云　南　省　财　政　厅
国家税务总局云南省税务局

云财税函〔2019〕12号

云南省财政厅 国家税务总局云南省税务局关于征求《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》意见的函

各州市财政局、税务局，滇中新区税务局：

根据财政部、国家税务总局的工作要求，现将《财政部办公厅国家税务总局办公厅关于<中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）>征求意见的函》（财办税〔2019〕10号）转发给你们，请结合工作实际认真研究并提出意见和建议。由于征求意见时间较紧，为及时向国家反馈我省意见，请各地于2019年5月9日前将电子版意见反馈给我们，加盖公章的纸质版意见可随后上报。

省财政厅电子版反馈意见上报路径：cztszc@126.com。

省税务局电子版反馈意见上报路径：FTP/财产和行为税处/个人目录/朱华钰/2019年5月9日前报送土地增值税法征求意见文件夹。

联系人及电话：

省财政厅税政处　　张　燕　0871—63956086

省税务局财产和行为税处　朱华钰　0871—63601156

附件：财政部办公厅 国家税务总局办公厅关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》征求意见的函

云南省财政厅　　国家税务总局云南省税务局

2019年5月6日

加 急

中华人民共和国财政部办公厅
国家税务总局办公厅

财办税〔2019〕10 号

财政部办公厅 国家税务总局办公厅关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》征求意见的函

发展改革委、司法部、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、农业农村部、商务部办公厅，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局，新疆生产建设兵团财政局：

为贯彻落实税收法定原则和健全地方税体系改革要求，我们组织起草了《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》及其说明，现转请你单位研究提出意见，并于2019年5月15日前将书

面意见反馈财政部办公厅、国家税务总局办公厅。省级财政部门所反馈的意见应注明已报经省级人民政府同意。

联系人及电话：

财政部税政司	余伟地	010-68553108
	马　萌	010-68553947
国家税务总局财产和行为税司	徐　瑶	010-63418717
	张志虹	010-63418793
	张孝友	010-63418792

附件：1.中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）

2.关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》的说明

财政部办公厅　　国家税务总局办公厅

2019年4月16日

附件1

中华人民共和国土地增值税法

（2019年4月）

第一条【纳税人和征税对象】

在中华人民共和国境内转移房地产并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税人，应当依照本法的规定缴纳土地增值税。

第二条【征税范围】

本法所称转移房地产，是指下列行为：

（一）转让土地使用权、地上的建筑物及其附着物。

（二）出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股。

土地承包经营权流转，不征收土地增值税。

第三条【应纳税额计算】

土地增值税按照纳税人转移房地产所取得的增值额和本法第八条规定的税率计算征收。

第四条【计税依据】

纳税人转移房地产所取得的收入减除本法第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第五条【收入】

纳税人转移房地产所取得的收入，包括货币收入、非货

币收入。

第六条【扣除项目】

计算增值额时准予扣除的项目为：

（一）取得土地使用权所支付的金额；

（二）开发土地的成本、费用；

（三）新建房及配套设施的成本、费用或者旧房及建筑物的评估价格；

（四）与转移房地产有关的税金；

（五）国务院规定的其他扣除项目。

第七条【收入和扣除项目授权规定】

本法规定的收入、扣除项目的具体范围、具体标准由国务院确定。

第八条【税率】

土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。

增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。

增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

第九条【核定征收】

纳税人有下列情形之一的，依法核定成交价格、扣除金

额：

（一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；

（二）提供扣除项目金额不实的；

（三）转让房地产的成交价格明显偏低，又无正当理由的。

第十条【特别规定】

出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股，扣除项目金额无法确定的，可按照转移房地产收入的一定比例征收土地增值税。具体征收办法由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定。

第十一条【中央税收优惠】

下列情形，可减征或免征土地增值税：

（一）纳税人建造保障性住房出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税；

（二）因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税；

（三）国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形，并报全国人民代表大会常务委员会备案。

第十二条【地方税收优惠】

省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形减征

或者免征土地增值税，并报同级人民代表大会常务委员会备案:

（一）纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的;

（二）房地产市场较不发达、地价水平较低地区的纳税人出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股的。

第十三条【纳税义务发生时间】

土地增值税纳税义务发生时间为房地产转移合同签订的当日。

第十四条【纳税地点】

纳税人应当向房地产所在地主管税务机关申报纳税。

第十五条【房地产开发纳税人纳税申报与税款缴纳】

房地产开发项目土地增值税实行先预缴后清算的办法。从事房地产开发的纳税人应当自纳税义务发生月份终了之日起 15 日内，向税务机关报送预缴土地增值税纳税申报表，预缴税款。

