



**关于印发《宿州市地方税务局房地产业
和建筑业税收项目管理办法（试行）》的通知**
宿地税〔2011〕20号

各县、区地方税务局，市地方税务局各分局（局）：

由于房地产业和建筑业实现的税收，占税收总收入的比重较大，强化房地产业和建筑业的税收征管，已越来越刻不容缓，为此市局高度重视，成立调研小组，相关科室牵头负责，并抽调甬桥局业务骨干参加，再根据上级局文件精神的基础上，借鉴外地经验，结合本地实际，拟出《宿州市地方税务局房地产业和建筑业税收项目管理办法（试行）》（以下简称《办法》）初稿，市局专门召开多次专题座谈会，邀请市局相关科室负责人和县区局相关人员参加，进行广泛征求意见，最后经市局局长办公会议研究通过，现将《办法》印发给你们，并提出以下要求，请一并贯彻执行。

一、《办法》明确了房地产业和建筑业税收项目管理的原则、内容、方法、程序、信息采集和数据处理等内容，是今后一个时期加强房地产业和建筑业税收管理的总抓手，各地一定要组织有



关人员认真学习，深刻领会，全面掌握，确保《办法》真正落到实处。

二、各地要按照《办法》的要求，在 2011 年 4 月底前对房地产业和建筑业在建项目进行分项目、分环节的信息采集和管理，形成纸质和电子材料，录入 AHTAX2009 征管信息系统。对以后新开工项目按本办法执行。

三、各地要充分发挥综合治税的作用，加大与国土、工商、建设、规划、财政、水利、公路、交通等部门的联系和配合，定期采集房地产业和建筑业相关信息，促进房地产业和建筑业税收项目管理工作的顺利开展。

四、各级地税机关要做好《办法》落实和项目登记情况的监督检查。市局将于适当时间组织人员进行抽查，将抽查情况在全市范围内通报，并纳入年度目标管理考核。

宿州市地方税务局

二〇一一年四月一日



宿州市地方税务局
房地产业和建筑业税收项目管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范税收秩序，加强税收征收管理，实现对房地产业、建筑业的专业化、精细化管理，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施细则、《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则、《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则、国家税务总局《关于印发不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法的通知》以及其他相关的法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 各地应对房地产和建筑业实行项目管理制度。项目管理制度是指各级地税机关通过受理房地产和建筑业工程项目登记，以及采集的政府相关部门的第三方信息，指定专门的管理人员，运用项目登记、税控开票、数据分析、现场巡查、纳税评估等控管手段，并利用 AHTAX2009 征管信息系统，根据房地产销售和建筑业工程进度监控项目的纳税申报、税费缴纳情况，对



房地产和建筑业工程项目的登记信息、开票信息、申报信息、入库信息进行采集、录入、汇总、分析、传递、比对，实现对房地产开发业、建筑业税收的全过程控管，确保税费及时、足额入库的一种税收管理制度。

第三条 本办法所称房地产业纳税人是指从事基础设施建设、房屋建设，并且转让房地产开发项目或者销售商品房（含土地、其他建筑物、附着物及配套设施）的房地产开发企业或其他单位和个人。包括：住宅、办公、商业用房的开发、销售行为；土地使用权的转让、买卖行为。

本办法所称建筑业纳税人包括建筑、安装、修缮、水利、道路、桥梁、市政工程、装饰及其他工程作业的单位和个人。

第四条 项目管理内容

- （一）受理不动产和建筑业工程项目的项目登记；
- （二）对不动产和建筑业工程项目的登记信息、申报信息、开票信息、入库信息进行采集、录入、汇总、分析、传递、比对；
- （三）对税收政策进行宣传解释，及时反馈征管中存在的问题；
- （四）掌握不动产销售和工程项目进度及工程项目结算情况；
- （五）根据不动产销售和建筑业工程项目进度监控不动产



