**关于《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》的解读**

发布时间：2024-11-13

来源：国家税务总局财产和行为税司

字号：[大] [中] [小] 打印

　　为深入贯彻党的二十届三中全会和国务院常务会议要求，更好发挥土地增值税调节作用，税务总局制发了《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（以下简称《公告》）。现解读如下：

　　**一、《公告》的制定背景是什么？**

　　为保障土地增值税收入及时均衡入库，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》有关规定，税务部门对纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入，按一定比例预征土地增值税，待项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。2010年，为更好的发挥土地增值税预征的调节作用，税务总局制发了《关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号），规定了预征率下限，除保障性住房外，东部地区省份下限为2%，中部和东北地区省份下限为1.5%，西部地区省份下限为1%。当前，随着房地产市场形势变化，不同房地产项目的增值水平发生结构性分化，有的房地产项目增值率下降幅度较大，有必要对预征率下限作出调整，以便给各地科学调整预征率预留空间，促进房地产市场平稳健康发展。

　　**二、《公告》的主要内容是什么？**

　　《公告》将预征率下限降低了0.5个百分点，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%。

　　**三、《公告》发布实施后各地应如何调整预征率？**

　　《公告》发布实施后，各地可结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整，需要调整的，由各地税务部门会同财政部门在当地政府的指导下，结合当地房地产项目实际税负水平等情况，在科学测算的基础上，确定各类型房地产的具体预征率。

　　关联文件：[国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告](http://71.17.24.17/wjjb/zxwj/202411/t20241114_99764.html)