**山西省地方税务局文件**

晋地税发〔2010〕55号

**山西省地方税务局转发国家税务总局**

**《关于加强土地增值税征管工作的通知》的通知**

各市地方税务局、高新区局、经济区局：

现将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）转发给你们，同时结合我省2005年制定的《山西省土地增值税预征管理办法》和2009年转发国家税务总局“关于印发《土地增值税清算管理规程》通知”的有关要求，提出以下实施意见，请一并认真贯彻执行。

一、提高认识，加强领导

土地增值税是国家运用税收杠杆引导房地产经营方向，规范房地产市场的交易秩序，合理调节土地增值收益分配，维护国家权益，促进房地产开发健康发展而开征的一个税种，加强土地增值税征管既是认真贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10号）精神的迫切要求，也是我省税务部门践行省委省政府提出的促进“三个发展”的重要举措，更是落实省局提出的 “保收入、强管理、重服务、优作风、促发展”工作目标的具体体现，其意义重大，目的明确。为此各级税务机关要统一思想认识，加强组织领导，扎实开展工作。

（一）努力营造良好的社会环境。一是要积极向当地党委和政府汇报，取得领导的支持；二是要加强政策宣传和纳税辅导，取得纳税人的理解与配合；三是加强与发改委、国土资源、城建、房管、规划、设计等职能部门的沟通与协作，形成齐抓共管的征收局面。

（二）加强领导，同力协作。加强土地增值税征管工作是认真贯彻国务院通知精神，发挥税收调节收益分配，强化税源管理，保障税收收入的一项十分重要工作。因此各级税务机关主要领导要加强领导和指导、督促协调，分管领导要具体组织、周密部署、抓好落实。税政、征管、稽查等相关业务部门要明确职责，密切配合，认真抓好土地增值税的征管工作。各地要抽调业务骨干组成工作实施小组，制定详细的工作目标和进度要求，强化征管手段，对本区域内的房地产企业进行一次彻底的清理整顿，摸清税源分布状况。各县（区）局要有针对性选择3-5户定价高、涨幅过快的房地产开发项目，作为重点清算审核对象，以点带面。清算审核中遇到的疑难问题，应组织专家进行审核评议，提出处理意见。

二、加强土地增值税的日常征管工作

（一）建立健全房地产开发项目登记管理。从事房地产开发的纳税人必须在取得开发项目许可后三十日内，到主管税务机关办理项目登记手续；主管税务机关对纳税人登记的项目应从项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘、税款预征、税款清算等项目开发和销售全过程进行跟踪管理，建立健全开发项目的电子档案资料。

（二）强化日常纳税申报管理。从事房地产开发的纳税人应于每月月份终了后十五日内主动向主管税务机关申报当月的预收房地产收入，并按当地确定的预征率计算申报预缴税款。各市税务局要严格按照国家规定的预征率最低限度及时调整本地区的预征率，确保预征工作的顺利开展。

（三）做好开发项目的日常检查工作。各级税务机关要加强对开发项目的日常检查，发现有未按规定期限进行纳税申报的纳税人应严格按《征管法》的有关规定进行处罚；加强预征税款与销售不动产营业税的比对工作，发现有少缴未交税款的应及时补征入库，并按规定加收滞纳金；在检查中发现有重大嫌疑和偷税现象的应在检查结束后及时移送稽查部门，进行重点稽查。

三、加强土地增值税的清算审核

（一）清算时间要求。本通知下发前已符合清算条件正在进行清算的项目或税务机关已下发清算通知要求进行清算的项目，纳税人须在2010年8月底前完成清算工作（可自行清算也可委托有资质的中介机构进行清算鉴证）。从2010年9月1日起逾期仍未完成清算的项目，应依法进行处罚；新的清算项目必须按现行政策规定进行清算。

