

(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  
[http://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/zhhqsw\\_tzgg/2023-09/28/  
content\\_d74de63885294491bca0cbe1da768e21.shtml](http://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/zhhqsw_tzgg/2023-09/28/content_d74de63885294491bca0cbe1da768e21.shtml))

附錄

**国家税务总局橫琴粵澳深度合作區稅務局**  
**關於公開徵求《國家稅務總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徵事項的公告（徵求意見稿）》意見的通知**

為深入貫徹落實國務院“放管服”改革要求，優化稅收營商環境，加強土地增值稅徵收管理服務，規範土地增值稅預徵工作，國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局起草了《國家稅務總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徵事項的公告（徵求意見稿）》（見附件），按照《稅收規範性文件制定管理辦法》（國家稅務總局令 41 號，國家稅務總局令 50 號、53 號修正）要求，現向社會公開徵求意見。

本次徵求意見的時間為 2023 年 9 月 28 日-2023 年 10 月 28 日。各單位、社會公眾如對上述文件有意見和建議的，請在徵求意見時間截止之前，通過以下渠道反映。提出不同意見的，請說明理由。

一、通過郵件方式將意見發送至 [hqxqswjlhl@zhuhai.gov.cn](mailto:hqxqswjlhl@zhuhai.gov.cn)，郵件標題註明“關於橫琴粵澳深度合作區土地增值稅預徵事項的意見”；

二、通過信函方式將意見寄至“廣東省珠海市橫琴粵澳深度合作區港澳大道 2333 號 9 號樓 15 樓貨物和勞務稅科”，郵政編碼 519031，在信封上註明“關於橫琴粵澳深度合作區土地增值稅預徵事項的意見”字樣。

附件：1. 國家稅務總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徵事項的公告（徵求意見稿）

2. 關於《國家稅務總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徵事項的公告》的解讀

國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局

2023 年 9 月 28 日

附件：1

**国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局**  
**关于横琴粤澳深度合作区土地增值税预征事项的公告（征求意见稿）**  
国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局公告 2023 年第 X 号

为加强土地增值税征收管理，规范土地增值税预征工作，根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发〔2010〕53号)以及《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(粤地税发〔2010〕105号)等有关规定，现将横琴粤澳深度合作区（以下简称“合作区”）土地增值税预征相关事项公告如下：

一、在合作区开发经营房地产的单位和个人，在房地产开发项目未进行土地增值税清算前取得销售收入的，为预征土地增值税的纳税人，应当依照本公告预征土地增值税。

对符合规定的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房（含解困房）以及面向澳门居民的保障性安居工程等保障性住房项目，暂不预征土地增值税，待其项目符合清算条件时按规定进行清算。

二、符合土地增值税预征规定的纳税人，应按项目，在首次取得房地产销售收入的次月 15 日内，向项目所在地主管税务机关报送预征率报备资料，办理土地增值税预征率报备手续。

三、除保障性住房项目外，合作区房地产开发项目的土地增值税预征率不低于 2%。具体每个房地产开发项目的土地增值税预征率由税务机关结合项目的实际税负、房价变动等因素按年确定，确定方法及流程见附件。在税务机关首次确定预征率前，纳税人暂按报备的预征率预征，报备预征率低于 2%的，暂按 2%进行预征。

四、房地产开发企业采取预收款方法销售自行开发的房地产项目的，按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税预征的计税依据=预收款-应预缴增值税税款。

五、符合土地增值税预征规定的纳税人应按月申报预缴土地增值税，申报期为次月 15 日前。未按规定缴纳的，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的有关规定，从限定的缴纳税款期限届满次日起，加收滞纳金。

本公告自发布之日起施行。

特此公告。

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

国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局  
2023 年 XX 月 XX 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÷(1+适用税率或征收率)]×各产品类别对应可售建筑面积÷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×(普通住宅每平方米平均售

价×普通住宅可售建筑面积)÷(每平方米平均售价×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预征率备案信息。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完成的，经税务机关分局领导批准，可延期 10 个工作日。

纳税人对税务机关审核确定的预征率有异议的，应在规定期限内提供佐证材料，经税务机关确认的，予以调整。

六、 纳税人未按照规定的期限报送项目预征率报备资料的，主管税务机关暂按 10%预征率确定。

七、 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。

## 附件：2

### 关于《国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局 关于横琴粤澳深度合作区土地增值税预征事项的公告》的解读

现将《国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局关于横琴粤澳深度合作区土地增值税预征事项的公告》解读如下：

#### 一、《公告》的出台背景

为充分发挥土地增值税对房地产市场的宏观调控作用，解决单一预征率过高或过低的问题，更为客观反映房地产项目的增值水平，根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发〔2010〕53号)第二条以及《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(粤地税发〔2010〕105号)第二条规定“除保障性住房项目外，其他房地产项目土地增值税预征率不得低于2%。各级税务机关应结合当地土地增值税清算的实际税负、房价的上涨等因素，对土地增值税预征率进行及时调整，确保土地增值税在预征阶段及时、充分发挥调节作用”，国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局制定了《公告》。

#### 二、界定预征纳税人范围

在合作区开发经营房地产的单位和个人，在房地产开发项目未进行土地增值税清算前取得销售收入的，为预征土地增值税的纳税人。同时，按照《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发〔2010〕53号)第二条规定，以及《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》明确的合作区促进澳门经济适度多元化发展、便利澳门居民就业的战略定位，《公告》明确了对符合规定的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房(含解困房)以及面向澳门居民的保障性安居工程等保障性住房项目，暂不预征土地增值税，待其项目符合清算条件时按规定进行清算。。

#### 三、明确首次办理预征率报备时间

符合土地增值税预征规定的纳税人,应按项目,在首次取得房地产销售收入的次月15日内,向项目所在地主管税务机关报送预征率报备资料,办理土地增值税预征率报备手续。

#### 四、确定预征率的方法及流程

每个房地产开发项目的土地增值税预征率由税务机关结合项目的实际税负、房价变动等因素按年确定,并以附件形式,详细说明确定预征率的方法及流程。

#### 五、土地增值税预征税款的计税依据

根据《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》(国家税务总局公告2016年第70号)、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)等规定,为方便纳税人,简化土地增值税预征税款计算,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,应按照规定按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款。

#### 六、土地增值税预征税款的申报期限

根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税〔2006〕21号)第三条规定：对未按预征规定期限预缴税款的，应根据《税收征管法》及其实施细则的有关规

定，从限定的缴纳税款期限届满的次日起，加收滞纳金。按照一般惯例，预征税款的申报期限为次月 15 日前。

#### 六、《公告》的生效时间

本公告自发布之日起施行。