（以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局深圳市稅務局的網站，全文可參閱 https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztax/xxgk/tzgg/201911/7c2c1c44fef04586bf840bb509a47eab.shtml）

附錄

国家税务总局深圳市税务局
关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告
2019 年第 8 号

为加强土地增值税征收管理，国家税务总局深圳市税务局制定了《国家税务总局深圳市税务局土地增值税征管工作规程》（以下简称《规程》）。现予以发布，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

特此公告。

国家税务总局深圳市税务局
2019 年 11 月 25 日

国家税务总局深圳市税务局土地增值税
征管工作规程

第一章　总则

第一条　为加强土地增值税征收管理，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关法律法规，制定本规程。

第二条　土地增值税的主管税务机关是房地产所在地的区税务局（含深汕合作区税务局）。各区税务局负责辖区内房地产开发项目、自建房、存量房等土地增值税具体管理，包括土地增值税项目管理、预征申报、清算受理、清算审核、土地增值税申报、税收优惠管理等工作（蛇口税务局、前海税务局不负责个人存量房土地增值税征收）。

各稽查局负责查处我市范围内土地增值税偷、逃、抗等税收违法行为。

第二章　房地产项目管理

第三条　主管税务机关应加强房地产开发项目的日常税收管理，实施项目管理。主管税务机关应从纳税人取得土地使用权开始，按项目分别建立档案、设置台账，对纳税人项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程情况实行跟踪监控，做到税务管理与纳税人项目开发同步。

第四条　纳税人进行房地产开发，以规划部门审批的建设用地规划许可证中的项目名称办理项目登记。城市更新项目可结合城市更新项目批复、社会投资项目备案证等情况办理项目登记。

对于分期开发的项目，主管税务机关可结合建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证以及纳税人会计核算情况，经集体合议后，确认按分期建设的项目进行项目登记。

纳税人项目登记后，因有关事项发生变化，确需变更的，应于有关事项发生变化之日起30 日内向主管税务机关申请变更项目登记，并报送有关材料，主管税务机关应通过集体合议的方式确认是否变更项目登记。

第五条　纳税人应按照登记的项目申报缴纳土地增值税。纳税人同时开发多个项目的，应按项目合理归集有关收入、成本、费用；分期开发项目的，应按照分期开发项目合理归集有关收入、成本、费用。

第六条　纳税人在取得房地产项目建设用地规划许可证等项目立项、规划材料之日起30日内向主管税务机关办理项目信息登记，并向主管税务机关提供以下资料：

（一）房地产项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或城市更新项目批复、社会投资项目备案证等项目立项、规划资料；

（二）土地出让（转让）合同、国有土地使用权证等权属资料；

（三）项目开发计划（包含开发时间、竣工时间、分期开发计划、项目分期的方法及理由等）；合作开发相关资料（包含合作方、分配比例、分配方式等）。

第七条　纳税人在取得以下资料之日起30日内，向主管税务机关提供：

（一）建筑工程预算书、施工合同、建筑工程施工许可证；

（二）房地产预售（销售）许可证、月度销售情况表；

（三）工程造价情况备案表、工程量清单；

（四）工程竣工结算、工程竣工综合验收备案材料。

税务机关已通过政府部门信息共享获取上述第六条和第七条所列项目资料的，无需纳税人报送。

第八条　主管税务机关应建立与辖区城市更新、规划国土等部门的沟通机制，定期获取房地产项目立项批复、预售销售明细情况，掌握房地产项目税源情况；定期将已办理项目登记名单与政府立项审批部门审批立项名单进行比对，对应进行项目登记未登记的纳税人，及时通知纳税人办理项目登记。对未按照规定办理项目登记的，可按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定进行处罚。

第三章　项目预缴申报管理

第九条　房地产项目土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。即在项目全部竣工结算前开发销售和转让房地产取得的收入先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补。

第十条　纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税,房地产项目预缴土地增值税的纳税义务发生时间以转让房地产合同签订时间为准。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，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税的计征依据=预收款-应预缴增值税税款，并在收取款项次月纳税期限内缴纳。未按预征规定期限预缴税款的，根据**《中华人民共和国税收征收管理法》**等有关规定，从限定的缴纳税款期限届满的次日起，加收滞纳金。

第十一条　房地产开发企业转让经政府部门批准建设的保障性住房暂不预征土地增值税,

应在取得收入的次月 15 日内到主管税务机关备案。

第四章　项目清算申报管理

第十二条　土地增值税清算，是指符合清算条件的纳税人依照税收法律、法规、规章及其他有关土地增值税的规定，自行计算房地产开发项目应当缴纳的土地增值税额，根据已预缴土地增值税数额，确定补缴或退税额，填写《土地增值税清算申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算申报，结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款的行为。

