

高唐县人民政府文件

高政发〔2019〕32号

高唐县人民政府 关于加强房地产业和建筑业税收一体化 管理工作的意见

各镇政府、街道办事处，县政府各部门，各垂直管理部门，各企事业单位：

为促进我县房地产业和建筑业持续健康发展，根据《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（国务院令 第666号）等法律法规和有关政策规定，结合我县实际，现就加强房地产业和建筑业税收一体化管理工作提出如下意见。

一、强化税收管理

（一）加大“建房”环节税收管理力度。建房环节税收管理

是房地产业税收管理的首要环节，税收管理的重点是及时掌控建设项目、采集和比对税源信息，控制税源，确保纳税人实现的税收及时足额入库。

1、加强土地使用权转让环节税收管理。本环节涉及的税费包括增值税及附加税费、企业所得税、土地增值税、契税等。县自然资源和规划局在办理土地使用权出让时，应当开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据。纳税人转让土地使用权时应使用税务机关监制的发票。能够自行开具发票的纳税人应依法开具增值税发票，不能自行开具发票的纳税人应到税务机关申请代开增值税发票。

2、加强外来建筑企业综合治税管理。

（1）外来建筑服务企业在我县县域内提供建筑服务的，鼓励企业在县行政审批服务局进行注册登记，成立独立核算的分公司，及时到税务机关进行信息补录。可由总公司对分公司进行授权委托经营，并以分公司名义提供建筑服务。

（2）相关部门和税务部门按照“最多跑一次”的改革要求，建立绿色通道，及时为企业办理分公司的注册和补录相关手续。

（3）已经办理登记的分公司向县税务局申请领用并开具发票。分公司按规定向县税务局申报缴纳增值税及相关税费。房地产企业、重点税源企业、财政部门、镇街以及行政事业单位在支付工程款时，凭分公司开具的增值税发票办理工程资金结算。

（4）在房地产企业、重点税源企业、财政部门、镇街以及

行政事业单位与外建企业签订施工合同前，鼓励外建企业在我县设立分公司。

(5) 县行政审批服务局凭县税务局提供的《“多证合一”登记信息表》予以合同备案、发放施工许可证。外来建筑服务企业应在建筑业工程合同签订并领取建筑工程施工许可证之日起 30 日内，持有关资料到县税务局进行建筑工程项目登记，并与相应的房地产项目进行关联。

(6) 其他外来施工企业按照以上综合治税办法进行管理。

3、加强房地产开发环节税收管理。本环节主要涉及的税种包括增值税及附加税费、企业所得税等。

(1) 实施源头控管，防范税收风险。实行“先税后审”，把“先缴纳税款，后办理结算”作为提示要件，实行“先税后证”，“先缴纳税款，后办理证件”作为提醒要件，由县政府有关部门全面推行。实行“先税后款”，把“先缴纳税款，后办理结算”作为提醒要件，由有财政支付的部门推行。相关单位在支付款项、办理工程结算时，提醒企业先缴纳相关税费，否则不予支付，并将工程款拨付情况提供给税务部门；税务部门要对建设项目进行跟踪监控，加强工程立项、设计、施工、监理环节的过程控制，实现对纳税人税源管理从项目开发到完工的全过程监控，督促纳税人对实现的税收按时申报缴纳。

(2) 建立“以票控税，栋号管理”办法，对房地产开发项目实行“栋号管理”，按栋号或商品房销售的栋号登记台帐，一栋一档，

全面掌握每一栋号的成本核算和销售情况,实施全方位税源监控。

(二) 加大房屋销售环节税收管理力度。房屋销售包括新建商品房销售和二手房交易,其税收是房地产税收的主要来源。本环节涉及的税种有增值税及附加税费、企业所得税、城镇土地使用税、土地增值税等。涉及相关部门包括住建部门、产权登记部门以及办理按揭的银行和公积金贷款部门。

1、房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目,根据预收款金额开具零税率增值税普通发票,不得开具自制收款收据,否则按照《中华人民共和国发票管理办法》进行处罚。办理银行按揭和公积金贷款的,应于银行按揭和公积金款项到帐之日起确认预收款并申报预缴增值税税款,不得延迟缴纳税款。

2、房地产开发企业取得了县住房城乡建设局开具的《建设工程竣工验收备案证书》,并将竣工证明材料已报房地产管理部门备案的应视同已经完工,可以进行竣工结算。在交付楼房钥匙后,应及时将预售款项结转收入,申报应补缴的增值税等。

3、实施税收一体化管理,主要以契税征管为把手,严格执行“先税后证”,以证控税,利用契税征管中获取的房地产交易信息,加强住房二级市场税收管理。加强对房产交易行为的税收监管,无完(免)税凭证的,不动产登记部门不得为其办理过户手续。

二、加强信息共享

各有关部门认真履行职责，积极支持配合税务部门做好房地产税收一体化管理工作，定期通过县综合治税平台、书面或电子形式向税务部门提供涉税信息，实现房地产税收一体化涉税信息共享，保障税源控管各项措施落实到位。

（一）县发展改革局。在收到税务部门《涉税财物价格认定协助书》及相关资料后，要在3个工作日内进行审查，对符合要求的予以受理并出具受理通知书，除另有约定外，一般应当自受理之日起7个工作日内作出涉税财物价格认定结论书。

（二）县自然资源和规划局（林业综合服务中心、城乡规划技术中心）。要于每季度终了后10日内向县综合治税平台提供土地招拍挂信息资料、开发经营性项目建筑工程规划许可证统计表，内容包括建设项目名称、建设地址、建筑面积等信息资料、房产交易和房产租赁、网签信息等情况。

（三）县行政审批服务局。要于每季度终了后10日内向县综合治税平台提供工程招标项目资料、建筑工程施工许可证发放情况、已备案的外来建筑企业资料及城市拆迁情况等信息资料，以及商品房预售许可证发放信息，以及商事登记业户开业、变更、注销、吊销登记情况，每季度终了后10日内与税务部门交换登记底册。

（四）县住房城乡建设局。要于每季度终了后10日内向县综合治税平台提供《建设工程竣工验收备案证书》及相关资料。

（五）县住房公积金管理部门和各金融机构。要于每季度终

了后 10 日内向县综合治税平台提供住房贷款发放情况。

三、加强组织领导

房地产业和建筑业税收是财政收入的重要来源之一，是政府进行经济宏观调控的重要手段。要充分发挥税务部门职能作用，进一步加强对房地产业和建筑业税收一体化的管理和纳税服务，全面控管好税源。要加强对各部门涉税信息传递情况的调度，每季度将通报各部门提供的涉税信息和税款征收情况。各有关部门要密切配合，齐抓共管，进一步营造和维护良好的税收管理秩序。对于完成协税护税任务较好的单位，由税务部门提请县政府按照有关规定给予表彰和鼓励。

高唐县人民政府

2019 年 11 月 4 日

（此件公开发布）

抄送：县委有关部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，县人武部。

高唐县人民政府办公室

2019 年 11 月 4 日印发