从事房地产开发的纳税人应当自达到以下房地产清算条件起 90 日内，向税务机关报送土地增值税纳税申报表，自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税:

（一）已竣工验收的房地产开发项目，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；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（四）直接转让土地使用权的；

（五）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（六）国务院确定的其他情形。

第十六条【非房地产开发纳税人纳税申报与税款缴纳】

非从事房地产开发的纳税人应当自房地产转移合同签订之日起 30 日内办理纳税申报并缴纳税款。

第十七条【部门配合】

税务机关应当与相关部门建立土地增值税涉税信息共享机制和工作配合机制。各级地方人民政府自然资源、住房建设、规划等有关行政主管部门应当向税务机关提供房地产权属登记、转移、规划等信息，协助税务机关依法征收土地增值税。

第十八条【先税后证】

纳税人未按照本法缴纳土地增值税的，不动产登记机构不予办理有关权属登记。

第十九条【税收征管】

土地增值税的征收管理，依据本法及《中华人民共和国

税收征收管理法》的规定执行。

第二十条【预征清算等办法和地方实施办法】

土地增值税预征清算等办法，由国务院税务主管部门会同有关部门制定。各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地实际提出具体办法，并报同级人民代表大会常务委员会决定。

第二十一条【法律责任】

纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第二十二条【实施时间】

本法自 年 月 日起施行。1993 年 12 月 13 日国务院公布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》同时废止。

附件2

关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》的说明

（2019年4月）

按照党的十八届三中全会决定关于落实税收法定原则要求，以及健全地方税体系改革方案有关内容，财政部、税务总局联合起草了《中华人民共和国土地增值税法草案（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。现将有关情况说明如下：

一、制定本法的必要性和可行性

1993年12月13日，国务院发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》），自1994年1月1日起对转让国有土地使用权、地上建筑物及附着物的单位和个人征收土地增值税。根据《条例》授权，财政部于1995年1月印发了《中华人民共和国土地增值税暂行条例细则》（以下简称《细则》）。《条例》施行20多年以来，税制比较健全，运行平稳，上升为法律的条件和时机已经成熟。

土地增值税立法是贯彻落实税收法定原则的重要步骤，也是健全地方税体系改革的重要内容，有利于完善土地增值税制度，增强权威性和执法刚性，发挥土地增值税筹集财政收入、调节土地增值收益分配、促进房地产市场健康稳定发展的作用，有利于健全我国的房地产税收体系、推进国家治

理体系和治理能力现代化。

二、制定本法的总体考虑

从实际执行情况来看，现行土地增值税税制要素基本合理，征管制度比较健全，宜保持现行税制框架和税负水平总体不变，将《条例》上升为法律。同时，对不适应经济社会发展和改革要求的个别内容，进行适当调整。

三、税法主要内容

（一）关于征税范围。

《条例》规定，转让国有土地及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税。在此基础上，《征求意见稿》将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称集体房地产）纳入征税范围。同时，拟将目前对集体房地产征收的土地增值收益调节金取消。

调整征税范围的主要考虑有三个方面：一是与土地制度改革相衔接。为贯彻落实十八届三中全会决定要求，2014 年，中共中央办公厅、国务院办公厅明确要求建立集体经营性建设用地（以下简称集建地）入市制度，并要求建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。2015 年以来，全国 33 个试点地区开展了农村土地征收、集建地入市、宅基地制度改革三项改革试点，允许集建地入市和转让，实行与国有建设用地同等入市、同权同价。目前，试点地区通过征收土地增值收益调节金的过渡办法，对土地

