

中山市村镇低效工业园改造升级 工业物业销售税收指引

国家税务总局中山市税务局编

2025年5月

目录

【适用范围】	1
【税收处理】	1
一、 改造项目为房地产开发项目	1
(一) 转让预售或现售房地产开发项目	1
(二) 自行开发的房地产开发项目转自用再销售	5
二、 改造项目为非房地产开发项目	9
(一) 单位转让不动产	9
(二) 个人(含个体工商户)转让不动产	13
【主要依据】	16

【适用范围】

本指引用于指导中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售的涉税管理，不作为税务机关执法依据。本指引未尽事宜按照税收法律、法规及相关规定执行，今后国家和省有新规定的按新规定执行。

【税收处理】

一、改造项目为房地产开发项目

房地产开发项目是指在房地产开发主管部门办理房地产开发项目手册备案的村镇低效工业园升级改造项目。房地产开发项目手册备案办理指南详见《关于印发<中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售及不动产登记操作细则（试行）>的通知》（中山自然资函〔2023〕224号）。

（一）转让预售或现售房地产开发项目

转让约定无须自持满规定年限的开发产品时，购买方凭契税完税凭证、房地产开发企业开具的不动产销售发票、转让双方签订的转让合同，作为办理不动产权属转移登记的涉税材料。

1. 增值税

（1）房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税计算缴纳增值税；房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，

可以选择适用一般计税方法或适用简易计税方法计算缴纳增值税；房地产开发企业中的小规模纳税人销售自行开发的房地产项目，适用简易计税方法计算缴纳增值税。

房地产老项目，是指：

①《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目；

②《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

(2) 房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产项目适用一般计税方法计税的，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。允许扣除的土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈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〉的公告》(国家税务总局公告2016年第18号)的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140号)第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外)，在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

(3) 采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款的次月纳税申报期或主管税务机关核定的纳税期限，按照 3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

2. 城市维护建设税

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计税依据，其中增值税缴纳地在石岐区、东区、西区、南区、五桂山、火炬高技术产业开发区、民众、南朗的，税率为 7%，增值税缴纳地在其余镇区的，税率为 5%。

3. 教育费附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为 3%。

4. 地方教育附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为 2%。

5. 企业所得税

企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。开发产品完工后，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

企业房地产开发经营业务包括土地的开发，建造、销售住宅、商用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发

产品。除土地开发之外，其他开发产品符合下列条件之一的，应视为已经完工：

- (1) 开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。
- (2) 开发产品已开始投入使用。
- (3) 开发产品已取得了初始产权证明。

6. 土地增值税

按照《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（国家税务总局广东省税务局公告〔2024〕5号）、《国家税务总局中山市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法的公告》（国家税务总局中山市税务局公告〔2025〕1号）预缴土地增值税，待项目符合土地增值税清算条件后，按规定开展土地增值税清算，办理补（退）税事宜。

纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税清算：

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的。
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的。
- (3) 直接转让土地使用权的。
- (4) 申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- (1) 已竣工验收（备案）的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出

租或自用的。

(2) 取得清算项目最后一份销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的。

(3) 主管税务机关有根据认为纳税人有逃避纳税义务行为，可能造成税款流失的。

对于在清算时未转让的开发产品，清算后再转让的，纳税人按照清算后再转让的规定按月汇总申报缴纳土地增值税。

7. 印花税

书立应税凭证的单位和个人以产权转移书据所列的金额(不包括列明的增值税税款)，按“产权转移书据”税目依万分之五税率征收。

8. 契税

购买方以房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款，不包括增值税，按3%税率缴纳契税。

转让双方申报的成交价格明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

(二) 自行开发的房地产开发项目转自用再销售

转让约定须自持满规定年限的开发产品时，购买方凭契税完税凭证、房地产开发企业开具的不动产销售发票、转让双方签订的转让合同、税务机关开具的涉税信息查询结果，

作为办理不动产权属转移登记的涉税材料。

1. 增值税

房地产开发企业将自行开发的房地产项目转自用是指将其房地产开发项目通过办理权属登记，作为不动产登记在自己名下，用于租赁或投资等其他经营活动。房地产开发企业按约定自持开发产品至规定年限再销售，即将其自行开发已转自用的房地产开发产品再次用于对外销售，不再是尚未办理权属登记的、房地产开发项目的产品，应按照《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）的相关规定处理，不适用《国家税务总局关于发布〈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〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定。

(1) 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法；一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用一般计税方法或适用简易计税方法；小规模纳税人转让其自建的不动产，适用简易计税方法。

自建不动产取得时间按《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期判断，未取得《建筑工程施工许可证》的，按建筑工程承包合同注明的开工日期判断。

(2) 纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额。

(3) 单位纳税人转让其自建的不动产，应向不动产所

在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。预缴税额计算公式为：应预缴税款=全部价款和价外费用 $\div (1+5\%) \times 5\%$ 。自2023年1月1日-2023年12月31日，小规模纳税人在预缴地实现月销售额未超过10万元或季销售额未超过30万元的，当期无需预缴税款，直接向机构所在地主管税务机关申报纳税，如需要代开增值税发票的，应按照代开发票流程办理并缴纳有关税费。

