

重庆市财政局 重庆市地方税务局 关于印发土地增值税等财产行为税政策执行 问题处理意见的通知

渝财税〔2015〕93号

各区县（自治县）财政局、地方税务局，市地税局各直属单位：

为防范执法风险，减少自由裁量，保障税收公平，根据财政部、国家税务总局的相关规定，结合我市实际，市财政局、市地税局联合制定了《土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见》。现予印发，请遵照执行。

附件：土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见

重庆市财政局

重庆市地方税务局

2015年7月27日

附件

土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见

为统一税收政策执行口径、防范税收执法风险、保障税收公平，根据财政部、国家税务总局的相关规定，结合我市实际，对土地增值税等财产行为税政策执行问题提出以下处理意见，请遵照执行。

一、土地增值税

（一）预征管理

土地增值税实行按月预征，税款缴纳期限为次月的 15 日内。土地增值税预征的计税收入为房地产企业办理商品房预售许可后，依据商品房买卖合同实际取得的售房款项。

税务机关受理房地产企业清算申报后至清算结论下达前，企业再转让该清算单位中的普通住宅，暂不预征土地增值税；清算审核结论下达后，应按规定征收税款。

（二）核定征收率

1. 《重庆市地方税务局关于土地增值税核定征收率的公告》（渝地税公告〔2014〕3号）施行前，按照核定征收方式清算的房地产项目，在公告施行后再转让开发品的，核定征收率按照渝

地税公告〔2014〕3号规定的标准执行。

2.个人建造非自用住宅用于对外销售，土地增值税实行核定征收的，参照渝地税公告〔2014〕3号中单位转让住宅的核定率标准执行。

（三）相关扣除项目

1.房地产项目开发中，因统一规划、整体开发需要，在相邻地域建造公共设施，经土地出让合同约定的，发生的建造支出可作为“取得土地使用权所支付的金额”予以扣除。房地产企业应提供县级以上人民政府相关文件、决议以及规划证明材料。

2.房地产企业转让开发的土地、未竣工房地产项目，其“取得土地使用权所支付的金额”不能加计扣除；承受土地、未竣工项目的房地产企业在完成房地产项目开发，进行土地增值税清算时，其取得土地、未竣工项目所支付的款项，可作为“取得土地使用权所支付的金额”，并适用加计扣除。

3.房地产企业向商业银行支付的委托贷款利息视为金融机构借款利息，按规定予以扣除。

4.房地产企业转让房产缴纳的产权转移书据印花税，纳入营业税金及附加核算的，作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

5.纳税人转让房产缴纳的地方教育附加，可计入“与转让房

地产有关的税金”予以扣除。

(四) 几种特殊情况认定

1. 可清算条件认定

根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)第十条规定:“取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的,主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。”即清算单位所取得的预售许可证中,房管部门核发的最后一个预售许可证时间满三年的,则达到可清算条件。

2. 装修房销售成本认定

房地产企业销售已装修的房屋,其装修费用(包括固定设备)可以计入房地产开发成本。上述装修费用不包括房地产企业自行采购或委托装修企业购买的家用电器、家具、日用品、装饰用品等物品所发生的支出。

3. 标准厂房销售征管

按照重庆市工业园区建设的有关规定,建造标准厂房(都市工业楼宇)销售,对未达到土地增值税可清算条件的,在办理房产转移登记环节预征税款;达到可清算条件的,按房地产开发项目清算税款。

4. 改制重组政策

企业在整体改建、合并、分立、投资等改组改制活动中,土



地、房屋的转让方和承受方一方属于房地产开发企业的，均不适用《财政部国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知》（财税〔2015〕5号）文件的政策规定。

（五）重庆市地方税务局 2014 年第 9 号公告执行口径

1.第一条第三款：“分期清算或者清算单位中建造多类房产，土地成本纳税人可选择按照土地面积占比法或者建筑面积占比法计算分摊；房地产开发成本按照建筑面积占比法计算分摊，其中已明确对象化的设施、设备、装修等支出应直接计入对应房产的房地产开发成本。”

