# 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：

1. 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=∑[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，经税务机关分管局领导批准，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。