**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](https://www.shui5.cn/article/b5/45046.html)》([国税发〔2010〕53号](https://www.shui5.cn/article/b5/45046.html))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](https://www.shui5.cn/article/88/46180.html)》([粤地税发〔2010〕105号](https://www.shui5.cn/article/88/46180.html))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](https://www.shui5.cn/article/b5/45046.html)》([国税发〔2010〕53号](https://www.shui5.cn/article/b5/45046.html))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。