增值收益进行调节。鉴于《土地管理法》修订案已提请全国人大常委会初次审议，预计年内将通过立法程序正式实施，集建地入市将全面放开。为了建立土地增值收益分配机制，使税制与建立城乡统一建设用地市场的土地制度改革相衔接，《征求意见稿》将集体房地产纳入了征税范围。二是维护国家参与集体土地增值收益分配的权利。开征土地增值税的理论基础是土地自然增值主要因政府建设基础设施、提供公共服务等产生，政府作为社会公共事业的主要投资人，应通过税收参与土地增值收益分配，用于社会公共事业的再投资。因此，集体土地入市制度建立后，国家参与其增值收益分配符合土地增值税税理。需要说明的是，国有土地出让环节（一级市场）的收益已通过土地出让金全部收归国有，因此国有土地出让不征收土地增值税，但集体土地出让、作价入股（一级市场）的收益全部归属集体，为了维护国家权益，其中因各级政府公共投入带来的增值部分，应征收土地增值税。三是维护土地市场和地方财政收入的长期稳定。如果不对集体土地收益进行税收调节，部分地区集体土地出让收益会大大超出国家征地补偿，现行国有土地征收与供应机制一定程度上会受到冲击，地方政府的土地出让收入也可能受到重大影响，不利于地方财政收入稳定。此外，集体房地产出让和转让相关税制设计已考虑向集体和农民让利，一定程度上有利于税法顺利推出。

（二）关于税率和计税依据。

《征求意见稿》延续了《条例》的规定，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。

（三）关于扣除项目。

《征求意见稿》将《条例》第六条第五款授权财政部规定的其他扣除项目因法律层级提升，调整为国务院规定的其他扣除项目。需要说明的是，考虑到集体、国有房地产的成本构成差异较大，且不同地区集建地入市方式、途径、形态、用途等差异也很大，成本构成和级差收益千差万别，再者集体房地产入市目前仍处于试点阶段，相关管理制度还在探索和逐步健全过程中，相关扣除项目难以做出统一规定。下一步，国务院将根据土地制度改革进展情况明确相关扣除项目。

（四）关于税收优惠。

《征求意见稿》在延续《条例》优惠规定的基础上，对个别政策做了适当调整。一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于 20%的保障性住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。主要考虑是国务院需要根据经济社会发展形势，相机决定一些阶段性、过渡性优惠政策，如企业改制重组土地增值税政策、房地产市场调控相关的土地增值税政策等。三是将建造增值率低于 20%的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结

合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任。四是增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。主要原因是出让集体房地产级差收益的地区差异巨大，部分房地产市场较不发达地区还存在高增值率、低增值收益的倒挂情况，土地入市收益甚至达不到当地国有土地征收补偿标准。为了建立兼顾国家、集体、个人土地收益分配机制，适当下放税政管理权限，有必要授权省级政府因地制宜制定集体房地产相关税收优惠政策。

（五）关于纳税义务发生时间和申报纳税期限。

《征求意见稿》增加了关于纳税义务发生时间的规定，明确为房地产转移合同签订的当日。同时，为简化缴税程序、方便纳税人，《征求意见稿》调整了申报缴税期限。一是将《条例》中分开设置的纳税申报和缴纳税款两个时间期限合并为申报缴纳期限。二是将申报缴税期限由《条例》规定的房地产转移合同签订之日后7日内申报并在税务机关核定期限内缴税，调整为区分不同类型纳税人，规定不同的期限。对于从事房地产开发的纳税人，自纳税义务发生月份终了之日起15日内，申报预缴土地增值税；达到清算条件后90日内，申报清算土地增值税。对于其他纳税人，自纳税义务发生之日起30日内申报缴税。

（六）关于征收管理模式。

《征求意见稿》明确规定了房地产开发项目实行先预缴后清算的制度，并将现行税务机关根据纳税人提供的资料进行清算审核的做法，调整为从事房地产开发的纳税人应自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税。主要考虑：**一是与《税收征收管理法》相关规定和其他税种做法相一致。**《税收征收管理法》明确规定纳税人有自行申报纳税的义务，税务机关具有税务检查的权力，现行各税种均按此模式进行征管，即纳税人自行申报纳税并对其真实性、可靠性、完整性负责，税务机关通过后续检查、核实发现问题的，行使追征处罚权。**二是有利于解决现行做法导致的执法风险。**现行土地增值税前置清算审核的做法，一定程度上弱化了纳税人自行如实申报纳税的义务，淡化了纳税人“自主申报、自担责任”的法律责任。部分纳税人认为清算责任仅在税务机关，导致其故意不准确申报、不及时提供资料、不配合税务机关审核，将本应由纳税人承担的义务和责任转移到税务机关，增加了执法风险。**三是与“放管服”改革要求相协调。**中央深化“放管服”改革要求将“工作重点和更多行政资源从以审批发证为主转向创新宏观调控、加强事中事后监管和提供公共服务”，土地增值税前置清算审核的做法与上述改革方向不符，有必要调整为后置审核，加强事前事中事后管理。