

中山市自然资源局 国家税务总局中山市税务局 中山市财政局

中山自然资函〔2024〕898号

中山市自然资源局 国家税务总局中山市税务局 中山市财政局关于印发《中山市城中村 改造税费优惠政策指引》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，
市各有关单位：

根据市委、市政府部署要求，结合国家城中村改造政策以及
广东省“三旧”改造税收政策，中山市自然资源局联合国家税务总
局中山市税务局、中山市财政局编写了《中山市城中村改造税费
优惠政策指引》，现发给你们，请结合实际抓好落实。



中山市自然资源局



国家税务总局中山市税务局



中山市财政局

2024年7月25日

中山市城中村改造税费优惠政策指引

为贯彻落实国家、省决策部署，积极稳步推进城中村改造，根据国家城中村改造政策以及广东省“三旧”改造税收政策，现梳理编写城中村改造税费优惠政策指引如下。

一、土地房屋征收环节

（一）免征增值税〔对象：被征收人〕

根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 40 号）第三条规定，土地所有者依法征收土地，并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号附件 3）第一条第（三十七）项规定的土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形，免征增值税。

（二）免征土地增值税〔对象：被征收人〕

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号）第八条规定、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号）第十一条规定，对被征收单位或个人因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权，免征土地增值税。

（三）免征个人所得税〔对象：被征收人（个人）〕

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政

策的通知》（财税〔2005〕45号）规定，对被拆迁人（被征收人）按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

（四）企业所得税政策性搬迁〔对象：被征收人（企业）〕

根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定，符合政策性搬迁规定情形的，企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（从搬迁开始包括搬迁当年度，不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算；不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理，即取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

二、安置房建设或获取环节

（一）免征土地增值税〔对象：安置住房房源的转让人〕

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第二条规定，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未

超过扣除项目金额 20%的，免征转让人土地增值税。

（二）免征城镇土地使用税〔对象：承担改造建设任务的企业〕

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第一条规定，对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税。

（三）行政事业性收费和政府性基金优惠

1.免征城市基础设施配套费〔对象：承担改造建设任务的企业〕

根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）第五条第（二）款规定，对位于石岐、东区、南区、西区、火炬开发区及翠亨新区范围内的改造项目，免征城市基础设施配套费。改造项目中配套建设经济适用住房、公共租赁住房（含廉租住房）的，按配建比例享受相应的优惠政策。

2.免征村镇基础设施配套费〔对象：承担改造建设任务的企业〕

根据《广东省发展改革委 广东省财政厅关于免征部分涉企行政事业性收费的通知》（粤发改价格〔2016〕180号）有关规

定，对位于石岐、东区、南区、西区、火炬开发区及翠亨新区范围以外的改造项目，免征相关企业的村镇基础设施配套费。

（四）其他优惠政策〔对象：承担改造建设任务的企业〕

根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）第五条第（二）款规定，改造安置小区的有线电视、供水、供电、供气、排水、通讯、光纤、道路等市政公用设施由当地政府或相关单位出资配套建设，入网、管网增容等经营性收费项目按低限减半征收。

三、安置环节

（一）免征印花税〔对象：承担补偿安置责任的企业、购房人〕

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第一条规定，对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征印花税。

（二）减免契税〔对象：被征收人〕

根据《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第86号）第二项规定，土地、房屋被县级以上人民政府

征收、征用的，适用以下规定：

1.选择货币补偿，重新承受土地、房屋权属，价格不超过货币补偿的，免征契税；超出货币补偿的，对超出部分征收契税；

2.选择房屋产权调换，不支付差价的，免征契税；支付差价的，对差价部分征收契税。

（三）免征不动产登记费〔对象：承担改造建设任务的企业、安置住房所有权人〕

根据《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）第一条和第二条规定，安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记，登记收费标准为零；核发一本不动产权属证书的不收取证书工本费，向一个以上不动产权利人核发权属证书的，每增加一本证书加收证书工本费10元。

（四）土地增值税政策〔对象：承担补偿安置责任的企业〕

按照《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）第六条规定处理：

1.房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本

项目拆迁补偿费。

2.开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发〔2006〕187号第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

3.货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

四、其他事项

（一）本指引适用于经市政府确认（改造方案批复、会议纪要等）的城中村改造项目。

（二）本指引有效期与援引文件一致，如遇国家法律、法规、规章或上级政策变化的，以上级法律政策规定为准。《中山市城市更新局 中山市财政局关于联合发布我市城市更新（“三旧”改造）项目主要涉及的行政事业性收费和政府性基金目录的通知》（中山更新发〔2020〕54号）同步废止。

《中山市城中村改造税费优惠政策指引》 解读

为贯彻落实国家、省决策部署，积极稳步推进城中村改造，中山市自然资源局、国家税务总局中山市税务局、中山市财政局联合编写了《中山市城中村改造税费优惠政策指引》（以下简称《指引》）。现解读如下：

一、编写背景说明

2023年7月，国务院办公厅出台在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的政策，要求各地积极稳步推进城中村改造；2024年1月，住房和城乡建设部等3部委印发申报保障性住房建设和城中村改造政策支持城市和项目的通知，将中山市纳入国家政策扩容城市范围。为积极稳步推进城中村改造，梳理明确有关税费支持政策，支持符合条件的项目加快落地实施，编制本《指引》。

二、文件主要内容

《指引》共四部分内容，前三部分主要梳理了城中村改造各环节中相关主体的税费政策，第四部分明确文件适用及相关附则说明。具体包括：

（一）在土地房屋征收环节，明确被征收人可享受的增值税、土地增值税和个人所得税免征以及企业所得税政策。

（二）在安置房建设或获取环节，明确安置住房房源的转让人可享受的土地增值税政策，承担改造建设任务的企业可享受的城镇土地使用税、城市基础设施配套费、村镇基础设施配套费和市政公用设施类费用等政策。

（三）在安置环节，明确承担补偿安置责任的企业、购房人可享受的印花税政策，被征收人可享受的契税政策，承担改造建设任务的企业、安置住房所有权人可享受的不动产登记费政策，承担补偿安置责任的企业适用的土地增值税政策。

三、其他事项说明

由于城中村改造项目情况较复杂，具体项目具有多种实施路径，且同一项目的不同权属人选择的补偿安置方式存在差别，如涉及有关政策条款具体实施或适用疑问的，建议有关实施主体、权属人等可结合项目实际情况，就近就便向属地相关职能部门反映咨询。