

泉州市财政局
泉州市中级人民法院
国家税务总局泉州市税务局文件
泉州市住房和城乡建设局
泉州市自然资源和规划局

泉财规〔2025〕6号

关于加强全市不动产相关税收征管工作的通知

各县（市、区）财政局、人民法院、国家税务总局各县（市、区）税务局、住建局、资源规划局，泉州开发区管委会财政局，泉州台商投资区管委会财政金融与国资局、住建局、资源规划局：

为加强财税等相关部门协同协作，优化税收征管协同，推动税收共治，强化信息共享，促进房地产市场平稳健康发展，现就加强全市不动产相关税收征管有关事项通知如下：

一、加强房地产税收征收管理

（一）加强房地产业税源基础管理

各主管税务部门要按照《国家税务总局福建省税务局关于加强房地产业税源管理的公告》（国家税务总局福建省税务局公告2018年第4号）要求，及时督促辖区内房地产企业规范税源基础管理工作，严格按照《国家税务总局福建省税务局关于加强房地产业税源管理的公告》要求填报《房地产项目基础信息表》《房地产项目工程情况月报表》《房地产项目销售情况月报表》《房地产开发企业土地价款扣除台账》。

（二）加强房地产业销售收入管理

各主管税务部门要及时督促辖区内房地产企业按照税法规定及时足额申报销售收入，特别是企业容易漏报、少报、瞒报销售收入的问题，如：价外费用不计税；收到客户定金、违约金等，通过记入其他应付款往来户核算，不纳入计税收入；销售人防车位未按销售不动产申报；将房地产商品无偿赠送、投资入股或换取其他经济利益未作视同销售处理等。要将销售收入申报管理作为加强房地产税收征管的主要抓手，防止企业通过少报销售收入，达到少交或缓交税款的目的。

（三）加强房地产业“期间费用”管理

由于房地产开发经营企业销售未完工开发产品应预缴的企业所得税采取先按预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额，企业发生的期间费用准予当期按规定扣除的计算方法，所以销售费用、管理费用、财务费用等期间费用列支

是否真实准确将直接影响当期企业所得税预缴税额。因此，各主管税务部门要及时督促房地产开发经营企业规范“期间费用”管理，如实准确核算期间费用，不得将应计入开发产品计税成本的费用支出列入期间费用，不得列支与房地产项目无关的期间费用，从而造成多增加当期经营成本，缓缴、少缴当期应纳企业所得税。

（四）加强土地增值税预征管理

土地增值税预征是土地增值税征收管理工作的基础，是实现土地增值税调节功能、保障税收收入均衡入库的重要手段。各主管税务部门要及时督促房地产企业对取得的房地产销售（预售）收入全部及时申报土地增值税。

（五）加强土地增值税清算管理

各主管税务部门要加强房地产业土地增值税的税源管理，实施项目管理。对达到清算条件的房地产企业，及时作出评估，筛选出清算企业名单，提高清算精准度。要将土地增值税清算列入每一年度税收征管工作的重点之一，加强税务干部土地增值税业务的培训，进一步提升土地增值税的清算能力和效率。强化企业土地增值税业务辅导，提高申报自觉性和准确率。要提升土地增值税清算的层级，将土地增值税清算工作由税务分局为主上升为县局为主组织实施，采取县局集中精干力量、精准实施清算的模式。

二、强化不动产税收征管协同

（六）完善部门间依法协作配合机制

市县两级财政、税务部门要牵头会同自然资源、住建等部门完善部门间依法协作配合机制，邀请同级人民法院参加，定期、不定期召开联席会议，研究、协调税收征管过程中需要共同协商解决的问题，共同加强税源监控。

（七）强化土地、房产信息共享

市、县两级税务部门要牵头会同自然资源、住建、发改等部门落实《福建省税费征管和服务保障办法》。需要自然资源、住建部门履行涉税协助义务，提供国有土地使用权的出让、转让信息，土地使用证登记、变更、注销信息，商品房买卖合同网签备案等商品房交易涉税信息的，自然资源、住建部门应于每季度终了 15 日内向同级税务部门提供。需要发改部门提供房地产开发立项信息的，由税务部门协调发改部门依法提供。以信息化精准支持“以地控税、以税节地”工作，推动税收及时、足额入库。

（八）加强破产清算税收保障

市、县两级税务部门要按照《福建省税费征管和服务保障办法》及《福建省高级人民法院、福建省国家税务局、福建省地方税务局关于印发〈关于建立法院与税务机关执法协作机制工作方案〉的通知》（闽高法〔2018〕147 号）规定要求，主动与同级人民法院建立依法协作配合机制，加强信息共享。在人民法院强制执行、受理企业破产案件时，税务部门应分别按规范流程提请其依法协助追缴欠税、依法申报债权、做好税收保障工作。将全市司法拍卖不动产产权、破产清算信息纳入税务部门涉税信息交换范畴，人民法院与同级税务部门建立信息共享机制，方便主管

税务部门及时计算相关企业欠税情况，提前沟通应缴税费情况。对于法院移送司法评估的不动产，税务部门应积极配合，提供相关涉税信息。税务部门申请参与执行分配、依法申报债权时，应按规范要求向执行法院、破产受理法院提供执行依据、欠税依据等相关材料，遵守法院参与分配截止时间、债权申报时间的相关规定，法院应根据相关法律规定，及时依法审查，保障国家税收依法实现。

（九）加大政策宣传辅导力度

主动靠前服务，定期梳理发布泉州市存量房交易办证相关税费一览表、泉州市增量房交易办证相关税费一览表、典型交易场景税款计算案例，通过“政策梳理+案例解读+服务升级”等举措，提升政策宣传质效，确保不动产领域税费优惠政策直达快享。以纳税人学堂为平台，定期举办不动产税收相关业务培训，辅导企业不断增强依法纳税意识，明白应承担的纳税义务和法律责任。以不动产登记机构提供的土地、房屋权属登记信息为依据，优化房地产交易办税方式，引导企业积极配合、准确申报，提升税法遵从度。同时，各主管税务部门要进一步强化催报催缴工作，清理旧欠，防止新欠，紧密结合清理欠税与纳税信用评价工作，明确差别化激励与约束措施，提升清欠效果。

三、附则

（十）各县（市、区）财政局、税务局要按照本通知要求，制定本县（市、区）具体落实措施，明确工作要求，分解落实各项工作，主动取得人民法院的支持，会同同级住建、自然资源等

部门抓好贯彻落实。工作中的经验做法和意见建议，要及时向市财政局、税务局报告。

（十一）本通知由市财政局商市中级人民法院、税务局、住建局、资规局共同解释。

（十二）本通知自印发之日起 30 日后执行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。2019 年 11 月 5 日《泉州市财政局 泉州市中级人民法院 国家税务总局泉州市税务局 泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于规范全市不动产相关税收管征工作的通知》（泉财法〔2019〕356 号）同时废止。



抄送：省高级人民法院，省财政厅、省税务局、省住建厅、省自然资源厅。

泉州市财政局办公室

2025 年 12 月 31 日印发