关于《国家税务总局湛江市税务局关于调整湛江市个人二手房转让个人所得税、土地

增值税核定征收率的公告》的解读

（征求意见稿）

为便于纳税人和税务机关理解和执行，现对《国家税务总局湛江市税务局关于调整湛江市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》（以下简称《公告》）解读如下：

一、起草背景

为了深入贯彻落实中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》，进一步推进区域间税务执法标准统一，公平二手房转让税负，提升办税便利度，降低征纳成本，提高税法遵从度和社会满意度，根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税的有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）《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）等相关规定，我局起草了本《公告》，调整湛江市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率有关事项。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则；

（二）《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例；

（三）《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税的有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）；

（四）《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）；

（五）《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）。

三、主要内容

《公告》对我市调整个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率有关事项进行公告：

（一）个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。

（二）个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。

（三）《湛江市地方税务局关于调整我市个人所得税带征个人所得税带征率的公告》 （湛江市地方税务局公告2011年第2号）第二条中《湛江市个人所得税带征率表》的“房地产交易业”中“普通住宅”按2%带征率、“其他房地产”中属于房屋类按2.5%带征率规定同时废止。

（四）除“个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%”外，符合土地增值税核定征收条件的纳税人转让其他类型房地产，仍按《湛江市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率的公告》 （湛江市地方税务局公告2010年第1号）第二条规定，按照收入的5.5%核定征收土地增值税。

四、统一关联税费种的征收方式

统一个人二手房转让中各关联税费种的征收方式。如纳税人能提供发票等原值凭证，能正确计算房产原值的，则全部税费种应据实征收；如纳税人不能提供发票等原值凭证，但能提供合理的旧房重置评估价格的，则土地增值税按旧房转让政策据实征收；如纳税人无发票等原值凭证，也不能提供合理的旧房重置评估价格的，则个人所得税、土地增值税等税费种都实行核定征收。

五、实施时间

《公告》从2021年11月1日起施行。