



国家税务总局中山市税务局

房产税、城镇土地使用税困难减免税新政策讲解

民众税务分局

2023年10月26日





目录

CONTENT



政策背景



政策内容



常见问题



案例分析





01

PART ONE

政策背景





政策背景



为了优化税收营商环境，统一规范税收行政行为，统一政策执行口径，统一行政裁量权基准，确保纳税人能够及时、准确、便利享受房产税、城镇土地使用税困难减免税优惠政策，国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局制定并发布了《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房产税 城镇土地使用税 困难减免税有关事项的公告》（2023年第3号）（以下简称《公告》）

国家税务总局中山市税务局于2023年10月17日发布了《国家税务总局中山市税务局关于做好2023年度房产税和城镇土地使用税困难减免税申请的通知》（以下简称《通知》）



02

PART TWO

政策内容



政策解读

- ▶ 《公告》内容包括申请困难减免税的情形、应提供资料、核准期限及执行期限等，纳税人符合规定情形即可申请困难减免税。与原来文件相比主要有以下差异：



一是明确了重大损失、严重亏损的判定标准及因政府规划等特殊原因导致不动产权人不能使用土地的期限



二是明确了申请困难减免税需提供的资料



政策解读



符合房产税和城镇土地使用税困难减免条件的纳税人，应提交减免税申请报告（列明基本情况、减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等）、《纳税人减免税申请核准表》、申请减免税的不动产权证（或者其他权属证明）复印件等，并按困难类别分别附报相关资料。

政策内容

- 一、纳税人纳税确有困难，可申请困难减免税，有下列情形之一的，税务机关酌情给予减税或免税。

	2023年第3号《公告》规定的困难减免税情形	除减免税申请(列明减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等)外还应提供的办理资料
困难减免税情形1	因风、火、水、地震等自然灾害或其他不可抗力因素遭受重大损失。其他不可抗力因素包括但不限于特别重大突发公共事件等不能预见及避免的事件。重大损失指因上述因素造成纳税人 直接经济损失 超过上年末 资产总额 的20% (含)	受影响证据如受灾图片、政府部门相关文件或信息、相关财务报表及保险赔款、个人赔款、财政拨款等材料；



直接经济损失指纳税人直接经济损失金额扣除保险赔款、个人赔款、财政拨款等补偿和补助后的金额。

资产总额指纳税人“A000000 企业所得税年度纳税申报基础信息表”103栏“资产总额”的金额。

政策内容

	2023年第3号《公告》规定的困难减免税情形	除减免税申请(列明减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等)外还应提供的办理资料
困难减免税情形2	生产经营发生严重亏损。 严重亏损指纳税人申请困难减免税所属期上一年度 亏损额 超过其同期 收入总额 的20% (含)。	申请困难减免税所属期上一年度的企业所得税纳税申报表或经营所得个人所得税纳税申报表；



收入总额指纳税人“A101010 一般企业收入明细表”第1行“一、营业收入”或“个人所得税经营所得纳税申报表（B表）”第1行“一、收入总额”的金额

亏损额指纳税人“A100000 中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表（A类）”第10行“二、营业利润”或“个人所得税经营所得纳税申报表（B表）”第11行“三、利润总额”的金额

政策内容

	2023年第3号《公告》规定的困难减免税情形	除减免税申请(列明减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等)外还应提供的办理资料
困难减免税情形3	依法进入 破产 程序或歇业连续6个月及以上。	法院受理破产申请公告或向市场监管部门备案的歇业资料；



破产，是指按照《中华人民共和国企业破产法》进入破产程序的。

市场主体决定**歇业**，应当在歇业前向登记机关办理备案。登记机关通过国家企业信用信息公示系统向社会公示歇业期限、法律文书送达地址等信息。



政策内容



	2023年第3号《公告》规定的困难减免税情形	除减免税申请(列明减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等)外还应提供的办理资料
困难减免税情形4	因政府规划等非不动产权人原因，导致不动产权人连续6个月及以上不能使用土地（已办理抵押登记的除外）。	有关文件或法律文书



