附件2

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

（征求意见稿）

为进一步优化我市税收营商环境，规范我市土地增值税征收管理，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

为充分发挥土地增值税的调控作用，合理调节房地产开发收益，促进房地产行业健康发展，国家税务总局阳江市税务局根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《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）、《广东省地方税务局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，结合我市房地产业的实际情况，制定《公告》明确我市房地产开发项目土地增值税的预征率等事项。

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；以及第三条规定，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。”因此，根据我市不同房产类增值水平划分为普通住宅和其他类型房地产，除《公告》第一条第（二）项、第（三）项规定外，普通住宅按3%预征，其他类型房地产按3.5%预征。

2.为鼓励房地产开发企业施行“一项目一企业”模式，对其开发的第一个项目，普通住宅按2.8%预征，其他类型房地产按3.3%预征。房地产开发企业开发的第一个项目符合《公告》第一条第（三）项规定的，按《公告》第一条第（三）项规定的预征率。

3.对未通过招拍挂方式取得土地的，土地成本低于同期同类基准地价30%以上的开发项目，普通住宅按4%预征，其他类型房地产按4.5%预征。

4.为积极支持保障性住房的建设，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）规定，对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《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。”

三、《公告》生效时间

本公告自2021年10月1日起施行，《阳江市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的公告》（阳江市地方税务局公告2013年第1号）同时废止。