和工程项目的纳税申报、税费缴纳情况，确保税费及时、足额入库；

（六）监督纳税人合法取得、使用、开具、保管、缴销不动产销售和建筑业发票；

（七）不动产销售及建筑业工程项目竣工后及时清缴税费，并出具清算报告；

（八）对符合条件的房地产业和建筑业纳税人安装税控开票装置，发售相应发票。

第五条 项目管理对象和项目登记主体

房地产业项目和建筑业项目为项目管理的对象，本办法第三条规定的房地产业纳税人和建筑业纳税人作为项目登记的主体。

第六条 项目管理机关

项目的管理机关原则上为房地产项目或土地所在地和建筑业项目劳务发生地的主管地税机关。

第七条 项目登记的原则

（一）税务登记前置原则。纳税人只有先进行税务登记或报验登记，才能进行项目登记。

（二）双向登记原则。建设方和施工方都必须进行项目登记。如果建设方不能进行项目登记，可由施工方汇总形成建设方项目登记信息。



(三) 顺序登记原则。一般情况下应当先办理建设方登记,后办理施工方登记;施工方登记应当先总包后分包。

(四) 先项目登记后开票原则。房地产项目无规模限制,建筑工程项目投资额在限额以上的都必须先办理项目登记,后开具发票。限额标准为:市区(含埇桥区城区):200 万元;县城:50 万元;乡镇:10 万元。

第八条 纳税人应按规定时间向主管地税机关提供资料原件以供审核,在留存纸质复印件备案的同时应报送税务机关要求的电子格式文档。主管地税机关对纳税人报送的纸制和电子文档登记信息要严格审核,实行“一项一档”分类建档管理,并设置管理台账。

第二章 涉税信息的采集和应用

第九条 各级地税机关要根据房地产开发业和建筑业的行业特点,积极主动、及时准确采集房地产开发项目和建筑项目的涉税信息,实现对房地产开发业和建筑业税收的项目管理。要求税收管理员做到:所管辖区域内,无一漏户、所管户无一漏项。对采集的涉税信息由税收管理员逐项确认办理项目登记的情况,分情况进行管理:



(一) 项目已实际开工,但未办理登记的,由项目主管地税机关指派税收管理员跟踪落实项目纳税人,责令限期办理项目登记,纳入正常管理。

(二) 项目已立项但未开工,暂未能办理项目登记的,按待开工项目处理。

第十条 各级地税机关要加强与相关部门的信息交流,按季向财政局、国土局、发改委、规划局、建委、财政局、房管局等有关部门采集房地产开发项目、建筑项目的涉税信息,实现对房地产行业、建筑业税收的部门联合控管。

要与财政部门合作,及时采集财政拨款工程项目名称、建设方、施工方、工程价款、工程进度、拨款情况等信息;要与工商管理部门合作,及时采集房地产开发企业设立、变更、注销、吊销登记分户信息;与发改部门合作,采集开发项目批准文号、建设单位、批复项目、投资概算、建设地址、项目备案号等立项批复信息;与规划部门合作,采集开发项目名称性质、占地面积、建筑面积、可销售面积、公共配套设施情况等信息;与建设部门合作,采集城市拆迁资料信息,发放的建筑工程施工许可证书编号、建设单位、工程名称、工程地址、工程概算、施工单位、监理单位、开工日期等;与土地部门合作,采集土地使用权出让和



转让信息；与房产管理部门合作，在单位和个人办理房产过户手续时，必须提供税务部门监制的发票。

各级地税机关对有关部门的配合，只能是依靠，绝不能是依赖。否则，对造成税款流失的，将严格按照执法责任制和相关法律法规规定追究其相关责任。

第三章 建筑业项目管理

第一节 项目登记

第十一条 对建筑业分项目进行管理，并将相关资料归档。本市范围内建筑工程项目在限额以上均应办理项目登记，对外出施工的应分别在机构所在地办理备案登记、在项目所在地办理项目登记。

第十二条 建筑施工企业应在工程项目施工合同签订或领取建筑施工许可证之日起 30 日内，向工程项目所在地主管地税机关报送下列证件、资料，由工程项目所在地主管地税机关办理项目登记。

(1) 《建筑业工程项目情况登记表》（附件一）的纸质和电子文档；

(2) 营业执照副本和税务登记证副本；

(3) 工程中标证书；



- (4) 建筑业工程项目施工许可证；
- (5) 建筑业工程项目施工合同；
- (6) 建筑业工程项目发包合同、分包合同；
- (7) 工程所在地的开户银行、帐号；
- (8) 外出经营税收管理证明或《xx 省建筑安装企业承建外地工程所得税纳税联系单》；
- (9) 主管地税机关要求提供的其他有关资料。

上述资料中，(1)、(8) 原件留存，(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)原件查验，复印件留存。

