

关于进一步规范我市存量房转让土地增值税征收管理工作的通知

(武地税发〔2013〕85号制定，国家税务总局武汉市税务局公告
2018年第1号修改)

各区地税局、房管局，市房产交易和登记发证中心：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则以及《关于进一步加强存量房转让有关税收征管问题的通知》(武地税发〔2011〕10号)等有关文件规定，为公平税负，防止税收流失，现就进一步规范我市存量房转让土地增值税征收管理工作有关事项通知如下：

一、关于存量房转让计税价格的确定和应纳税额的计算

(一) 计税价格的确定。单位转让存量房和个人转让非住宅存量房，应如实申报存量房转让成交价格；对存量房转让申报的成交价格低于房地产评估价格又无正当理由的，按照房地产评估价格确定计税价格；对于存量房转让评估价格明显低于当地当年同类房地产的市场价格又无正当理由的，主管税务机关将依法进行调整，确定计税价格。

(二) 应纳税额的计算。存量房转让土地增值税应纳税额的计算，纳税人可采取下列两种方式：

1. 查账征收方式

应纳土地增值税税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速

算扣除系数（具体计算公式见附件3）

增值额=计税价格-扣除项目金额

（1）扣除项目金额按重置成本评估计算扣除的公式为：

扣除项目金额=取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用+房屋重置成本评估价格+转让环节缴纳的各项税费

房屋重置成本评估价格为重置成本价乘以成新度折扣率后的价格，纳税人提供评估机构出具的重置成本评估价格，须经主管税务机关确认。

（2）扣除项目金额按购房发票加计计算扣除的公式为：

扣除项目金额=上手购房缴纳的契税+上手购房发票金额×
(1+5%×房屋持有年限)+本次转让环节缴纳的各项税费

纳税人因特殊原因无法提供上手购房发票的，可按规定向房产管理部门申请查询上手交易、登记信息，纳税人凭契税完税凭证及房产管理部门出具的《产权登记信息查询单》，经主管税务机关确认上手计税价格后，作为购房金额加计扣除。

2. 核定征收方式

应纳税额=计税价格×核定征收率（具体见附件3）

二、关于存量房转让土地增值税符合减免条件的手续办理

对单位转让存量房依法需免征土地增值税的，由纳税人按规定向房地产所在地主管税务机关提交免税申请，办理相关免税手续后，凭税务机关出具的免税证明原件，到不动产登记部门办理

权属转移登记手续。

对个人转让非住宅存量房依法需免征土地增值税或者不属于土地增值税征收范围的，由主管税务机关征收窗口人员当场办理，纳税人可凭税务机关出具的纳（免）税证明，到不动产登记部门办理权属转移登记手续。

三、关于做好存量房转让土地增值税征收控管工作的要求

（一）各区税务局、房管局要认真做好政策的宣传和解释工作，充分利用房产交易大厅或政务中心电子屏幕滚动播出相关文件规定，免费发放宣传资料，认真做好导税和相关服务工作。

（二）各区房管局、市房产交易和登记发证中心应向税务机关提供有关资料，协助税务机关依法征收土地增值税。对纳税人提交的房地产评估报告要严格把关，凡发现出具报告的评估机构有弄虚作假行为的，核实后依照有关规定对该评估机构进行处罚。同时，将相关资料及时反馈主管税务机关，税务机关除要求纳税人补缴税款外，还将依据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》的有关规定，对评估机构进行处罚。

（三）各区税务局联合办公窗口人员和房产交易大厅办证窗口人员，必须逐笔做好土地增值税税款征收台账，并每日进行信息交换，核对征收控管数据。凡因工作不到位造成税款流失的，将依规追究相关人员的责任。

（四）本通知自 2013 年 10 月 1 日起施行，原规定与本通知不一致的，一律按本通知规定执行。武地税发〔2011〕10 号文第一

条第二款同时废止。本通知由武汉市税务局负责解释。

- 附件：1. 存量房转让土地增值税申报资料
2. 存量房转让土地增值税申报表
6. 存量房转让土地增值税查账征收方式计算公式

武汉市地方税务局

武汉市住房保障和房屋管理局

2013年8月30日

附件 1:

