



广东省电子税务局购置增量房申报缴纳操作辅导



国家税务总局中山市税务局
陈晓妍

目录

Contents

第一部分

广东省电子税务局购置增量房涉税套餐功能简介

第二部分

企业购置增量房涉税套餐
具体操作讲解

第三部分

企业购置增量房常见
问题解答



1

企业购置增量房涉税 套餐功能简介


操作平台：

广东省电子税务局

(<https://etax.guangdong.chinatax.gov.cn/xxmh/>)

企业购置增量房涉税事项包含：

- 增量房销售信息采集
- 契税申报
- 印花税申报
- 开具税收完税证明
- 清缴税款.....



企业购置增量房涉税 套餐具体操作讲解

※功能模块操作要点

※常见操作问题

采集及申报

问1：如何进入电子税务局采集及申报增量房信息呢？

广东省电子税务局：

<https://etax.guangdong.chinatax.gov.cn/xxmh/>

1. 注册电子税务局账号
2. 完成实名认证并绑定企业
3. 登录广东省电子税务局

※温馨小贴士：

办理人未注册电子税务局账号或未绑定企业的，可在广东省电子税务局的【公众服务】-【下载服务】-【电子税务局下载专区】中，下载用户操作手册查看具体操作步骤。

问2：如何进入采集增量房信息操作页面？

扫码登录 密码登录

微信扫码登录 广东税务APP扫码登录 个人所得税APP扫码登录



温馨提示：
1.电局未实名用户暂不支持使用个税APP扫码登录。
2.仅支持以下证件类型刷脸验证身份：居民身份证、中华人民共和国港澳居民居住证、中华人民共和国台湾居民居住证、港澳居民来往大陆通行证！

[用户注册](#) [找回密码](#) [常见问题](#) | [个人所得税](#)

推荐使用IE9及以上版本浏览器 [IE检测下载](#)

密码登录 扫码登录

企业业务 自然人业务 代理人业务 跨区域报验户业务

登录

[用户注册](#) [找回密码](#) [常见问题](#) | [个人所得税](#)

推荐使用IE9及以上版本浏览器 [IE检测下载](#)

1. 【扫码】或者【账号密码】登录电子税务局

问2：如何通过电子税务局采集申报增量房信息呢？

The screenshot displays the Electronic Tax Bureau interface. On the left, a sidebar menu is visible with categories: 套餐业务 (Package Business), 特色业务 (Special Business), and 政策速递 (Policy速递). Under 套餐业务, the item '购置增量房涉税业务办理套餐' (Package for handling tax-related business for purchasing incremental housing) is highlighted with a red box and a red arrow. The main content area shows a navigation bar with '我要办税' selected, and a grid of service icons including '事项办理', '综合信息报告', '发票使用', '税费申报及缴纳', '税收减免', '证明开具', '税务行政许可', '核定管理', '一般退(抵)税管理', '出口退税管理', '增值税抵扣凭证管理', '税务代保管资金收取', '预约定价安排', '纳税信用', '稽查检查', '涉税专业服务机构管理', '法律追索与救济事项', and '其他服务事项'. Below this is a '我的待办' (My Pending Tasks) section with a table of tasks.

事项名称	截止日期	状态	操作
电子专票服务确认	2021-11-10	未处理	办理
电子专票服务确认9	2021-11-05	未处理	办理
电子专票服务确认13	2021-11-05	未处理	办理
电子专票服务确认12	2021-11-05	未处理	办理

2.选择【购置增量房涉税业务办理套餐】

问2：如何通过电子税务局采集申报增量房信息呢？

房地产交易套餐首页

购置增量房涉税业务办理套餐



增量房销售信息 采集及申报 办理

申报查询 办理

税费清缴 办理

票证打印 办理

办理须知

- 1、纳税人必须对所提交资料数据的真实性、合法性、有效性和完整性负责。
- 2、如纳税人申报的本次合同转让价格明显偏低，税务人员将根据中华人民共和国税收征收管理法第三十五条规定对该价格进行调整并计税。
- 3、纳税人应一次提供所有计税资料数据，如资料数据不准确或临时变动的，须重新网上预约申请或自行取号门前办理，不予现场更正。
- 4、申报的资料数据分为交易数据和图片资料两种，税务部门主要以交易数据作为计税依据，图片资料为辅助参考。
- 5、申报的资料数据部分涉及个人隐私或商业秘密，请自行做好安全防范工作，防止泄密。
- 6、完成填写提交申报数据不视为已做好房地产交易申报，请耐心等待税务部门的短信提醒通知。
- 7、纳税人或其委托代理人在收到税务部门后台审核通过的短信通知后，可凭申请资料号进入“申请修改及预约”功能模块预约缴税开票的办税服务厅和时间，需要在审核通过后三天内完成预约并上门。
- 8、选择网上缴税的，需要在收到通知后三天内完成网上缴交税费
- 9、本申报暂只支持单户纳税人办理，如为多个纳税人共同购置增量房，请预约前往办税大厅办理