第十三条 主管地税机关管理人员审核上述资料，确定该工程项目涉税事项及征收方式，填制《建筑业工程项目情况登记表》（税务机关填写部分）。

第十四条 纳税人未签订合同或无施工许可证书的，应在工程项目开工后 20 日内办理工程项目登记手续，提供书面材料，材料内容包括工程施工地点、工程总造价、参建单位、联系人、联系电话等。

第十五条 建筑工程项目实行分包或多层次分包的，施工方工程项目信息统一先由工程总包方向项目管理税务机关办理总包（或上一层次分包）工程项目登记手续，并提供下一层次所有



分包的情况,再由各层次的分包人向其工程所在地税务机关登记分包项目。

第十六条 本市施工单位,临时到外地经营的,应当持税务登记副本、工程中标证书、工程项目合同书和所得税预缴证明向所在地地税务机关申请填开《外出经营活动税收管理证明》和《安徽省建筑安装企业承建外地工程所得税纳税联系单》。主管地税分局受理纳税人申请后,及时通过 AHTAX2009 征管信息系统开具相关证明并办理备案登记。

同一县区内部各分局之间或市直与埇桥区之间跨税收管辖区域开展工程作业的,由纳税人向主管地税务机关办理备案登记,申请开具《安徽省建筑安装企业承建外地工程所得税纳税联系单》,在项目所在地办理项目登记。

第十七条 外来施工单位,应当持所在地税务机关发放的税务登记副本和所在地税务机关填开的《外出经营活动税收管理证明》或《xx 省建筑安装企业承建外地工程所得税纳税联系单》,按规定向经营地主管地税分局报验登记,并进行项目登记。主管地税分局受理后,及时录入 AHTAX2009 征管信息系统,进行跟踪管理。



第十八条 外来施工单位未持有效《外出经营活动税收管理证明》或《xx 省建筑安装企业承建外地工程所得税纳税联系单》的,一律作为新开业户办理税务登记,按上述规定进行项目登记。

第二节 税源管理

第十九条 主管地税分局应当按纳税人填报的《建筑业工程项目情况登记表》,对纳税人按工程项目建立税源台帐,并录入 AHTAX2009 征管信息系统。对限额以下及零星税源户也应建立简易税源档案,加强与相关的限额以上工程项目纳税人的比对核查。应加强与当地招投标办公室、城建、交通、公路、水利部门及装饰管理部门等单位的沟通与联系,定期对相关数据进行比对,强化源头控管。

第二十条 对建筑工程项目实行分包或多层次分包的,在项目开工时和总承包人或各主要分包人签订《委托代征协议书》,代征分包方应缴纳的各项税费,登记《代征代扣税款登记簿》。

第二十一条 对拨付款涉及的所有银行账户、账号进行登记,包括总包、分包接收款项和拨付款项的账户、账号,工程施工方或总包方每次收取或拨付款项时应及时进行收付款信息登记。

第三节 申报征收管理



第二十二条 在我市境内从事建筑施工、安装等应税行为的纳税人，应按规定向主管地方税务机关申报缴纳和代征代缴营业税及附加、企业所得税、个人所得税、印花税、水利基金等。

第二十三条 实行纳税人使用税控开票装置自行开具发票，管理分局读卡，纳税人网上申报的制度。

纳税人应按月向主管地税机关进行分项目申报，报送纳税申报表和委托代征税款报告表。纳税人申报时应根据上月开票情况，应分项目确认当月申报的营业额。每月 15 日前打出上月《月度开票统计表》、《宿州市建筑业开票明细表》（附表二）与税控开票卡一同报送税管员，《月度统计表金额》与企业当月征期申报金额一致的，经税管员审核后受理后台读卡，纳税人拿回税控开票卡，下个月继续开具发票；不一致的，由企业写出差异说明加盖单位财务章，经税管员审核属实后受理读卡；不能说明原因的，税管员不予读卡，纳税人下个月不能开具发票。

第二十四条 符合总局《关于印发不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法的通知》自开票纳税人条件的纳税人，可以在建筑业劳务发生地自行开具由当地主管地税机关售给的发票。纳税人在收到项目工程款时，必须分工程项目开具发票，不得使用收款收据、工程结算单等其他不合法凭证。并于次月 15 日前报送存根联及税控开票系统开票数据，主管地税机关