（二）清算审核要求。各级税务机关对本通知下发前已完成清算审核的项目，要组织有关人员进行复查审核，复查审核的主要内容：一是资料是否齐全；二是有无不符合核定征收条件进行核定征收的；三是中介机构参与鉴证时是否以法律、规章为依据，遵循独立、客观、公正的原则，出具的鉴证报告是否经过充分调查、论证、审核、计算，是否有没有鉴证资格的中介机构出具的鉴证报告；四是清算审核的收入和扣除项目金额是否符合有关规定，与当地房地产的平均售价和建造成本相比差异是否较大；五是税款的清算入库是否准确及时。在复查审核中发现的问题要及时予以更正，形成最终复核意见附清算资料中。从今年9月1日起各级税务机关要对辖区内的房地产开发项目制定具体的清算审核质量和进度要求，成立专门的清算审核组，严格划定核定征收的条件和界限，对不符合核定征收条件的项目，一律不得采用核定征收的方式进行税款清算，符合核定征收条件的项目，要依照新的核定征收率进行税款清算。核定征收率原则上不得低于5%，各市税务局要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率，并上报省局备案。

（三）建立清算审核问责机制。各级税务机关在清算审核中应严格按照有关规定进行执法，对应下发清算通知的不得无故拖延，对未按规定期限办理清算的不得放任不予处罚，对没有鉴证资格的中介机构出具的鉴证报告不得受理，对中介机构出具的鉴证报告不得不加分析和审核直接采纳，不得无故拖延清算审核的时间期限。要认真落实总局、省局有关土地增值税征收管理的各项规定，结合“两权”监督检查，对执法过错行为，实行问责追究。

各市税务局接到本通知后要制定具体的贯彻落实办法，并于6月22日前将“土地增值税清算计划统计表”上报省局，于9月底前将贯彻落实情况及清算审核情况以书面形式报省局；各征收单位要将清算审核进度和考核问责机制目标化，省局将在四季度对各地的贯彻落实情况进行抽查，年底前将组织联合督导检查组进行督导检查。

二〇一〇年六月十三日

山西省地方税务局 2010年6月13日印发

打字：张篆萍 校对:税政一处 冯苏芳

**国家税务总局文件**

国税发〔2010〕53号

wps90

**国家税务总局关于**

**加强土地增值税征管工作的通知**

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局：

为深入贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）精神，促进房地产行业健康发展，合理调节房地产开发收益，充分发挥土地增值税调控作用，现就加强土地增值税征收管理工作通知如下：

**一、统一思想认识，全面加强土地增值税征管工作**

土地增值税是保障收入公平分配、促进房地产市场健康发展的有力工具。各级税务机关要认真贯彻落实国务院通知精神，高度重视土地增值税征管工作，进一步加强土地增值税清算，强化税收调节作用。

各级税务机关要在当地政府支持下，与国土资源、住房建设等有关部门协调配合，进一步加强对土地增值税征收管理工作的组织领导，强化征管手段，配备业务骨干，集中精力加强管理。要组织开展督导检查，推进本地区土地增值税清算工作开展；摸清本地区土地增值税税源状况，健全和完善房地产项目管理制度；完善土地增值税预征和清算制度，科学实施预征，全面组织清算，充分发挥土地增值税的调节作用。

还没有全面组织清算、管理比较松懈的地区，要转变观念、提高认识，将思想统一到国发〔2010〕10号文件精神上来，坚决、全面、深入的推进本地区土地增值税清算工作，不折不扣地将国发〔2010〕10号文件精神落到实处。

**二、科学合理制定预征率，加强土地增值税预征工作**

预征是土地增值税征收管理工作的基础，是实现土地增值税调节功能、保障税收收入均衡入库的重要手段。各级税务机关要全面加强土地增值税的预征工作，把土地增值税预征和房地产项目管理工作结合起来，把土地增值税预征和销售不动产营业税结合起来；把预征率的调整和土地增值税清算的实际税负结合起来；把预征率的调整与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，改变目前部分地区存在的预征率偏低，与房价快速上涨不匹配的情况。通过科学、精细的测算，研究预征率调整与房价上涨的挂钩机制。