该款所指“建筑面积占比法”包括“套内建筑面积占比法”。

不计算房地产项目容积率的地下车库不分摊“土地成本”。

2.第二条第一款第三项：“房地产企业建造房产已转为固定资产或投资性房地产。”

房地产项目清算前，开发品转为固定资产或者投资性房地产再转让的，仍视为开发品转让，按规定预征和清算土地增值税。

房地产项目清算后再转让房产，凡已转为固定资产或投资性房地产五年以上的，应认定为旧房转让。

3.第三条第一款：“同一投资主体内部所属企业之间无偿划转（调拨）房地产，不征收土地增值税。”

该款规定不适用于房地产开发企业。



4. 第四条第三款：“一方出部分土地，一方出资金，双方合作建房，出土地方取得货币性收入的，应对其取得收入部分按规定征收土地增值税。”

合作建房中，出土地方取得除分回房产以外的收入的（货币性收入及其他经济利益），应缴纳土地增值税，可扣除的土地成本为：取得土地总成本×收入÷（收入+转让土地计税营业额）。

5. 第四条第四款：“以下类型的房地产项目，对住宅转让不预征土地增值税：1. 棚户区或危旧房改造安置房项目；2. 经济适用房项目；3. 政府实施的征地（拆迁）安置房项目；4. 符合国家规定的其他保障性住宅项目。”

不预征土地增值税的房地产项目，应提供政府或者房管、建委等相关部门证明材料。保障性房地产项目向单位以及保障对象以外的个人转让住房应按规定预征土地增值税。

二、契税

（一）城市建设配套费计税

1. 城市建设配套费（简称配套费）属于土地出让契税计税依据的组成部分，不独立构成征税对象。与土地出让相关的配套费在其实际缴费环节计征契税，本意见下发前已按原方式征收契税的，不重复计征。

（1）纳税义务发生时间：实际缴纳配套费的当天；

(2) 缴款期限：发生纳税义务次月的 15 日内；

(3) 计税依据：向配套费征收部门实际缴纳的配套费金额，缴纳后返（退）还的，不抵减计税依据。

2.与出地出让无关（如划拨土地、改建项目等）缴纳的配套费，不属于契税征税对象。

（二）房地产划转减免认定

根据《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》（财税〔2015〕37号）文件第六条规定，100%直接控制的母子公司之间，受同一母公司 100%直接控制的子公司之间，土地、房屋权属划转免征契税。“划转”是指除直接买卖以外的股权投资、冲减资本或者所有者权益等。本款规定自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日执行。

（三）单位房地产被征收后重新承受房地产征免税

单位的房地产被国家征收后以产权调换方式重新承受房产，不补价差的免征契税；补价差的以所补差价作为计税依据征收契税。

三、房产税

（一）地价计入房产原值处理

1.购入房产

购入的房产，地价已包括在购买价格中，以该房产的购买价



格加上购入时缴纳的相关税费作为房产原值。

执行新会计准则的纳税人通过评估等方式将地价剥离的，应将剥离的地价还原计入房产原值。

2.自建房产

自建房产应计入房产原值纳税的地价，按以下方法确定：

(1) 宗地容积率低于 0.5 的，计入房产原值的地价=房产建筑面积 $\times 2 \times$ 单位地价；

(2) 宗地容积率高于或等于 0.5 的，计入房产原值的地价=房产占地面积 \times 单位地价。

其中：宗地容积率是指一宗土地上的建筑物总面积与地面面积的比；分期建设的，以规划部门核定的宗地容积率为准；

单位地价=宗地总地价 \div 宗地面积；

地价是指土地成本，包括取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本等；

占地面积是指建筑物所占有或使用的土地水平投影面积，按建筑基底面积计算。

3.划拨土地

纳税人以划拨方式取得土地使用权的，为使土地达到预定用途所发生的各种支出在缴纳房产税时也应计入房产原值。

(二) 居民住宅区内业主共有房产征收房产税问题

使用居民住宅区内业主共有房产进行物业管理、为小区业主服务的，不征收房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）文件第一条规定，对居民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营（包括自营和出租）的代管人或使用人缴纳房产税。

