

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局的網站，全文可參閱  
<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810356/n810961/c5244688/content.html>)

附錄

## 《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》 公开征求意见

为进一步增强土地增值税政策执行的确定性，规范土地增值税征收管理，优化纳税服务，我们起草了《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

此次公开征求意见的起止时间为 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 11 月 29 日。公众可通过以下途径和方式提出意见：

1. 登录国家税务总局网站（网址：<https://www.chinatax.gov.cn>），进入首页主菜单“互动交流-意见征集”栏目提出意见。

2. 通过信函方式将意见邮寄至：北京市海淀区羊坊店西路 5 号财产和行为税司（邮政编码 100038），请在信封上注明“《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》征求意见”字样。

- 附件：1. 国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）  
2. 关于《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》的起草说明

国家税务总局  
2025 年 10 月 31 日

## 附件 1

### 国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告 (征求意见稿)

为进一步规范土地增值税征收管理，增强土地增值税政策执行的确定性，现将有关事项公告如下：

#### 一、关于土地增值税预征申报时间

纳税人申报预征土地增值税的起始时间，为房地产开发项目首张预售许可证书（或现售备案证书）的发证当日；取得预（销）售收入时间早于发证时间的，为取得首笔预（销）售收入当日。预征土地增值税按月或按季申报缴纳，具体由各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局统一确定。土地增值税预征税款所属期的截止时间，为税务机关受理纳税人清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

#### 二、关于预征土地增值税计税依据

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，预征土地增值税的计税依据=预收款÷（1+增值税适用税率或征收率）。

#### 三、关于土地增值税清算的销售收入、销售面积归集时间

纳税人办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

#### 四、关于项目规划范围外支出的扣除标准

纳税人取得出让土地时，与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外为政府建设公共设施的，实际发生的支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

#### 五、关于印花税和地方教育附加的扣除标准

纳税人因转让房地产缴纳的印花税，按企业会计准则或企业会计制度规定计入“税金及附加”科目的，在申报土地增值税时计入“与转让房地产有关的税金”扣除。因转让房地产缴纳的地方教育附加，视同税金予以扣除。

#### 六、关于受理清算后再转让房地产的土地增值税申报时间

纳税人在预征申报税款所属期终了之日后再转让房地产的，应当按尾盘销售方式申报缴纳土地增值税。其中，预征申报税款所属期终了之日后至出具清算审核结论期间转让房地产所取得的收入，在税务机关出具清算审核结论后的首个纳税申报期内统一申报。尾盘销售土地增值税按季申报缴纳。

#### 七、关于尾盘销售土地增值税单位成本费用的计算方式

纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，各类型房地产单位建筑面积成本费用=税务机关审核确定相应类型房地产的扣除项目金额合计÷可售建筑面积，其中，扣除项目金额包括与转让房地产有关的税金。

#### 八、关于尾盘销售土地增值税适用免税政策的具体情形

纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，普通标准住宅当期增值额超过扣除项目金额 20% 的，按规定缴纳土地增值税；普通标准住宅当期增值额未超过扣除项目金额 20% 的，可申

报享受土地增值税有关免税政策。

本公告自 XXXX 年 X 月 X 日起施行，此前尚未出具清算受理通知书的项目按照本公告执行，已出具清算受理通知书的项目仍按原标准执行，不再调整。《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第八条第二款、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（2016年第70号）第一条第二款自本公告施行之日起同时废止。

## 附件 2

### 关于《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》的起草说明

为进一步规范税务机关土地增值税征收管理工作，提高土地增值税征管执行口径的科学性和规范性，减轻纳税人办税负担，营造更加良好的税收环境，税务总局在深入调研、广泛听取意见建议基础上，研究形成了《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》（以下简称《公告》）。现说明如下：

#### 一、制定背景

土地增值税是在房地产交易环节征收的重要税种。由于我国地域辽阔，各地房地产市场发展水平差异较大，税务机关在土地增值税预征、清算等管理工作中相应形成了一些不同的征管做法和执行口径。这些征管执行上的差异，不利于纳税人理解和税收遵从，且易引发一些执法风险和廉政风险。为此，税务总局在深入调研和广泛听取意见的基础上，结合近年来土地增值税征管实践，针对部分纳税人和基层税务机关反映较为集中的征管问题，研究了统一的执行口径，形成本《公告》。

#### 二、主要内容

《公告》共 8 条，主要内容如下：

（一）第一条明确了土地增值税预征的申报起止时间。纳税人申报预征土地增值税的起始时间，为房地产开发项目首张预售许可证书（或现售备案证书）的发证当日；取得预（销）售收入时间早于发证时间的，为取得首笔预（销）售收入当日。预征土地增值税按月或按季申报缴纳，具体由各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局统一确定。土地增值税预征税款所属期的截止时间，为税务机关受理纳税人清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

（二）第二条明确了土地增值税预征的计税依据。与增值税、企业所得税计税方法保持一致，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，规定预征土地增值税的计税依据=预收款÷（1+增值税适用税率或征收率）。

（三）第三条明确了清算收入、销售面积归集的截止时间。为与预征起止时间规定相配套，实现清算管理与预征管理、尾盘管理的衔接，规定纳税人办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

（四）第四条明确了符合条件的项目规划范围外支出准予扣除。纳税人取得出让土地时，与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外为政府建设公共设施的，实际发生的支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

（五）第五条明确了因转让房地产缴纳的印花税和地方教育附加准予扣除。纳税人因转让房地产缴纳的印花税，按企业会计准则或企业会计制度规定计入“税金及附加”科目的，在申报土地增值税时计入“与转让房地产有关的税金”扣除。因转让房地产缴纳的地方教育附加，视同税金予以扣除。

（六）第六条明确了尾盘销售土地增值税的申报时间。纳税人在预征申报税款所属期终了之日后再转让房地产的，应当按尾盘销售方式申报缴纳土地增值税。其中，预征申报税款所属期终了之日后至出具清算审核结论期间转让房地产所取得的收入，在税务机关出具清算审核

结论后的首个纳税申报期内统一申报。尾盘销售土地增值税按季申报缴纳。

（七）第七条明确了尾盘销售土地增值税单位成本费用计算方法。纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，各类型房地产单位建筑面积成本费用=税务机关审核确定相应类型房地产的扣除项目金额合计÷可售建筑面积，其中，扣除项目金额包括与转让房地产有关的税金。

（八）第八条明确了销售尾盘土地增值税时，符合有关优惠政策条件的可申报免税。纳税人办理尾盘销售申报时，普通标准住宅当期增值额超过扣除项目金额 20%的，按规定征收土地增值税；普通标准住宅当期增值额未超过扣除项目金额 20%的，可申报享受免征土地增值税。