纳税人应如实申报缴纳土地增值税，并对清算申报的真实性、准确性和完整性负法律责任。

第十三条　房地产开发项目以在主管税务机关登记的项目为单位进行清算。

第十四条　符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算：

（一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

（二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（三）直接转让土地使用权的。

第十五条　对符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的（起始时间为最后一张预售许可证取得时间）；

（三）申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（四）经主管税务机关日常征管工作中发现问题，认为需要进行土地增值税清算的。

第十六条　对于符合第十四条规定的项目，纳税人应当在满足第十四条规定之日起 90 日内向主管税务机关进行土地增值税清算申报。

第十七条　对符合第十五条情形的项目，主管税务机关应在该项目符合第十五条情形起 1 年内制定清算计划，清算计划须经过集体合议。

对于确定需要进行清算的房地产开发项目，主管税务机关应及时通知纳税人清算。纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算申报。

第十八条　纳税人在办理土地增值税清算申报时，应提供下列资料：

（一）《土地增值税纳税申报表》及其附表；

（二）房地产开发项目清算说明，包括房地产开发项目销售、视同销售、共同成本费用的计算和分摊方法、关联方交易、融资、房地产清算项目税款缴纳、保障房建设、公共配套设施处理、减免税以及房屋可售建筑面积、非可售建筑面积的具体构成情况；

（三）与转让房地产的收入、成本和费用有关的资料，包括项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表等材料，主管税务机关需要相应项目记账凭证的，纳税人还应提供记账凭证复印件；

（四）纳税人可委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证。已委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证的纳税人，应报送涉税专业服务机构出具的清算鉴证报告；必要时主管税务机关可要求专业服务机构提供清算鉴证报告的审核工作底稿。

第十九条　主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理并出具受理通知书。

纳税人符合清算条件，但报送的清算资料不全的，主管税务机关应发出限期提供资料通知书，通知纳税人在收到通知书之日起 15 日内补齐清算资料。纳税人在限期内补齐全部资料的，予以受理。逾期未能补齐资料的，确因客观原因造成资料难以补齐的，由纳税人书面确认后，予以受理。对未按照规定期限报送清算材料的，可按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定进行处罚。

第二十条　纳税人办理土地增值税清算申报时，计算与清算项目有关的扣除项目金额，应当根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及相关法律法规的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，应当提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

第二十一条　纳税人办理清算申报时，对同一开发项目或同一分期项目中既建有普通标准住宅又建有非普通标准住宅、其他类型房地产的，如纳税人申请享受免征普通标准住宅的土地增值税优惠政策，应分别计算增值额、增值率以及应缴的土地增值税。

第五章　清算管理

第二十二条　主管税务机关根据纳税人的清算申报以及提供的相关资料进行土地增值税项目审核，依法征收土地增值税。

主管税务机关受理纳税人《土地增值税清算申报表》及其附表等相关材料后，应成立项目清算审核组，对销售收入、土地成本、开发成本、开发费用、税金等进行专业审核，清算审核组应记录审核过程，并按照档案管理要求进行保存。

第二十三条　主管税务机关应在项目清算受理之日起 90 日内对纳税人土增税申报情况完成清算审核,并将审核结果书面通知纳税人，纳税人应在收到通知书之日起 30 日内办理补、退税。如清算审核在 90 日内完成确有困难的，经区税务局批准，可延期 90 日完成。

第二十四条　按本规程第十四条规定应当进行清算的纳税人以及主管税务机关依据本规程第十五条规定通知清算的纳税人,在规定期限届满未办理清算申报的，主管税务机关应责令纳税人限期改正，要求其在 30 日内进行清算申报；逾期仍未申报的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》等规定处理；涉嫌偷税的，应当移交稽查部门进行处理。

各稽查局发现按本规程第十四条规定应当进行清算的纳税人未在规定期限内清算、已清算房地产开发项目未如实清算等涉及税收违法行为的，应就土地增值税缴纳情况进行查处。

第六章　核定清算管理

第二十五条　主管税务机关在日常管理、各稽查局在税务稽查工作中，发现纳税人有下列情况之一的，可以核定征收土地增值税：

（一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

（二）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；

（三）擅自销毁账簿的；

（四）拒不提供收入、成本、费用等纳税资料的；

（五）符合土地增值税清算条件，未按照规定期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍拒不清算的；