（三）车库（位）征税认定

对纳税人纳入自有固定资产经营管理的车库（位），按房产原值从价计征房产税。

对属于房地产开发企业的待售开发品、未纳入自有固定资产管理的车库（位），在售出前出租的，从租计征房产税。

四、城镇土地使用税

（一）纳税义务发生时间

纳税人通过出让等方式，从土地行政主管部门取得的土地，城镇土地使用税纳税义务发生时间按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）“由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税”规定执行。但在合同未约定交付土地时间、未按照合同约定时间交付土地、签定土地出让合同前已经使用土地和交付土地前已经办理土地使用权登记等情形下，城镇土地使用税纳税义务发生时间按“实际取得或使用土地时间与土地使用权登记时间

孰先”的原则确定，纳税人应向主管税务机关提供土地使用权证、区县级以上国土部门的土地出让补充合同、相关文件、交地备忘录等证明资料。

纳税人通过转让等方式从其他纳税人取得的土地，城镇土地使用税纳税义务发生时间，按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条的规定执行，即由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订次月起缴纳城镇土地使用税。

（二）房地产开发企业纳税义务终止时间

《重庆市地方税务局关于明确房地产开发企业城镇土地使用税纳税义务终止有关问题的公告》（2012第6号）规定“房地产开发企业已销售房屋的占地面积，可从房地产开发企业的计税土地面积中扣除。房地产开发企业销售房屋并终止城镇土地使用税纳税义务时间按‘房屋交付时间和购房者房屋产权登记时间孰先’的原则确定。”

公告中房屋交付时间为房地产开发企业按规定发送的接房通知书中注明的交房日期。

（三）储备土地征税认定

对事业单位（列入国家土地储备机构名录）按照规定拥有的

储备土地暂不征收城镇土地使用税，对企业拥有的储备土地按规定征收城镇土地使用税。

五、印花税

(一) 核定征收管理

1.根据《国家税务总局关于进一步加强印花税法征收管理有关问题的通知》(国税函〔2004〕150号)的规定，工业、商业、建筑安装业、货物运输业等纳税人主营业务属于印花税法核定征收情形的，购销合同、建筑安装工程承包合同、建设工程勘察设计合同、货物运输合同印花税法，可以核定计税依据：

(1)工业企业(购销合同)：销售产品，依照主营业务收入的80%核定；购进货物(设备)，依照相关账簿核算金额的80%核定。

(2)商业企业(购销合同)：销售商品，依照主营业务收入的60%核定；购进商品，依照相关账簿核算金额的80%核定。

(3)建安企业(建筑安装工程承包合同)：建筑安装劳务，依照主营业务收入(或者发包支出)的80%核定；购进材料(设备)，依照相关账簿核算金额的80%核定。

(4)建设工程勘察设计单位(建设工程勘察设计合同)：依照主营业务收入的80%核定。

(5)运输企业(货物运输合同)：运输业务，依照主营业务

收入的 80%核定。

2.凡属于以下情形的，印花税不得实行核定计税依据方式征收：

- (1) 工业、商业企业销售车辆、船舶；
- (2) 房地产企业销售商品房；
- (3) 土地、房产、股权转让。

3.已按原规定核定并履行核定程序的可执行到 2015 年 12 月 31 日。

(二) 征税范围

1.对于记载建筑安装工程事项、价款的“BT 合同”，应按照“建筑安装工程承包合同”征收印花税。

2.根据商业银行委托贷款相关规定签订的委托贷款合同，对商业银行以及借款人应征收“借款合同”印花税。

除特别说明执行时间的条款外，本处理意见自下发之日起执行，执行前已作税务处理的事项不再调整。