# 1.3.14.1土地增值税预征申报

## 一、事项名称

土地增值税预征申报

## 二、事项类别

* 发起方式：人工发起（纳税人）
* 办结方式：即办
* 全省通办：是
* 网上办理：是
* 适用层级：县(市、区)级
* 最多跑一次：是

## 三、办理条件

1.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。

2.纳税人在项目全部竣工结算前，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，应当依照税收法律、法规、规章及其他有关规定，填报《土地增值税项目登记表》，向税务机关进行纳税申报，预缴土地增值税。

## 四、设定依据

1.《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款

“纳税人必须依照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的申报期限、申报内容如实办理纳税申报，报送纳税申报表、财务会计报表以及税务机关根据实际需要要求纳税人报送的其他纳税资料。”

2.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条

“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。”

3.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十五条

“根据条例第十条的规定，纳税人应按照下列程序办理纳税手续：

（一）纳税人应在转让房地产合同签订后的七日内，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。

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，经税务机关审核同意后，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。

（二）纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。”

4.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条

“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。”

## 五、办理材料

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **份数** | **报送类型** | **报送条件** | **资料处理方式（适用于办税服务厅办理）** | **电子资料上传（适用于电子税务局办理）** |
| 1 | 《土地增值税纳税申报表（一）》（从事房地产开发的纳税人预征适用） | 2 | 必报 |  | 税务机关留存1份 | 是 |

## 六、办理流程



## 七、办理时限

资料齐全、符合法定形式的，税务机关受理后即时办结。

## 八、表证单书

1.A06549《土地增值税纳税申报表（一）（从事房地产开发的纳税人预征适用）》

## 九、注意事项

1.我省关于土地增值税预征率的规定：

房地产开发企业转让房地产项目，对价格在20000元/平方米（含）以上的单套房屋，预征率为6%。

房地产开发企业转让房地产项目，价格在20000元/平方米以下的单套房屋，预征率按不同项目分别确定：普通标准住宅1.5%；除普通标准住宅以外的其他住宅3.5%；

2.除上述（一）、（二）项以外的其他房地产项目4.5%。

3.经济适用房预征率按0.5%执行。

4.纳税人对报送资料的真实性和合法性承担责任。

5.最多跑一次是在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。

6.纳税人上门办理涉税事项时需报送纸质版资料，通过网上办理或移动终端办理的按照系统操作报送电子版资料。本指南中提到的办理材料里未注明原件、复印件的均为原件，仅注明复印件的只需提供复印件，注明原件及复印件的，收取复印件，原件查验后退回。

## 十、办理时间

各地办税服务厅办理时间，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十一、办理地点

各地办税服务厅地址，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十二、办理机构

主管税务机关

## 十三、收费标准

不收费

## 十四、联系方式

拨打12366热线，或者拨打各地办税服务厅联系电话，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>