3.选择【增量房销售信息采集及申报】

问2：如何通过电子税务局采集申报增量房信息呢？

购置增量房涉税业务办理套餐

下一步

申请信息

新增事项类型:	增量房交易	纳税人名称:	
社会信用代码/纳税人识别号:		* 所属区县:	请选择
* 房屋所在地市:	珠海市	* 所属街道:	请选择
* 办理人姓名:		* 办理人证件类型:	居民身份证
* 办理人证件号码:		* 办理人手机号码:	
* 合同编号/不动产权证书号:	合同编号		

4.选择【房屋所在地市】【所属区县】【所属街道】，输入【合同编号】，点击“下一步”

采集及申报

问3：系统带出的信息与房屋所在地市不一致该怎么办呢？

系统会自动带出纳税人税务登记所在的地市，
若房屋所在地市与税务登记的地市不一致时，
可以手动选择为**房屋所在地市**。

注意事项

合同编号为**买卖合同右上角的合同条码**或**不动产登记备案表上注明的合同条码**。



系统带出的房屋所在地怎么和实际不一致呢？

问4: 点击“下一步”后系统提示未获取到合同信息?

购置增量房涉税业务办理套餐 下一步

申请信息

新增事项类型:	增量房交易	纳税人名称:	
社会信用代码/纳税人识别号:		所属区县:	白云区
* 房屋所在地市:	广州市	证件类型:	居民身份证
* 所属街道:	云城街道	手机号码:	
* 办理人姓名:			
* 办理人证件号码:			
* 合同编号/不动产权证书号:	合同编号		

提示

! 查询不到对应的合同/不动产权证书数据,请确认是否继续填写

5. 办理人手动填写合同信息。点击“是”，进入申报页面

申报单五大模块

房屋基本信息

其他信息

转让人（卖方）信息

购买方（买方）信息

发票信息

采集及申报

常见操作问题

1. 申报页面，标记为黄色底框或标有*的，为必填项。
2. 【转让方（卖方）信息】中，若系统提示系统未查询到相关的项目名称等信息，请检查输入的转让方名称填写是否有误，或与转让方确认是否已在税务部门登记不动产项目登记。

房屋基本信息

*房产类型	请选择	*房屋坐落地址（具体到门牌号）		房屋所在地行政区划	广州市白云区
*建筑面积（平方米）		套内面积		房屋编号	
楼层		房间号		*建筑结构类型	请选择
合同编号	2021110101001	*合同金额	0.00	*合同签订时间	

转让人（卖方）信息

转让方名称		查询不动产编号	
项目名称		项目编号	
			项目地址

购买方（买方）信息

社会信用代码/纳税人识别号		纳税人名称	
*法人国籍	中华人民共和国	*法人证件类型	请选择

采集及申报

常见操作问题

其他信息

是否提供商品房买卖合同补充协议? 是 否 是否提供房屋确权表? 是 否 是否调整交易金额? 是 否

发票信息

发票代码	发票号码	操作
		增加
		增加 删除

3. 【其他信息】中，注意是否有补充合同/协议，房屋面积是否有变动，交易金额是否有变动。
4. 【发票信息】中，需要输入购房发票的发票代码和发票号码，若有多张发票时，请通过“增加”按钮添加填写行进行填写。

采集及申报

常见操作问题

5. 填写购房发票的发票代码和发票号码时，如为增值税普通发票，可参照下图红框位置的内容进行填写。

广东增值税电子普通发票

发票代码:044001
发票号码:2156

开票日期:2021年01月22日
校验码:560

机器编号:661616280731

名称:	纳税人识别号:4	地址、电话:	开户行及账号:	密码区			
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*不动产*销售房地产开发住宅		平方米	95.75			9%	
合计							
价税合计(大写)		⊗		(小写)			
名称:	纳税人识别号:	地址、电话:	开户行及账号:	备注			

收款人: 复核: 开票人: 销售方:

