

# 滕州市人民政府文件

滕政发〔2018〕19号

---

## 滕州市人民政府 关于印发《滕州市房地产及建筑业税收一体化 管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市房地产及建筑业税收一体化管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

滕州市人民政府

2018年3月13日

# 滕州市房地产及建筑业税收一体化 管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为适应税收管理新形势和新要求,提高滕州市房地产及建筑业综合治税能力,进一步提升税收征管水平,根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《山东省地方税收保障条例》、《省国家税务局和省地方税务局关于印发〈房地产项目税收一体化管理指引(试行)〉的通知》(鲁国税发〔2016〕109号)及其他相关法规、文件精神,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 凡在我市行政区域内从事房地产业、建筑业生产经营的单位和个人(以下简称纳税人)及我市各行政事业单位、社会团体(含中央、省垂直管理的单位),均应遵守本办法。

**第三条** 我市房地产业和建筑业的税收征管,坚持以房地产、建筑服务管理流程为主线,以应税环节为重点,落实“税收前置、先税后证”,强化信息管税,加强政府、税务和企业三方互动,国税、地税部门相互融合,实现税收全流程、全税种一体化征管的工作思路。

**第四条** 市房地产及建筑业税收一体化管理办公室(以下简称一体化管理办公室)设在市财税管理服务中心,具体负责

房地产及建筑业税收的申报征收、发票管理等事项。市国税局和地税局设立一体化管理联合服务窗口,实行纳税人一窗式申报,国税、地税各项税费共同征收,确保应缴税费一次性征收到位,防范税收风险。

## 第二章 登记管理

**第五条** 房地产及建筑业纳税人应按照相关法律、法规规定到主管税务机关办理税务登记(含“三证合一”、“五证合一”登记)。

建筑施工方总包后又分包的,由总承包方负责集中代办分包工程税务登记、发票以及税款缴纳等涉税事宜,总承包方可以向一体化管理办公室申请汇总开具《完(免)税证明》、《清税证明》。

**第六条** 在我市行政区域内的建筑服务业项目在规划施工前应在市财税管理服务中心备案,如实填写《滕州市建设项目备案表》,向一体化管理办公室申请项目登记,并报送相关资料。

**第七条** 在我市行政区域内的房地产项目在施工前应在市财税管理服务中心备案,如实填写《滕州市房地产项目备案登记表》,向一体化管理办公室申请项目登记,并报送相关资料。

**第八条** 房地产及建筑业纳税人申请办理外出经营的,由一体化管理办公室受理,填报《跨区域涉税事项报告表》。纳

税人跨区域在我市经营的，在经营活动结束后，应当结清应纳税款以及其他涉税事项，并向一体化管理办公室填报《经营地涉税事项反馈表》。

**第九条** 滕州市行政区域内的建筑及房地产开发税收实行项目管理(另有规定的除外)，纳税人在项目获批后将项目计划批准书和立项报告、在项目开工后将建筑安装合同和工程预算报告、在工程竣工后将工程决算报告报送一体化管理办公室。

### 第三章 征收管理

#### 建筑业

**第十条** 对建筑项目实行“凭票(单)付款、先审后验”。

(一) 纳税人申请代开发票时，应缴纳国、地税(费、金)后，国税部门方可代开发票。

(二) 建筑业纳税人在建设项目竣工后，在办理竣工验收申请之前，应在一体化管理办公室申请涉税审核。

(三) 一体化管理办公室受理纳税人的涉税审核申请，并组织人员对项目经营期间的税(费、金)入库情况及其他涉税事项进行审核，出具《滕州市建设工程税款结算书》并签章，交由纳税人。

(四) 投资方(付款方)应监督施工方依法履行纳税义务，在支付款项时，应审验一体化管理办公室开具的《滕州市建设

工程税款结算书》和《完（免）税证明》，依据《完（免）税证明》注明的价税合计金额支付款项。

**第十一条** 投资方自行办理竣工验收的，应监督施工方完成税款清算，审验一体化管理办公室开具的《完（免）税证明》，并留存以备相关部门查验。

**第十二条** 跨区域项目报验反馈、税款征收实行归口管理，全部集中在一体化管理办公室统一办理。

**第十三条** 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期，但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，属于财税〔2016〕36号文件规定的可以选择简易计税方法计税的建筑工程老项目。

**第十四条** 纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照以下规定预缴增值税税款，涉及的其他国税、地税管理的相关税费应一并缴纳：

（一）一般纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照2%的预征率计算应预缴税款。

（二）一般纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，选择适用简易计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照3%的征收率计算应预缴税款。

（三）小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照3%的征收率计算应预缴税款。

## 房地产开发项目

**第十五条** 房地产开发征收管理以工程项目为核算单位开展，纳税人在房地产开发环节应同步申报国税、地税的所有税费。

**第十六条** 房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预售款时须按有关规定预缴税款。

**第十七条** 房地产开发项目申请办理房屋产权登记实行“以证控税、先税后证”。具体办理步骤如下：

1. 纳税人向一体化管理办公室申请涉税审核，填写《房地产开发项目税收审核表》(国税专用表、地税专用表)并提供销售不动产增值税发票、契税完税证，不动产销售合同、测绘报告、该批次房屋销售明细清册等国、地税要求报送的资料。

