关于《国家税务总局阳江市税务局关于我市土地增值税预征率等事项的公告》的解读

为进一步做好我市土地增值税征收管理工作，国家税务总局阳江市税务局制发了《国家税务总局阳江市税务局关于我市土地增值税预征率等事项的公告》（以下简称《公告》）。现解读如下：

一、《公告》出台背景

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进我市房地产市场健康发展，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）、《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）、《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）、《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，国家税务总局阳江市税务局制定了《公告》，对土地增值税预征率进行调整以及对土地增值税预征税款的计税依据、申报期限等事项进行明确。

二、《公告》的主要内容

**（一）土地增值税预征率**

1.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）第一条、第三条规定，纳税人既建造普通住宅，又建造其他商品房的，应分别核算土地增值税；根据本地区房地产业增值水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整，我局结合本地房地产业整体增值水平及清算时不同类型房地产的实际税负水平，将房地产开发项目进一步划分为普通住宅和其他类型房地产，普通住宅按2.5%预征，其他类型房地产按3%预征。

2.为积极支持保障性住房建设，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）有关规定，对我市房地产开发企业按照政策规定销售各类保障性住房取得的收入，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）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）第一条规定，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，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款。

**（三）土地增值税预征税款的申报期限**

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。另外，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《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的次日起，加收滞纳金。

三、《公告》生效时间

本公告自2023年5月1日起施行，自施行之日起有效期为5年。《国家税务总局阳江市税务局关于我市土地增值税预征率等事项的公告》（国家税务总局阳江市税务局公告2021年第8号）同时废止。