采集及申报

常见操作问题

6. 填写完相关信息后，还需要上传相关附送资料。其中**原购房发票和买卖合同**为必报资料

注意：上传附件资料时显示“文件格式或大小不合标准”，需转换文件格式或压缩文件大小

购置增量房涉税业务办理套餐

重置 附送资料 提交 关闭

购置增量房涉税业务办理套餐

带 * 为必填

房屋基本信息

*房产类型	住宅	*房屋坐落地址（具体到门牌号）		房屋所在地行政区划	广州市白云区	房屋所在地所处街乡	云城街道
*建筑面积（平方米）		套内面积		房屋幢号		单元	
楼层		房间号		*建筑结构类型	钢筋混凝土类型	朝向	请选择
合同编号	2021110101001	*合同金额	1,000,000.00	*合同签订时间	2021-11-01	房产交易方式	买卖

转让人（卖方）信息

转让方名称	7	查询不动产编号	
项目名称	2	项目编号	A
			0
		项目地址	

购买方（买方）信息

社会信用代码/纳税人识别号	0	纳税人名称	0	所占份额	100.00
*法人国籍	中华人民共和国	*法人证件类型	1	*法人证件号码	
*联系电话	1	*联系地址			

其他信息

问5：如何判断是否采集申报成功了呢？

7. 点击“提交”，提交成功的界面会生成**申请流水号**，可以用于后续的进度查询。

购置增量房涉税业务办理套餐

重置 附送资料 提交 关闭

I 房屋基本信息

*房产类型	住宅	*房屋坐落地址 (具体到门牌号)		房屋所在地行政区划	广州市白云区	房屋所在地所处街道	云城街道
*建筑面积 (平方米)		套内面积		房屋编号		单元	
楼层		房间号		*建筑结构类型	钢筋混凝土类型	朝向	
合同编号	2021110101001	*合同金额		*合同签订时间	2021-11-02	房产交易方式	

II 转让人 (卖方) 信息

转让方名称		自愿不动产编号	
项目名称		项目编号	
		项目地址	

III 购买方 (买方) 信息

社会信用代码/纳税人识别号		纳税人名称		所占份额	1
*法人国籍	中华人民共和国	*证件类型		*证件号码	
*联系电话		*联系地址			

IV 其他信息

是否提供商品房买卖合同补充协议? 是 否

是否提供房屋确权表? 是 否

是否调整交易金额? 是 否

V 发票信息

发票代码		发票号码		操作
				增加

尊敬的纳税人您好:

您的申请已提交成功,申请流水号: **0111010101001**.

问6：如何查询已经提交的增量房申报办理进度呢？

房地产交易套餐首页

购置增量房涉税业务办理套餐

增量房销售信息采集及申报 申报查询 税费清缴 票证打印

办理 办理 办理 办理

办理须知

- 1、纳税人必须对所提交资料数据的真实性、合法性、有效性和完整性负责。
- 2、如纳税人申报的本次合同转让价格明显偏低，税务人员将根据中华人民共和国税收征收管理法第三十五条规定对该价格进行调整并计税。
- 3、纳税人应一次提供所有计税资料数据，如资料数据不准确或临时变动的，须重新网上预约申请或自行取号门前办理，不予现场更正。
- 4、申报的资料数据分为交易数据和图片资料两种，税务部门主要以交易数据作为计税依据，图片资料为辅助参考。
- 5、申报的资料数据部分涉及个人隐私或商业秘密，请自行做好安全防范工作，防止泄密。
- 6、完成填写提交申报数据不视为已做好房地产交易申报，请耐心等待税务部门的短信提醒通知。
- 7、纳税人或其委托代理人在收到税务部门后台审核通过的短信通知后，可凭申请资料号进入“申请修改及预约”功能模块预约缴税开票的办税服务厅和时间，需要在审核通过后三天内完成预约并上门。
- 8、选择网上缴税的，需要在收到通知后三天内完成网上缴交税费
- 9、本申报暂只支持单户纳税人办理，如为多个纳税人共同购置增量房，请预约前往办税大厅办理