2. 一体化管理办公室受理纳税人的涉税审核申请后，国、地税分别对本批申请办证商品房的国税申报缴纳情况及其他涉税事项进行审核，对审查合格的，出具税款结算书，在《房地产开发项目税收审核表》(国税专用表、地税专用表)上签章，通知纳税人凭审核后的《房地产开发项目税收审核表》(国税专用表、地税专用表)至市不动产登记中心办理相关手续。

3. 纳税人必须同时凭国税、地税分别出具的《房地产开发项目税收审核表》(国税专用表、地税专用表)，才能办理产权登记手续。

4. 市不动产登记中心业务窗口查验并留存《房地产开发项

目税收审核表》(国税专用表、地税专用表)后,依法依规受理商品房产权登记手续。

5.纳税人在申请涉税审核时,应包括不需要办理权证的车库、车位、杂物间、配套设施等已交税款情况。

**第十八条** 房地产纳税人办理注销登记,一体化管理办公室受理注销申请,采取国、地税联合税费清算方式,凡清算后无欠缴税费的纳税人给予办理注销登记。

#### **第四章 发票管理**

**第十九条** 房地产业和建筑业纳税人需要领购发票的,可到办税服务厅或服务延伸点办理,要严格按照发票管理有关规定进行申请、领购和开具。

**第二十条** 纳税人销售自行开发的房地产项目,自行开具发票。

**第二十一条** 一般纳税人和小规模纳税人向其他个人销售自行开发的房地产项目,不得开具增值税专用发票。

**第二十二条** 提供建筑服务的纳税人不能自行开具增值税发票的,可以向税务部门申请代开增值税发票。

#### **第五章 管理考核**

**第二十三条** 市财税管理服务中心负责房地产及建筑业税收一体化工作的日常监督协调管理。做好房地产及建筑业税

收一体化平台建设和日常管理；调度一体化管理各成员单位信息传递工作；定期召开联席会议，加强信息共享，开展数据比对、风险管理和税收分析；协调各成员单位共同解决建筑服务业和房地产业税收征管中存在的问题。

**第二十四条** 市财税管理服务中心负责组织开展房地产开发及建筑企业的现场巡查工作，对发现的税收疑点应及时移交给税务评估或稽查部门。税务评估或稽查部门应将处理结果反馈给市财税管理服务中心。

**第二十五条** 一体化管理办公室在市财税管理服务中心的指导下开展工作，按月向所派驻单位和财税管理服务中心提交工作进展及分析报告，并由财税管理服务中心汇总，报市政府。

**第二十六条** 一体化管理办公室工作人员实行派驻单位和财税管理服务中心双重管理，日常考核和请销假执行本局规定，市财税管理服务中心做好日常监管，并及时将有关情况反馈给派驻单位。

**第二十七条** 对从事建筑业和房地产开发的纳税人，税务部门要严格落实一窗式办结制度，确认纳税人在依法缴纳所有国税、地税税费后，方可为其代开发票。

**第二十八条** 国土、住建等部门应告知房地产开发企业，在项目开工前向市财税管理服务中心办理登记备案，并配合税务部门做好欠税追缴工作，对有欠税的房地产开发企业的相关涉税信息及时向税务部门传递，并在企业信用等级评定、土地

出让等方面予以限制。

**第二十九条** 建工等部门应告知建筑施工企业,在项目开工前向市财税管理服务中心办理登记备案,并配合税务部门做好欠税追缴工作,对有欠税的建筑企业的相关涉税信息及时向税务部门传递,并在企业信用等级评定、工程招投标等方面予以限制。

**第三十条** 对一体化管理各成员单位的考核,按照《滕州市税收共治工作考核办法》的规定执行。

**第三十一条** 各镇街税收共治办公室接受市财税管理服务中心业务管理,配合市财税管理服务中心工作,按月将相关涉税信息和委托代征等情况报市财税管理服务中心。

**第三十二条** 对各镇街的考核,按照《滕州市税收共治工作考核办法》和《滕州市镇街税收收入增长奖励暂行办法》的规定执行。

**第三十三条** 我市财政拨款单位,未落实本办法造成税款流失的,等额扣减经费。

非财政拨款单位,未落实本办法造成税款流失的,在税费优惠减免、财政资金扶持等方面予以扣减。

## 第六章 法律责任

**第三十四条** 房地产业和建筑业纳税人的涉税违法行为,由主管税务机关根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中

华人民共和国发票管理办法》等相关法律、法规和规章的有关规定予以处理。

**第三十五条** 税务机关工作人员在建筑服务业和房地产业税收一体化管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，导致税收流失或者给纳税人造成损失的，依法追究相关领导和直接责任人员的行政责任；情节严重构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十六条** 本办法如有与国家税收法律、法规及有关政策相抵触的，以国家税收法律、法规及有关政策为准，实施中出现的具体问题，由市财税管理服务中心协调市国税局、市地税局及相关部门共同解决。

**第三十七条** 本办法自2018年3月15日起施行，有效期至2022年12月31日。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，市人武部。

---

滕州市人民政府办公室

2018年3月13日印发

---