2. 城市维护建设税

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计税依据，其中增值税缴纳地在石岐区、东区、西区、南区、五桂山、火炬高技术产业开发区、民众、南朗的，税率为7%，增值税缴纳地在其余镇区的，税率为5%。

3. 教育费附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为3%。

4. 地方教育附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为2%。

5. 企业所得税

企业转让登记在自己名下的不动产取得收入应计入当期应纳税所得额，按季度预缴，年度汇算清缴，结清应缴应退税款。

6. 土地增值税

按照《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳

市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（国家税务总局广东省税务局公告〔2024〕5号）、《国家税务总局中山市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法的公告》（国家税务总局中山市税务局公告〔2025〕1号）预缴土地增值税，待项目符合土地增值税清算条件后，按规定开展土地增值税清算，办理补（退）税事宜。

纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税清算：

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的。
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的。
- (3) 直接转让土地使用权的。
- (4) 申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- (1) 已竣工验收（备案）的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的。
- (2) 取得清算项目最后一份销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的。
- (3) 主管税务机关有根据认为纳税人有逃避纳税义务行为，可能造成税款流失的。

对于在清算时未转让的开发产品，清算后再转让的，纳税人按照清算后再转让的规定按月汇总申报缴纳土地增值

税。

7. 印花税

书立应税凭证的单位和个人以产权转移书据所列的金额（不包括列明的增值税税款），按“产权转移书据”税目依万分之五税率征收。

8. 契税

购买方以房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款，不包括增值税，按3%税率缴纳契税。

转让双方申报的成交价格明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

二、改造项目为非房地产开发项目

转让方转让不动产，自行开具增值税发票；转让方不能自行开具增值税发票且符合税务机关代开增值税发票范围的，可向不动产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。

购买方凭契税完税凭证、不动产销售发票、转让双方签订的转让合同、税务机关开具的涉税信息查询结果（仅非税务机关代开发票的提供），作为办理不动产权属转移登记的涉税材料。

（一）单位转让不动产

1. 增值税

境内单位转让境内房产：

(1) 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法；一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用一般计税方法或适用简易计税方法；小规模纳税人转让其自建的不动产，适用简易计税方法。

自建不动产取得时间按《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期判断，未取得《建筑工程施工许可证》的，按建筑工程承包合同注明的开工日期判断。

(2) 纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额。

(3) 单位纳税人转让其自建的不动产，应向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。预缴税额计算公式为：应预缴税款=全部价款和价外费用 $\div (1+5\%) \times 5\%$ 。自 2023 年 1 月 1 日—2023 年 12 月 31 日，小规模纳税人在预缴地实现月销售额未超过 10 万元或季销售额未超过 30 万元的，当期无需预缴税款，直接向机构所在地主管税务机关申报纳税，如需要代开增值税发票的，应按照代开发票流程办理并缴纳有关税费。

境外单位转让境内房产：

(1) 境外单位转让境内自建的不动产，在境内未设有经营机构的，以购买方为增值税扣缴义务人代扣代缴增值税，无需代开增值税发票。

(2) 境外单位转让境内自建的不动产，应以取得的全

部价款和价外费用为销售额，按 9%税率代扣代缴增值税，转让 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按 5%征收率代扣代缴增值税。

自建不动产取得时间按《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期判断，未取得《建筑工程施工许可证》的，按建筑工程承包合同注明的开工日期判断。

2. 城市维护建设税

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计税依据，其中增值税缴纳地在石岐区、东区、西区、南区、五桂山、火炬高技术产业开发区、民众、南朗的，税率为 7%，增值税缴纳地在其余镇区的，税率为 5%。

3. 教育费附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为 3%。

4. 地方教育附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为 2%。

5. 企业所得税

(1) 企业转让登记在自己名下的不动产取得收入应计入当期应纳税所得额，按季度预缴，年度汇算清缴，结清应缴应退税款。

(2) 非居民企业向境内单位和个人转让自建取得的房产，该非居民企业在中国境内未设立机构、场所或者虽设立

机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，由支付该项所得的境内单位或个人（简称“支付人”）的主管税务机关负责征收，实行源泉扣缴，以支付人为扣缴义务人。支付人未依法扣缴或者无法履行扣缴义务的，由非居民企业在房产所在地缴纳。房产转让收入全额减除房产净值后的余额作为转让所得计算企业所得税，计算公式为：应纳企业所得税额 = 房产转让所得 × 10%。

6. 个人所得税

转让方为个人独资企业和合伙企业的，由纳税人并入当期经营所得计算缴纳个人所得税。

7. 土地增值税

转让方按房屋及建筑物的重置评估价格，取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用、支付的重置评估费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。

