5.1.1 纳税期限、纳税地点、纳税环节

# 一、纳税义务发生时间

转让国有土地使用权、地上建筑物及附着物的，以取得收入的当天；以赊销或分期收款方式转让房地产的，以本期收到价款的当天或合同约定本期应收价款日期的当天；采用预收价款方式转让房地产的，以收到预收价款的当天。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第三条）

# 二、申报期限

纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第十条）

根据[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)第十条的法规，纳税入应按照下列程序办理纳税手续：

## （一）按次申报

纳税人在在转让房地产合同签订后的7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报、并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十五条第一款第一项）

纳税人向房地产所在地主管税务机关报送房地产开发项目登记表后，按下列规定办理纳税申报手续。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第二条第一款）

纳税人应在每次签订转让房地产合同并取得收入后7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并同时提供与该项目有关的资料。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第二条第一项）

## （二）定期申报

纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，*经税各机关审核同意后，*可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据情况确定。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十五条第一款第二项）

纳税人依照税务机关核定的税额及法规的期限缴纳土地增值税。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十五条第二款）

1.纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报,是指房地产开发企业开发建造的房地产、因分次转让而频繁发生纳税义务、难以在每次转让后申报纳税的情况，土地增值税可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局规定的期限申报缴纳。

（[国税函〔2004〕938号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3542.html)第二条）

2.取消《[中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十五条第一款对土地增值税纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，定期进行纳税申报须经税务机关审核同意的规定。

（[国税函〔2004〕938号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3542.html)第一条）

3.纳税人选择定期申报方式的，应向纳税所在地的地方税务机关备案。定期申报方式确定后，一年之内不得变更。

（[国税函〔2004〕938号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3542.html)第三条）

纳税人因经常当生房地产转让而难以在每次转让后申报的，~~经主管税务机关审核同意后~~，可按季于季后10日内办理纳税申报。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第二条第二项）

# 三、纳税期限——按次申报的纳税期限

根据[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)第十条、第十二条和[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)第十五条的规定，税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第十六条）

# 四、纳税地点

[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)第十条所称的房地产所在地，是指房地产的座落地。纳税人转让房地产座落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十七条）