

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局廣東省稅務局的網站，全文可參閱
https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/gfxwjzhq/2023-12/28/content_89f3824d1c6a4edb9097c0512548ebd4.shtml

附錄

国家税务总局橫琴粵澳深度合作區稅務局
關於橫琴粵澳深度合作區土地增值稅預征事項的公告
国家税务总局橫琴粵澳深度合作區稅務局公告 2023 年第 3 號

為規範土地增值稅預征工作，根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則、《國家稅務總局關於加強土地增值稅徵管工作的通知》(國稅發〔2010〕53 號)等有關規定，現將橫琴粵澳深度合作區(以下簡稱“合作區”)土地增值稅預征相關事項公告如下：

一、在合作區開發經營房地產且未進行土地增值稅清算前取得銷售收入的單位和個人，為預繳土地增值稅的納稅人，應當依照本公告預繳土地增值稅。

對符合規定的保障性住房項目，不實行預征土地增值稅，待其項目符合清算條件時按規定進行清算。

二、納稅人應按項目，自首次取得房地產銷售收入的次月 15 日內，向項目所在地主管稅務機關報送預征率相關資料，辦理土地增值稅預征率報備手續。

三、除保障性住房項目外，合作區房地產開發項目的土地增值稅預征率不低於 2%。具體每個房地產開發項目的土地增值稅預征率由稅務機關結合合作區土地增值稅清算的實際稅負、房價變動等因素按年確定，確定方法及流程見附件。在稅務機關首次確定預征率前，納稅人暫按報備的預征率預繳，報備預征率低於 2%的，暫按 2%進行預繳。

四、房地產開發企業採取預收款方式銷售自行開發的房地產項目的，按照以下方法計算土地增值稅預征計征依據：土地增值稅預征的計稅依據=預收款-應預繳增值稅稅款。

五、納稅人應按月申報預繳土地增值稅，申報期為次月 15 日前。未按規定預繳稅款的，根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿次日起，加收滯納金。

本公告自 2024 年 2 月 1 日起施行。

特此公告。

附件：國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局土地增值稅預征率確定方法及流程

國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局
2023 年 12 月 28 日

附件：

国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局 土地增值税预征率确定方法及流程

一、合作区房地产开发项目的土地增值税预征率(以下简称“预征率”),以该房地产开发项目每平方米平均售价(不含税,下同)和每平方米扣除项目金额为依据,计算每平方米增值额和增值率(增值额与扣除项目金额之比),按适用土地增值税税率计算每平方米应纳税额,以每平方米应纳税额与每平方米减免税额之差占每平方米平均售价的百分比确定预征率。属于税务机关按照合作区已出具清算结论的房地产开发项目相关数据平均值测定建筑安装工程费情形的,按照以上方法计算的预征率再乘以 80%确定。

预征率统一以 0.2%为间距,百分比在间距中的,从低确定预征率。按上述方法确定的预征率,低于 2%的按 2%进行预征,高于 10%的按 10%进行预征。

二、每平方米平均售价= \sum [各产品类别每平方米平均含税售价 \div (1+适用税率或征收率)] \times 各产品类别对应可售建筑面积 \div 总可售建筑面积

以上所称产品类别,是指功能、性质或价格存在明显不同的产品,例如普通住宅、非普通住宅、商铺、车位、办公用房等。

三、每平方米扣除项目金额根据房地产开发项目的有关资料,归集各项成本费用,按可售建筑面积分摊计算,具体包括:

(一)取得土地使用权所支付的金额。

(二)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。

1.建筑安装工程费,已签订合同的,按合同金额或结算金额为依据计算归集;未签订合同的,按预算金额为依据计算归集。按照以上方法未能反映项目实际情况,或报送的预算金额明显偏高且无合理理由的,税务机关可按照合作区近五年已出具清算结论的房地产开发项目相关数据平均值测定建筑安装工程费。

2.拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用,由税务机关根据计算测定的建筑安装工程费扣除比例确定;扣除比例按照合作区近五年已出具清算结论的房地产开发项目相关数据平均值测定。

纳税人认为税务机关测定的建筑安装工程费扣除比例系数未能反映项目实际情况的,可按合同金额、结算金额或预算金额计算归集报备金额,并提供相关佐证材料,经税务机关确认后按报备金额归集。

(三)房地产开发费用,按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的 10%计算扣除。

(四)财政部规定的其他扣除,按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的 20%计算扣除。

(五)与转让房地产有关的税金。

四、普通住宅增值率大于零且未超过 20%的,按普通住宅应税收入占总应税收入的比例计算每平方米减免税额。每平方米减免税额=每平方米应纳税额 \times (普通住宅每平方米平均售价 \times 普通住宅可售建筑面积) \div (每平方米平均售价 \times 总可售建筑面积)。

五、预征率确定流程：纳税人应报送房地产开发项目的规划、设计、报建、销售等资料，填报工程量、可售建筑面积、取得土地使用权所支付的金额及销售价格等项目信息。主管税务机关受理预征率报备资料后，在 15 个工作日确定预征率，向纳税人依法送达《税务事项通知书》。主管税务机关因特殊原因无法按期确定预征率的，经税务机关分局领导批准，可延期 10 个工作日。

纳税人未按照规定期限报备土地增值税预征率手续，经税务机关责令限期改正，逾期仍不改正的，税务机关可采用政府部门信息共享数据以及合作区已出具清算结论的房地产开发项目相关数据测定其预征率，通知纳税人据此预缴。

纳税人对税务机关审核确定的预征率有异议的，应在收到通知书 15 个工作日内提供佐证材料，经税务机关确认的，予以调整。

六、预征率实行动态调整机制，纳税人应在每自然年度终了后的 2 个月内向主管税务机关报送房地产开发项目每平方米平均售价的变动情况，经税务机关评估预征率浮动超过 0.2% 的，重新调整预征率。