政策内容



	2023年第3号《公告》规定的困难减免税情形	除减免税申请(列明减免税理由、依据、范围、期限、数量、金额等)外还应提供的办理资料
困难减免税情形5	经地级及以上人民政府、横琴粤澳深度合作区执行委员会，广州市、深圳市的市辖区人民政府确定需重点扶持的企业。	按规定提供相关资料
困难减免税情形6	税收法律法规、财政部、国家税务总局规范性文件明确的其他情形。	



政策内容



➤ 二、属于财政部、国家税务总局规定不得享受困难减免税的，不得申请困难减免税。



1. 财税[2007]9号 对不符合国家产业政策的项目用地和廉租房、经济适用房以外的房地产开发用地一律不得减免税（城镇土地使用税）。
2. 国家税务总局公告2014年第1号 对从事国家限制或不鼓励发展的产业不予减免税（城镇土地使用税）。



政策内容



- 三、困难减免税由具有核准权的税务机关核准，自受理之日起20个工作日内办结。
- 四、本公告执行期限为2023年1月1日至2027年12月31日，申请减免税款所属期为2023年1月1日之前的，按《广东省地方税务局关于房产税困难减免税有关事项的公告》(广东省地方税务局公告2017年第6号)、《广东省地方税务局关于城镇土地使用税困难减免税有关事项的公告》(广东省地方税务局公告2017年第7号)规定执行。



办理方式



- ▶ 可通过办税服务厅（场所）、电子税务局办理。办税服务厅地址可查看广东办税地图。广东省电子税务局网址为：<https://etax.guangdong.chinatax.gov.cn/>。通过电子税务办理的，纳税人登录广东省电子税务局，选择【我要办税】-【税收减免】-【税收减免核准】-【税收减免申请】，进入税收减免申请模块，如实填写相关信息，提交相应资料。



办理期限



- ▶ 为做好2023年度房产税、城镇土地使用税申报工作，纳税人原则上在2023年11月30日前提提交减免税申请。



03

常见问题

PART THREE



常见问题



Q: 因为政府规划等原因不能使用，但是已经用来办理抵押登记的还能不能申请减免税？



A: 因政府规划等非不动产权人原因，导致不动产权人连续6个月及以上不能使用土地（已办理抵押登记的除外）



常见问题



Q: 减免税的幅度有多少?



A: 根据纳税人具体符合条件的情形判断, 由各主管税务机关酌情处理, 最高可享受100%减免税。



常见问题



Q: 以前年度漏申请的, 现在还可以补申请吗?



A: 对纳税人符合困难减免税情形但未在税款所属年度提出申请的, 税务机关应受理其追溯申请, 追溯期限自申请年度(含)起原则上不超过三年。





04

PART FOUR

案例分析





案例分析



中山市A公司，因经营不善已依法进入破产程序，向税务机关提出房土两税的减免税申请。

案例分析

中山市B公司，属于小型微利企业，位于民众街道某工业区内，名下有工业土地100000m²，房产原值3000万元，已知民众街道工业用地的城镇土地使用税适用税额为1元/m²。由于企业经营决策失误，2022年亏损额超过其同期收入总额的20%，向税务机关申请困难减免。

假设税务机关认为符合优惠条件的，核准其房产税、城镇土地使用税困难减免幅度为60%：

该企业2023年度应缴纳的

城镇土地使用税为： $100000 \times 1 \times (1 - 60\%) = 4$ 万元，减免6万元；

“六税两费” 减半： $4 \times (1 - 50\%) = 2$ 万元

应缴纳房产税为： $3000 \times 0.7 \times 1.2\% \times (1 - 60\%) = 10.08$ 万元，减免15.12万元；

“六税两费” 减半： $10.08 \times (1 - 50\%) = 5.04$ 万元

此处60%减免幅度只是用于举例说明，具体应以主管税务机关审核结果为准。

感谢聆听