土地增值税计算公式如下：

应纳税额=增值额*适用税率-扣除项目金额*速算扣除系数

增值额=房产转让收入额-扣除项目金额，增值率=增值额/扣除项目金额×100%，根据增值率确定适用税率，税率表如下：

级距	税率	速算扣除系数	应纳税额计算公式
增值率≤50%	30%	0	增值额×30%

50%<增值率≤100%	40%	5%	增值额*40%-扣除项目金额*5%
100%<增值率≤200%	50%	15%	增值额*50%-扣除项目金额*15%
增值率>200%	60%	35%	增值额*60%-扣除项目金额*35%

8. 印花税

书立应税凭证的单位和个人以产权转移书据所列的金额（不包括列明的增值税税款），按“产权转移书据”税目依万分之五税率征收。

9. 契税

购买方以房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款，不包括增值税，按3%税率缴纳契税。

转让双方申报的成交价格明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

(二) 个人(含个体工商户)转让不动产

1. 增值税

(1) 个体工商户

①一般纳税人销售其2016年5月1日后自建的不动产，适用一般计税方法；一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用一般计税方法或适用简易计税方法；小规模纳税人转让其自建的不动产，适用简易计税方法。

自建不动产取得时间按《建筑工程施工许可证》注明的

合同开工日期判断，未取得《建筑工程施工许可证》的，按建筑工程承包合同注明的开工日期判断。

②个体工商户转让其自建的不动产，应向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。预缴税额计算公式为：应预缴税款=全部价款和价外费用 $\div(1+5\%) \times 5\%$ 。自2023年1月1日-2023年12月31日，小规模纳税人在预缴地实现月销售额未超过10万元或季销售额未超过30万元的，当期无需预缴税款，直接向机构所在地主管税务机关申报纳税，如需要代开增值税发票的，应按照代开发票流程办理并缴纳有关税费。

(2) 其他个人：其他个人转让其自建的不动产，适用简易计税方法，不需要预缴税款，直接向不动产所在地主管税务机关申报纳税，应纳税额=全部价款和价外费用 $\div(1+5\%) \times 5\%$ 。

(3) 纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额。

2. 城市维护建设税

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计税依据，其中增值税缴纳地在石岐区、东区、西区、南区、五桂山、火炬高技术产业开发区、民众、南朗的，税率为7%，增值税缴纳地在其余镇区的，税率为5%。

3. 教育费附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率为3%。

4. 地方教育附加

以纳税人依法实际缴纳的增值税税额为计费依据，费率
为 2%。

5. 个人所得税

(1) 自然人可凭发票、契税完税凭证等有效凭证，以其转让收入额减除财产原值、转让房产过程中缴纳的税金和合理费用后的余额为应纳税所得额，按照“财产转让所得”项目 20%税率计算缴纳个人所得税。自建房产原值具体为：实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。

(2) 自然人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额，符合核定征收条件的，采取定率带征方式征税，自然人转让非住宅（已办理不动产权证）应缴纳个人所得税=房产转让收入 \times 1.5%。

(3) 转让方为个体工商户的，由纳税人并入当期经营所得计算缴纳个人所得税。

6. 土地增值税

转让方按房屋及建筑物的重置评估价格，取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用、支付的重置评估费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。

土地增值税计算公式如下：

应纳税额=增值额*适用税率-扣除项目金额*速算扣除系数

增值额=房产转让收入额-扣除项目金额，增值率=增值额/扣除项目金额*100%，根据增值率确定适用税率，税率表如下：

级距	税率	速算扣除系数	应纳税额计算公式
增值率≤50%	30%	0	增值额*30%
50%<增值率≤100%	40%	5%	增值额*40%-扣除项目金额*5%
100%<增值率≤200%	50%	15%	增值额*50%-扣除项目金额*15%
增值率>200%	60%	35%	增值额*60%-扣除项目金额*35%

7. 印花税

书立应税凭证的单位和个人以产权转移书据所列的金额（不包括列明的增值税税款），按“产权转移书据”税目依万分之五税率征收。

8. 契税

购买方以房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款，不包括增值税，按3%税率缴纳契税。

转让双方申报的成交价格明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

【主要依据】

1. 增值税

1.1 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增

增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

1.2《国家税务总局关于发布<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>的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）

1.3《国家税务总局关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）

1.4《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）

1.5《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推进营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47号）

2. 企业所得税

2.1《中华人民共和国企业所得税法》

2.2《中华人民共和国企业所得税法实施条例》

2.3《国家税务总局关于印发<房地产开发经营业务企业所得税管理办法>的通知》（国税发〔2009〕31号）

3. 个人所得税

3.1《中华人民共和国个人所得税法》

3.2《中华人民共和国个人所得税法实施条例》

3.3《国家税务总局中山市税务局关于调整中山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》（国家税务总局中山市税务局公告2021年第3号）

4. 土地增值税

4. 1 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
4. 2 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
4. 3 《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）

4. 4 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）

4. 5 《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号）

5. 契税

5. 1 《中华人民共和国契税法》
5. 2 《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第86号）

6. 印花税

6. 1 《中华人民共和国印花税法》