（六）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

对核定征收的房地产开发项目，不得享受任何土地增值税减免税优惠。

第二十六条确定销售收入。主管税务机关从国土产权管理部门取得该房地产项目全部转让合同金额，确定转让房地产实际取得的销售收入。

第二十七条　核定征收率或核定开发成本、开发费用。

（一）主管税务机关可以参照房地产开发行业中经营规模、开发模式相近的纳税人在同一地区、同一年度开发的房地产项目的税负水平核定征收率。

（二）主管税务机关可按照以下方法核定开发成本、开发费用：

1.确定土地价款。以国土产权管理部门提供的土地价款或同期该地块基准地价为准。

2.核定开发成本。成本核定可选择以下方式确定：

（1）房地产开发企业上报政府相关部门审定或备案的房地产投资总规模、土地成本、工程造价成本等相关数据或者房地产开发企业在国土产权管理部门办理产权初始登记中有关土地成本以及开发成本等相关数据。

（2）参照住房建设部门公布的建筑工程造价成本。

（3）同一地区、同一类型、同一年度、销售档次相近的房地产开发成本。

3.核定开发费用。开发费用=（土地价款＋已核定开发成本）×10%。

第二十八条　对采取核定清算的房地产项目，由主管税务机关经集体合议后确定。纳税人直接转让国有土地使用权的，原则上不得核定征收。

第二十九条　主管税务机关启动核定清算程序后，应当在 90 日内完成核定清算，并将核定结果书面通知纳税人，纳税人应在收到通知书之日起 30 日内办理补、退税。

第七章　清算后尾盘管理

第三十条　在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后再转让的，纳税人应按月汇总，并在次月纳税期限内申报缴纳土地增值税。

第三十一条　清算后尾盘申报时，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用(不含与转让房地产有关的税金)乘以清算后转让的面积再加上清算后转让时缴纳的与转让房地产有关的税金计算。

单位建筑面积成本费用(不含与转让房地产有关的税金)=房地产开发项目总扣除项目金额（不含与转让房地产有关的税金）÷房地产开发项目的总可售建筑面积。

第三十二条　主管税务机关应加强清算后尾盘管理，辅导纳税人进行尾盘申报。

第八章　旧房转让征收管理

第三十三条　纳税人转让从房地产二级市场购入超过 1 年（不含 1 年）的房产、自建房使用超过 1 年（不含 1 年）的房产以及从房地产三级市场购入的房产，适用旧房转让土地增值税政策。

从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途超过 1 年（不含 1 年）的，

转让时适用旧房转让土地增值税政策。

第三十四条　纳税人以旧房及建筑物的评估价作为扣除项目的，按政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格作为扣除项目。

扣除项目具体包括：建筑物重置成本价乘以成新度折扣率，取得土地使用权所支付的地价款，按国家统一规定交纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金。按评估价作为扣除项目，评估价是指建筑物的评估价，不包含土地价款。

第三十五条　纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经主管税务机关确认，可以按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止，每年加计 5%计算扣除项目。“每年”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 1 年;超过 1 年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同 1 年。

扣除项目具体包括：购买原价、加计扣除数额、按国家统一规定交纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金。

第三十六条　纳税人转让从房地产二级市场购入未超过 1 年（含 1 年）、自建房使用未超过 1 年（含 1 年）的房产，不适用旧房转让土地增值税政策。

扣除项目具体包括：取得土地使用权支付的地价、购买原价、自建房建造价格、按国家统一规定交纳的有关费用，以及转让环节缴纳的税金。

第三十七条　对转让旧房过程中有下列情形之一的，可以按照核定征收方式计征土地增值税：

（一）未能提供合法、有效的房屋购买合同和构成房屋原值的相关凭证，不能正确计算房屋原值的；

（二）未能提供支付合理费用的相关凭证，不能正确计算合理费用的。

第三十八条　核定征收包括核定扣除项目、核定征收率：

（一）核定扣除项目，指纳税人不能提供购房发票，主管税务机关在确定其加计扣除基数时可以依据不动产证登记价格或在国土产权管理部门查询的原购买价格核定。

属于自建房（含适用旧房政策的房地产开发产品）的，主管税务机关可以依据房产建造价格以及原地价款，核定加计扣除的基数。

（二）核定征收率，指按照核定征收率计算应当缴纳的土地增值税。核定征收率仅适用于个人转让存量房土地增值税征收，具体核定征收率可适用《深圳市地方税务局关于土地增值税核定征收有关问题的通知》（深地税发〔2009〕460 号）的有关规定。

第九章　附则

第三十九条　本规程规定的“集体合议”机制由各区税务局自行确定，合议成员至少包括 3 人。

第四十条　本规程自 2020 年 1 月 1 日起施行。

第四十一条　本规程由国家税务总局深圳市税务局负责解释。