存量房转让土地增值税申报资料

一、查账征收

(一) 按重置成本评估价格计算扣除的

- 1、存量房转让交易合同原件及复印件（验原件留存复印件，下同）
- 2、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用凭证原件及复印件
- 3、房屋重置成本评估报告
- 4、存量房转让土地增值税申报表或免税证明（或税务事项通知书）

(二) 按购房发票计算扣除的

- 1、存量房转让交易合同原件及复印件
- 2、取得房屋的购房发票原件及复印件（如无法提供，凭房管部门出具《产权登记信息查询单》确认上手计税价格）
- 3、购房缴纳的契税完税凭证原件及复印件
- 4、存量房转让土地增值税申报表或免税证明（或税务事项通知书）

二、核定征收

(一) 存量房转让交易合同原件及复印件

- (二) 存量房转让土地增值税申报表或免税证明（或税务事项通知书）

附件 2:

存量房转让土地增值税申报表

金额单位:元

转让方名称			纳税人识别号 (身份证号)			
房屋地址			房屋类型		交易日期	
建筑面积		联系方式				
核定征收	本次交易计税价格		核定征收率			
	应缴土地增值税税额	(计税价格×核定征收率)				
查账征收 (纳税人按核定征收方式缴纳的不填)						
购房发票金额		行次	购房发票所载日期			
计算方式 (选择其中一种填写)		1	重置评估价格扣除	购房发票加计扣除		
一、本次交易计税价格		2				
二、扣除项目金额合计 3=4+5+8+9		3				
1、取得土地使用权所支付的金额和按国家统一规定交		4		*		
2、旧房及建筑物的重置成本评估价格 5=6×7		5		*		
其中	旧房及建筑物的重置成本价	6		*		
	成新度折扣率	7		*		
3、按购房发票每年加计 5%计算扣除		8	*			
4、与转让房地产有关的税金 9=10+11+12		9				
其中	营业税金及附加	10				
	印花税	11				
	契税 (上手)	12	*			
三、增值额 13=2-3		13				
四、增值额与扣除项目金额之比 (%) 14=13÷3		14				
五、适用税率%		15				
六、速算扣除系数%		16				
七、应缴土地增值税税额 17=13×15-3×16		17				
纳税人申明意见: 本单位 (人) 转让上述房产, 因 <u>无法 (或能够) 提供合法、有效凭证</u> , 申请转让过程中的土地增值税按 <u>核定征收 (或查账征收)</u> 缴纳。同时, 对所申报资料的真实性负责, 如有不实愿承担相关的法律责任。 纳税人签名 (盖章): 年 月 日						

填表说明: 1、房屋类型分为普通住宅、非普通住宅和其他开发产品 (工业或商业);
2、“按购房发票每年加计 5%计算扣除” 栏的金额为上手购房发票金额× (1+5%×房屋持有年限);
3、契税是指上手购房时缴纳的契税;
4、打 “*” 为不填内容;
5、纳税人申明意见在上述确定的 “核定征收” 或 “查账征收” 方式上打 “√”。

附件 3:

存量房转让土地增值税查账征收方式计算公式

应纳土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

增值额=计税价格—扣除项目金额

增值额与扣除项目金额比率=增值额÷扣除项目金额

其四级超率累进税率如下表所示:

土地增值税适用税率表

级 距	适用税率	速算扣除系数
增值额未超过扣除项目金额 50%的	30%	0
增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的	40%	5%
增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的	50%	15%
增值额超过扣除项目金额 200%的	60%	35%

存量房转让土地增值税核定征收率表

单位及个人	普通住宅	非普通住宅	非住宅	政策依据
中心城区（包括东湖、 武经、东湖风景区）	5%	7%	9%	国家税务总局湖北省税务 局公告 2018 年第 6 号
远城区	5%	6%	8%	
个人（不分区域）	免	免	7%	国家税务总局湖北省税务 局公告 2018 年第 6 号

