税申报表（三）**

# **（****非从事房地产开发的纳税人适用）**

税款所属时间：　年　月　日至　 年　月　日  填表日期：　年　月　日

金额单位：元至角分 面积单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人识别号 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 纳税人名称 | 　 | 项目名称 | 　 | 项目地址 | 　 |
| 所属行业 | 　 | 登记注册类型 | 　 | 纳税人地址 | 　 | 邮政编码 | 　 |
| 开户银行 | 　 | 银行账号 | 　 | 主管部门 | 　 | 电　　话 | 　 |
| 项　　　　　　目 | 行次 | 金　　额 |
| 一、转让房地产收入总额　 1＝2＋3+4 | 1 | 　 |
| 其中 | 货币收入 | 2 | 　 |
| 实物收入 | 3 | 　 |
| 其他收入 | 4 |  |
| 二、扣除项目金额合计（1）5=6+7+10+15（2）5=11+12+14+15 | 5 | 　 |
| （1）提供评估价格 | 1.取得土地使用权所支付的金额 | 6 | 　 |
| 2.旧房及建筑物的评估价格 7＝8×9 | 7 | 　 |
| 其中 | 旧房及建筑物的重置成本价 | 8 | 　 |
| 成新度折扣率 | 9 | 　 |
| 3.评估费用 | 10 |  |
| （2）提供购房发票 | 1.购房发票金额 | 11 |  |
| 2.发票加计扣除金额 12=11×5%×13 | 12 |  |
| 其中：房产实际持有年数 | 13 |  |
| 3.购房契税 | 14 |  |
| 4.与转让房地产有关的税金等15＝16＋17＋18＋19 | 15 | 　 |
| 其中 | 营业税 | 16 | 　 |
| 城市维护建设税 | 17 | 　 |
| 印花税 | 18 | 　 |
| 教育费附加 | 19 | 　 |
| 三、增值额 20＝1－5 | 20 | 　 |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（％）21＝20÷5 | 21 | 　 |
| 五、适用税率（％） | 22 | 　 |
| 六、速算扣除系数（％） | 23 | 　 |
| 七、应缴土地增值税税额 24＝20×22－5×23 | 24 |  |
| 八、减免税额（减免性质代码： ） | 25 |  |
| 九、已缴土地增值税税额 | 26 |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 27=24-25-26 | 27 | 　 |
| 以下由纳税人填写： |
| 纳税人声明 | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |
| 纳税人签章 |  | 代理人签章 |  | 代理人身份证号 |  |
| 以下由税务机关填写： |
| 受理人 |  | 受理日期 |  年 月 日　 | 受理税务机关签章 |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（三）适用于非从事房地产开发的纳税人。该纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（三）。

土地增值税纳税申报表（三）还适用于以下从事房地产开发的纳税人：将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

二、土地增值税纳税申报表（三）主要项目填表说明

（一）表头项目

1.纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。

2.项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。

3.登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。

4.所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。

5.主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

（二）表中项目

土地增值税纳税申报表（三）的各主要项目内容，应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的，应分别填报。

1.表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2.表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3.表第3、4栏“实物收入”、“其他收入”，按纳税人转让房地产所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4.表第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

5.表第7栏“旧房及建筑物的评估价格”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号,以下简称《条例》）和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号,以下简称《细则》）等有关规定，按重置成本法评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。本栏由第8栏与第9栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报，则本表第8、9栏可以不必再填报。

6.表第8栏“旧房及建筑物的重置成本价”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价 。

7.表第9栏“成新度折扣率”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。

8.表第10栏“评估费用”，是指纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。

9.表第11栏“购房发票金额”，区分以下情形填写：提供营业税销售不动产发票的，按发票所载金额填写；提供增值税专用发票的，按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写；提供增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额数填写。

10.表第12栏“发票加计扣除金额”是指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以5%的积数。

11.表第13栏“房产实际持有年数”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个月计一年；未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

12.表第14栏“购房契税”是指购房时支付的契税。

13.表第15栏“与转让房地产有关的税金等”为表第16栏至表第19栏的合计数。

14.表第16栏至表第19栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的，按转让房地产时缴纳的营业税数额填写；开具增值税发票的，第16栏营业税为0。

15.表第22栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

　　16.表第23栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。