

附件 2

关于《国家税务总局广东省税务局关于调整土地增值税预征率的公告（征求意见稿）》的解读

为深入落实党的二十届三中全会精神，更好发挥土地增值税调节作用，促进房地产市场平稳健康发展，国家税务总局广东省税务局制发《国家税务总局广东省税务局关于调整土地增值税预征率的公告（征求意见稿）》（以下简称《公告》）。现解读如下：

一、《公告》出台背景

2024 年 11 月 13 日，国家税务总局公布了《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（国家税务总局公告 2024 年第 10 号），将土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为 1.5%。目前我省预征率下限按不低于 2% 执行，部分高增值项目预征率超过 10%。为落实国家税务总局公告要求并结合我省房地产市场发展实际，对全省各地预征率统一作出优化调整，释放国家政策红利，总体上进一步降低企业负担，促进房地产行业平稳健康发展。

二、《公告》主要内容

（一）自 2025 年 1 月（税款所属期）起，除《公告》第二条、第三条规定的情形外，各类型房地产土地增值税预

征率统一按照国家税务总局规定的东部地区省份预征率下限 1.5% 执行。

（二）土地增值税首次纳税义务发生在 2025 年 1 月 1 日后的房地产开发项目，根据预计增值率高低适用不同的预征率，即：预计增值率小于或等于 50% 的，各类型房地产预征率为 1.5%；预计增值率大于 50% 且小于或等于 100% 的，各类型房地产预征率为 3.5%；预计增值率大于 100% 且小于或等于 200% 的，各类型房地产预征率为 5%；预计增值率大于 200% 的，各类型房地产预征率为 8%。

（三）保障性住房土地增值税预征率为零，纳税人应就相关收入全额办理纳税申报。保障性住房项目清单按照各市人民政府认定的范围确定。

三、《公告》生效时间

（一）《公告》自 2025 年 1 月 1 日起施行。

例如：1. 某纳税人此前适用的预征率为 2%，按月预缴土地增值税，2025 年 1 月申报所属期 12 月税款应继续按照 2% 预缴税款，2025 年 2 月及以后按照 1.5% 预缴税款。

2. 某纳税人已办理土地增值税项目登记，2025 年 1 月 1 日后该项目获得首份预售（销售）许可且取得售房款，产生土地增值税纳税义务，该项目具体适用的预征率根据增值率测算情况确定。

（二）各市（区）税务局原发布的关于土地增值税预征率的公告废止后，应制定增值率的具体测算办法并对外公告。