应认真审核，查验开具金额进行“票税比对”，对不按照要求开具发票或缴纳税费不足的，税务机关不得继续对其销售发票。

第二十五条 不符合自开票纳税人条件的代开票纳税人，由其建筑劳务发生地主管地税机关为其代开发票。

代开票纳税人必须依法向项目所在地的主管地税机关申报纳税后，方可申请代开发票；建筑业工程分包的，纳税人申请代开发票时，应提供已代扣的税费完税证明复印件，及分包合同并报税务机关备案。

税务机关对代开的发票应按工程项目逐户建立收入台账，逐笔登记代开发票数量、发票号码、开具金额。

第二十六条 施工方开具建筑业发票时，发票金额中不应包括甲方供料金额。

建设方和施工方无论约定由哪一方负担甲方供料税款，均应以施工方名义向主管税务机关申报缴纳包括甲方供料在内的全部工程款的税款。

对约定建设方负担甲方供料税款的，由施工方就税款部分开具建筑业发票给建设方，作为成本列支的凭证。票面金额为组成含税价格，含税价格 = 按甲方供料金额计算的营业税税款 / (1 - 税率)。但在计算企业所得税和土地增值税时，不得用购买该甲方供料的增值税发票重复核算成本。



第二十七条 建筑业纳税人异地提供建筑业应税劳务的, 应
按照上述规定向机构所在地主管地税机关报送纳税申报表和完
税凭证。

第二十八条 受托代征人应建立代征代缴税款台帐, 应如实
记载被代征纳税人的名称、工程项目的名称、地点及编号、完税
凭证号、代缴税款的时间和税额, 同时接受税务机关的检查。

第二十九条 纳税人建筑业工程项目完工需要注销的, 应自
建筑业工程项目完工之日起 30 日内, 持下列资料向建筑业应税劳
务发生地主管地税机关进行各项税费清算后, 再办理项目注销登
记:

- 1、《建筑业工程项目情况登记表》的纸制和电子文档;
- 2、建筑业工程项目竣工结算报告或工程结算报告书;
- 3、主管地税机关、项目主管人员出具的税费清缴报告;
- 4、税务机关要求提供的其他有关资料。

第四章 房地产业项目管理

第一节 项目登记

第三十条 房地产企业应在领取建筑工程施工许可证并签
订建筑安装施工合同之日起 30 日内, 向不动产所在地主管地税
机关报送下列证件、资料, 由所在地主管地税机关办理项目登记。



(1) 《不动产项目情况登记表》（附件三）的纸质和电子文档；

(2) 营业执照副本和税务登记证副本；

(3) 《国有土地使用权证》（《建设用地批准书》）；

(4) 《建设用地规划许可证》

(5) 《建筑工程规划许可证》；

(6) 《建筑工程施工许可证》

(7) 《土地出让合同》、《土地转让合同》以及取得该土地使用权的支付款项凭证（发票或合法有效凭证）

(8) 纳税人的开户银行、帐号；

(9) 施工方《外出经营税收管理证明》；

(10) 主管地税机关要求提供的其他有关资料。

上述资料中，(1)、(9) 原件留存，(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(10) 原件查验，复印件留存。

第三十一条 主管地税机关管理人员审核上述资料，确定该不动产项目涉税事项及征收方式，填制《不动产项目情况登记表》（税务机关填写部分）。

第二节 税源管理



第三十二条 主管地税分局应当按纳税人填报的《不动产项目情况登记表》，对纳税人按不动产项目建立税源台帐，并录入 AHTAX2009 征管信息系统。

第三十三条 对房地产开发项目建筑施工方的税收，以及负责水、电、暖、绿化工程施工方面的税收可以委托开发方代征管理，在项目开工的同时签订《委托代征协议书》，明确开发方的代征义务，代征代缴各项税款，登记《代征代扣税款登记簿》

第三十四条 加强建筑施工方的征收管理，建设单位应于每月 15 日前向主管地税机关报送《建设单位付款供料情况报告表》（附表四）和施工监理部门出具的施工进度证明（工程监理月报）。

第三十五条 对拨付款涉及的所有银行账户、账号进行登记，包括房地产企业开设的所有银行账户、账号；房地产企业依据施工合同，提供施工企业接收款项的账户、账号。房地产企业每次拨付款项时应及时进行拨付款信息登记和甲方供料清单及金额。于每月 15 日前向主管地税机关报送拨付款信息登记和甲方供料清单及金额。