为了发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，各地须对目前的预征率进行调整。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）。对尚未预征或暂缓预征的地区，应切实按照税收法律法规开展预征，确保土地增值税在预征阶段及时、充分发挥调节作用。

**三、深入贯彻《土地增值税清算管理规程》，提高清算工作水平**

土地增值税清算是纳税人应尽的法定义务。组织土地增值税清算工作是实现土地增值税调控功能的关键环节。各级税务机关要克服畏难情绪，切实加强土地增值税清算工作。要按照《土地增值税清算管理规程》的要求，结合本地实际，进一步细化操作办法，完善清算流程，严格审核房地产开发项目的收入和扣除项目，提升清算水平。有条件的地区，要充分发挥中介机构作用，提高清算效率。各地税务师管理中心要配合当地税务机关加强对中介机构的管理，对清算中弄虚作假的中介机构进行严肃惩治。

各级税务机关要全面开展土地增值税清算审核工作。要对已经达到清算条件的项目，全面进行梳理、统计，制定切实可行的工作计划，提出清算进度的具体指标；要加强土地增值税税收法规和政策的宣传辅导，加强纳税服务，要求企业及时依法进行清算，按照《土地增值税清算管理规程》的规定和时限进行申报；对未按照税收法律法规要求及时进行清算的纳税人，要依法进行处罚；对审核中发现重大疑点的，要及时移交税务稽查部门进行稽查；对涉及偷逃土地增值税税款的重大稽查案件要及时向社会公布案件处理情况。

各级税务机关要将全面推进工作和重点清算审核结合起来，按照国发〔2010〕10号文件精神，有针对性地选择3-5个定价过高、涨幅过快的项目，作为重点清算审核对象，以点带面推动本地区清算工作。

各地要在6月底前将本地区的清算工作计划（包括本地区组织企业进行清算的具体措施和年内完成的目标等内容，具体数据见附表）和重点清算项目名单上报税务总局，税务总局将就各地对重点项目的清算情况进行抽查。

**四、规范核定征收，堵塞税收征管漏洞**

核定征收必须严格依照税收法律法规规定的条件进行，任何单位和个人不得擅自扩大核定征收范围，严禁在清算中出现“以核定为主、一核了之”、“求快图省”的做法。凡擅自将核定征收作为本地区土地增值税清算主要方式的，必须立即纠正。对确需核定征收的，要严格按照税收法律法规的要求，从严、从高确定核定征收率。为了规范核定工作，核定征收率原则上不得低于5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。

**五、加强督导检查，建立问责机制**

各级税务机关要按照国发〔2010〕10号文件关于建立考核问责机制的要求，把土地增值税清算工作列入年度考核内容，对清算工作开展情况和清算质量提出具体要求。要根据《国家税务总局关于进一步开展土地增值税清算工作的通知》（国税函〔2008〕318号）的要求，对清算工作开展情况进行有力的督导检查，积极推动土地增值税清算工作，提高土地增值税征管水平。国家税务总局将继续组织督导检查组，对各地土地增值税贯彻执行情况和清算工作开展情况进行系统深入的督导检查。国家税务总局已经督导检查过的地区，要针对检查中发现的问题，进行认真整改，督导检查组将对整改情况择时择地进行复查。

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局要在6月底前将本通知的贯彻落实情况向税务总局上报。

附件：土地增值税清算计划统计表

二○一○年五月二十五日

信息公开选项：主动公开

wps91国家税务总局 2010年5月31日封发

wps92校对：财产和行为税司

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 土地增值税清算计划统计表 | | | |  |  |
|  |  |  |  |  | 填表单位： |  |
| 单 位 | 房地产项目总数 | 已清算项目数 | 符合清算条件项目数 | | 计划完成清算数 | 计划完成清算比例 |
| 应清算项目数 | 可清算项目数 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **填表说明：１、此表第一行为全省截止到5月底的数据，以下各行分别为各地、市，直辖市、计划单列市为所辖区县；** | | | | |  |  |
| **2、拟完成清算数为今年计划完成清算的项目数，完成比例=计划完成清算数/符合清算条件项目数** | | | | |  |  |