8. 回到【购置增量房涉税业务办理套餐】模块，
选择【申报查询】功能，即可实时查询申请的审核状态。

问7：审核通过后要如何操作呢？

房地产交易套餐首页

购置增量房涉税业务办理套餐

增量房销售信息采集及申报 办理

申报查询 办理

税费清缴 办理

票证打印 办理

办理须知

- 1、纳税人必须对所提交资料数据的真实性、合法性、有效性和完整性负责。
- 2、如纳税人申报的本次合同转让价格明显偏低，税务人员将根据中华人民共和国税收征收管理法第三十五条规定对该价格进行调整并计税。
- 3、纳税人应一次提供所有计税资料数据，如资料数据不准确或临时变动的，须重新网上预约申请或自行取号门办理，不予现场更正。
- 4、申报的资料数据分为交易数据和图片资料两种，税务部门主要以交易数据作为计税依据，图片资料为辅助参考。
- 5、申报的资料数据部分涉及个人隐私或商业秘密，请自行做好安全防范工作，防止泄密。
- 6、完成填写提交申报数据不视为已做好房地产交易申报，请耐心等待税务部门的短信提醒通知。
- 7、纳税人或其委托代理人在收到税务部门后台审核通过的短信通知后，可凭申请资料号进入“申请修改及预约”功能模块预约缴税开票的办税服务厅和时间，需要在审核通过后三天内完成预约并上门。
- 8、选择网上缴税的，需要在收到通知后三天内完成网上缴交税费
- 9、本申报暂只支持单户纳税人办理，如为多个纳税人共同购置增量房，请预约前往办税大厅办理

9. 回到【购置增量房涉税业务办理套餐】模块，
选择【税费清缴】功能，进入清缴页面进行缴款。

3

企业购置增量房 常见问题解答

※政策要点
※举例说明

企业购置增量房常见问题解答



《中华人民共和国契税法》
(中华人民共和国主席令第五十二号)

契稅

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契稅的納稅人，应当依照本法规定繳納契稅。

(購買方繳納契稅，轉讓方無需繳納契稅)

納稅義務發生時間

納稅人簽訂土地、房屋權屬轉移合同的當天，或者納稅人取得其他具有土地、房屋權屬轉移合同性質憑證的**當天**。

適用稅率

契稅稅率為3%

注：計稅依據為成交價格
(不含增值稅稅額)

企业购置增量房常见问题解答



《中华人民共和国印花税法》
(中华人民共和国主席令第八十九号)

印花税

在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

适用税率

不动产所有权转让书
据价款的**万分之五**

纳税义务发生时间

纳税人书立应税凭证
当日

企业购置增量房常见问题解答



《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于
我省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》
(粤财税〔2022〕10号)

六税两费

六税：资源税、城市维护建设税、
房产税、城镇土地使用税、印花
税(不含证券交易印花税)、耕
地占用税

两费：教育费附加、地方教育附
加

政策要点

由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及
宏观调控需要确定，对**增值税小规模纳税人、小型微利企业**
和**个体工商户**按**50%**的税额减征资源税、城市维护建设税、
房产税、城镇土地使用税、印花**税(不含证券交易印花税)**、
耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

企业购置增量房常见问题解答

• 小微企业“六税两费”减免政策

• 按应纳税额减征50%

- 增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户
- 小型微利企业：是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业



• 2022年1月1日至2024年12月31日

- **小贴士**：2024年办理2023年度汇算清缴后确定是小型微利企业的，纳税人申报享受“六税两费”减免优惠的日期截止到2024年12月31日

- 资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅(不含证券交易印花稅)、耕地占用稅
- 教育费附加、地方教育附加

企业购置增量房常见问题解答

举例说明

1. 一符合小型微利条件的企业购置某小区普通住房（一手增量房），合同含税价金额合计300万元，那么企业购置车位的应纳税款是多少呢？

答：①**契税：企业适用税率为3%**

计税价格=不含税价=含税价/（1+增值税税率）=300/（1+9%）

应纳税额=计税价格*适用税率=300/（1+9%）*3%=8.57

②**印花税**：根据《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于我省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》

增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按50%缴纳印花税

购房合同上没有列明增值税税额的，印花税的计税价格为含税价=300

按“产权转移书据”税目缴纳，税率为不动产买卖合同价款的万分之五

应纳税额=计税价格*适用税率/2=300*0.05%/2

企业购置增量房常见问题解答

举例说明

2. 个人购置某小区普通住房（一手增量房），为家庭第一套住房，合同含税价金额合计300万元，那么个人购置增量房的应纳税款是多少呢？

	契税	印花税
政策依据	《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）	《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）
政策优惠	对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。	个人销售或购买住房签订的合同免征印花税

The background features a light gray world map with a grid pattern, overlaid on a blue gradient. In the bottom right corner, there is a silhouette of a modern city skyline with various skyscrapers, reflected in a dark blue horizontal band at the bottom of the image.

谢 谢 ！