**广水市不动产登记“票税分离”“证缴分离”改革项目实施方案**

为进一步优化税收营商环境，积极践行以人民为中心的发展理念，切实维护纳税人缴费人正当权益，充分认识房地产开发企业(以下简称“房开企业”)生产经营特点，不断创新税收管理体制机制，有效盘活市场要素资源，努力化解辖区问题楼盘购房业主“办证难”中存在的系列潜在经济社会风险，根据 2023年全省优化营商环境工作要求，特制定本实施方案

**一、工作目标**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以保障和改善民生为出发点，实施不动产登记“票税分离”“证缴分离”将购买方办证与销售方缴税相“分离”，按规定对销售方应纳税费进行追缴，解决群众办证难的问题，防范税收执法风险，切实维护人民群众合法权益，进一步优化营商环境。

**二、基本原则**

(一)强化组织领导。“票税分离”“证缴分离”是一项系统工程，要及时化解矛盾纠纷，解决好深层次问题，必须强化组织领导，加强对房地产项目全生命周期的领导和调度，及时研究出台务实举措，妥善处理疑难杂症，确保项目既有力推进，又取得实效。

(二)加强部门协同。各单位要按照部门职能职责，协同共治，统筹推进，抓好落实。要逐环节全流程对照梳理出“不能办证”的问题清单，按照“谁主管，谁解决”的原则，本着“能办证”目标，制定切实可行的工作举措，推动问题解决。

(三)提升申报遵从。“票税分离”“证缴分离”适用范围应当以依照税收法律规范的规定履行纳税申报义务为必要条件。各级税务部门要主动介入，督促纳税主体履行中报基本义务，对其未能及时足额缴纳的部分税款，应严格依照《中华人民共和国税收征收管理法》(以下简称《征管法》)的要求履行法定职责。

(四)突出数据集成。“票税分离”“证缴分离”必须以风险可控为前提。要建立健全信息交换、数据共享的体制机制，尽快搭建大数据共享集成平台，以便各单位详实了解房开企业全流程核心数据。各主管部门要及时开展相关数据的分析研判，集成分析结果，适时加强联防联控，谨防各类突发风险

(五)彰显民生效应。“票税分离”“证缴分离”改革坚持以“保民生”为底线，统筹考虑实施过程中产生的各类效应，并认真分析评估，最大限度寻求其平衡点，兼顾好各方利益:严防生搬硬套“教条式”执法，杜绝肆意妄为任性执法，避免引发新的矛盾和冲突。

**三、主要任务**

**(一)适用情形。**“票税分离”“证缴分离”办理方式适用于购房者已支付全部购房价款，在办理契税纳税申报时，无法取得销售不动产发票的情形。

**(二)办理方式:**1.对因税费欠缴问题无法正常开具不动产销售发票，但能够按期履行纳税申报义务的房开企业，适度放开对企业的发票发售和开具限制，督促企业进行纳税申报并为购房者开具全额不动产销售发票。

2.对人民法院、仲裁委员会的生效法律文书发生土地、房屋权属转移，购房者不能取得销售不动产发票的，可持人民法院执行裁定书原件及相关材料办理契税、印花税纳税申报。

3.对购买新建商品房的购房者在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房开企业已办理注销税务登记或者被税务部门列为非正常户等原因，购房者不能取得销售不动产发票的，税务部门核实后应予办理契税、印花税纳税申报。

4.对政府确定的可以采用“票税分离”“证缴分离”方式处理的房地产开发历史遗留问题项目，购房者不能取得销售不动产发票的，经相关部门确认和房开企业主管税务部门核实后予以办理契税、印花税纳税申报。

**(三)税源监控。**一是搭建税源数据库。全面摸排辖区房地产项目，利用涉税信息交换机制，建立“项目+基础六证+房源”的房地产开发项目税源数据库。二是实施分类管理。对于正常的项目，跟踪项目全周期，比对纳税人增值税及土地增值税预征数据，辅导纳税人正确申报缴税;对于异常的项目，依法及时申报税收债权，严格按照《征管法》及其实施细则进行管理。

**(四)风险管理。**积极适应税收征管改革要求，构建以税收大数据为驱动力的智慧税务,依托各部门涉税信息与纳税人申报数据，依照法定征管程序，对不动产原产权方尚未缴纳其不动产转让及保有环节的所有税费进行后续管理。不动产权属转移过程中有现金流发生的，各级税务部门应积极争取法院等收取不动产权属转移款项部门的协助配合，及时做好税费征缴工作。涉及历史遗留问题或执行过程中不可预见的特殊情况，提请市、区政府协调相关部门共同解决。

**(五)部门协作。**加强税务、不动产办证各环节管理部门联动，全面梳理不动产办证流程，依托“不动产登记系统”全面实行“现场申请、内网审核、一站办理、限时办结”，持续优化不动产登记办理流程。对适用“票税分离”“证缴分离情形的不动产权属转移，及时引导购房者办理不动产登记。

**(六)成效分析。**一是突出问题导向。聚焦房地产开发到不动产办证全流程的实际问题，认真分析应对，逐一处置;二是坚持风险可控。加强税收征管效应分析，强化企业税费申报和欠税管理，有效防范涉税风险。三是不断提炼提升。不断总结、完善和提炼工作的创新和亮点，及时做好宣传引导，形成可推广、可复制的规范模式。

**四、工作步骤**

**(一)前期准备阶段。**成立“票税分离”“证缴分离”专项工作专班，明确职能职责、工作模式，制定印发不动产登记“票税分离”“证缴分离”改革实施方案和相关工作指引，全面动员。

**(二)项目实施阶段。**召开专题协调会，开展试点项目不动产销售涉税清理，分类建立申报缴税、发票开具数据清册:比对确认税企数据。依照已清理确认的信息清册，辅导试点房地产企业进行纳税申报，并依照纳税申报对应的销售金额开具不动产销售发票。依照征管程序对企业申报未缴税款开展欠税管理，通知并协助购房者办理不动产权证。

**(三)总结评估阶段。**收集并整理不动产登记“票税分离“证缴分离”改革创新项目相关资料，不定期编发不动产登记“票税分离”“证缴分离”改革项目宣传稿件、信息简报等，积极向市营商办等部门报送改革工作成果。认真开展改革项目总结，及时提炼、归纳“票税分离”“证缴分离”改革项目推进中的先进经验和优秀做法，形成专题报告。

**五、工作保障及相关要求**

各部门要认真履职尽责，按照时间节点不折不扣落实相关工作。遇到突出问题的，及时对接相关部门商议处置。要切实加强项目实施全环节全过程的督导检查。对在项目推进过程中敷衍了事、搪塞拖拉、推三阻四的，要坚决查处;对在项目实施过程中我行我素、疏于管理、不负责任的，要坚决查处;对在项目落地过程中损公肥私，甚至贪污腐化造成重大社会影响的，要依法依规处置，绝不姑息。

国家税务总局广水市税务局

广水市自然资源和规划局

2023年7月13日