5.2 征收方法、税款预征、纳（免）税手续、委托代征

# 一、征收方法

（一）纳税人于项目转让后一次性取得价款的，应按规定计算缴纳土地增值税；如采取分期收款方式转让房地产的，可预征土地增值税，待结清价款后进行清算，多退少补。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第四条第一项）

（二）纳税人采取预售方式转让房地产的，可按买卖双方签订合同所载金额计算出应纳税额，再根据每笔预收价款占总收入的比例计算每次需缴纳的税额，于每次预收价款时预征土地增值税，待项目竣工后进行清算。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第四条第二项）

（三）纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发分块转让，对允许扣除项目的金额，原则上按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，若按此办法难以计算或明显不合理的，也可按建筑面积计算分摊允许扣除项目的金额。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第四条第三项）

（四）纳税人进行房地产综合开发，一时不能按项目分摊允许扣除项目的金额或项目竣工前无法计算实际扣除项目金额的，可先按建筑面积预算扣除项目金额计算预缴土地增值税，待项目全部峻工办理結算后，再进行清算。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第四条第四项）

（五）除上述方法外，各地可根据当地实际，采取其它征收方法。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第四条第四项）

# 二、税款预征

纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十六条）

## （一）预收款是否预征土地增值税

根据[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)的规定，对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入可以预征土地增值税。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。因此，对纳税人预售房地产所取得的收入，当地税务机关规定预征土地增值税的，纳税人应当到主管税务机关办理纳税申报，并按规定比例预交，待办理决算后，多退少补；当地税务机关规定不预征土地增值税的，也应在取得收入时先到税务机关登记或备案。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第十四条）

## （二）预征的计税依据

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

（[国家税务总局公告2016年第70号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/631.html)第一条第二款）

## （三）预征率

除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%，各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。

（[国税发[2010]53号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1932.html)第二条第二款）

~~我省普通住宅土地增值税按2%预征率预征。公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房、城市和国有工矿棚户区改造安置住房等保障性住房暂不实行预征~~。

~~本公告自2014年1月1日起施行~~。

（[苏地税规〔2013〕5号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8244.html)）

[[苏地税规〔2016〕2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8250.html)第三条规定，本文废止]

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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1932.html)）精神，除保障性住房外，我省预征率不得低于2%.凡普通住宅预征率低于2%的地区，必须进行调整，并相应调整其他类型商品房的预征率。调整后，请及时按规定上报省局备案。

（[参考资料JS13](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8239.html)第二条）

经研究，决定调整我省土地增值税预征率，现公告如下：

1、除本公告第二条、第三条规定的情形外，南京市、苏州市市区（含工业园区）普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为：2%、3%、4%；其他地区普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率均为2%。

（[苏地税规〔2016〕2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8250.html)第一条）

2、预计增值率大于100%且小于或等于200%的房地产开发项目，预征率为5%；预计增值率大于200%的房地产开发项目，预征率为8%。

（[苏地税规〔2016〕2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8250.html)第二条）

3、公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚区改造安置住房等保障性住房，仍暂不预征。

（[苏地税规〔2016〕2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8250.html)第三条）

## （四）预征的滞纳金

对未按预征规定期限预缴税款的，应根据《[税收征管法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》及其[实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/828.html)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。

（[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)第三条第二款）

# 三、纳（免）税手续

（一）对单位和个人转让的房地产，不论新房、旧房，也不分房屋使用时间长短，一律于转让时按规定计算征收土地增值税。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第一项）

（二）对旧房的转让，凭房地产交易市场或政府指定的评估机构开出的房地产价格核定单（由各地视当地情况确定），到当地主管税务机关办理土地增值税的纳税手续。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第二项）

（三）纳税人按规定办理纳税手续后，受让方持开出的商品房销售发票或凭税务机关开具的“转让房地产纳（免）税证明”（表一）到房产、土地管理部门办理权属变更手续。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第三项）

（四）1994年1月1日以前签订的房地产转让合同，在1994年1月1日以后办理房地产转让的 1994年1月1日以前签订房地产开发合同，或已立项并已按规定投入资金开发其在1994年1月1日以后五年内首次转让房地产的，经所在地市（县）税务机关审核后，免予征收土地增值税。各房地产管理部门，凭税务机关开具的"1994年1月1日前签订转让（开发）合同的房地产免税证明" （表二） ，办理有关权属变更手续。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第四项）

（五）因实施城市规划、国家建设需要而依法征用的房产或收回的土地使用权或因同样原因而搬迁由纳税人自行转让原房地产的，凭政府（或有权部门）批准的文件，填写"国家征用搬迁转让房地产免征土地增值税审批表" （表三） ，经所在地市、县税务机关审核后，免征土地增值税。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第五项）

（六）个人因工作调动或改善居住条件而转让自有住房时，凭原购房凭证和房地产产权证明以及房地产评估材料，向所有地市、县主管税务局申报，经审核后，按《[细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十二条的规定办理。~~对居住满五年以上的，或个人之间互换自有居住用房地产的，~~凭市、县主管税务局开具的“转让房地产纳（免）税证明” （表一）办理产权过户手续。未按上述规定办理纳免税手续的，按照土地增值税暂行条例规定，房产、土地管理部门不得办理房屋产权、土地使用权属变更手续。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第五条第六项）

# 四、委托代征

为加强土地增值税的征收管理，对土地、旧房的转让，可委托土地交易所、房地产交易所（市场）或政府指定的的评估机构代征，并按规定付给代征手续费。请即布置所属执行。

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第六条）

考虑到我省土地增值税实际征收情况，为加强源泉控管，保证税款及时征收入库，各级地方税务局可委托国土管理局在办理土地权属变更手续时代征土地增值税，并按规定支付手续费。国土管理部门应将代征情况及有关资料及时报送同级地方税务部门。

（[参考资料JS6](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8231.html)第三条）