第三十六条 纳税人在取得每一开发项目商品房预售许可 10 日内，报送销售方式、预售许可证、预售商品分层平面图、商品房预售方案；《预售许可证》分期报批预售的，应分期报送，



预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图和可售楼牌号明细情况。

第三十七条 纳税人应在每一开发项目竣工验收或者首笔房地产使用权交付使用后 15 日内，报送工程竣工报告和《开发产品备查簿》（附表五），30 日内向主管地税机关报送《房地产开发经营企业开发项目完工产品登记表》（附表六）。

第三节 申报征收管理

第三十八条 在我市境内从事销售不动产和土地使用权转让应税行为的纳税人，应按规定向主管地方税务机关申报缴纳和代征代缴营业税及附加、企业所得税、个人所得税、印花税、水利基金、土地增值税、土地使用税等。

第三十九条 实行纳税人使用税控开票装置自行开具发票，管理分局读卡，纳税人网上申报。

纳税人应按月向不动产所在地主管地税机关进行分项目申报，报送纳税申报表和委托代征税款报告表。纳税人申报时应根据上月开票情况，应分项目确认当月申报的营业额。每月 15 日前打出上月《月度开票统计表》、《房地产开发销售明细表》（附表七）与税控开票卡一同报送税管员，《月度统计表金额》与企业当月征期申报金额一致的，经税管员审核后受理后台读卡，纳税人拿回税控开票卡，下个月继续开具发票；不一致的，由企业



写出差异说明加盖单位财务章，经税管员审核属实后受理读卡；不能说明原因的，税管员不予读卡，纳税人下个月不能开具发票。

第四十条 符合总局《关于印发不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法的通知》自开票纳税人条件的纳税人，可以在不动产所在地自行开具由当地主管地税机关售给的发票。

纳税人收取购房定（订）金、预收款及其他各种预收款项时，收取现款的，当场向购房者开具“安徽省宿州市销售不动产专用发票”（列明预售定金、预收购房款等）；采取按揭方式销售房产的，在办妥按揭手续的当天，向购房者开具购房总金额的“安徽省宿州市销售不动产专用发票”（列明售房款）。

在按销售合同结算销售价款，房屋转为销售时，纳税人应开具“安徽省销售不动产专用发票”（列明售房款）（一户一票），内容确保和销售合同上注明的买方姓名、房产栋号门牌、销售金额等完全一致。同时应收回合同相关的所有房地产企业已开具的“安徽省销售不动产专用发票”（列明预售定金、预收购房款等），换开与合同金额相等的单张发票。

第四十一条 纳税人次月应上报税控开票系统生成的数据信息，及主管地税机关要求上报或报送的其他资料。对于未按月



报送以上资料的纳税人，税务机关不得对其销售发票或开票授权。

第四十二条 受托代征人应建立代征代缴税款台帐，应如实记载被代征纳税人的名称、不动产项目的名称、地点及编号、完税凭证号、代缴税款的时间和税额，同时接受税务机关的检查。

第四十三条 房地产开发项目符合国税发[2009]91 号文规定的土地增值税清算条件的，房地产开发企业应到其机构所在地主管地税机关办理土地增值税清算。房地产开发应以项目为单位进行税收清算，对于分期开发的项目，按规定以分期项目为单位清算。

第四十四条 纳税人同时符合以下条件的，可以在项目应纳税费清缴完毕之日起 30 日内到主管地税机关申请项目注销登记：

- 1、房地产已销售完毕，土地增值税已清算，应纳各税费已足额清缴，并且所取得收入应开具的发票已开具完毕；
- 2、项目开具的发票已按规定办理验销手续，该项目未使用完的发票已按规定办理缴销手续；
- 3、经过数据分析和纳税评估，所有疑点已核实并消除。

纳税人提出申请 5 个工作日内报送以下资料，经税务机关审核同意后，进行项目注销登记：



- 1、《不动产项目情况登记表》；
- 2、纳税人税收缴款自查情况表；
- 3、土地增值税清算表；
- 4、主管地税机关、项目主管人员出具的税费清缴报告；
- 5、税务机关要求提供的其他有关资料。

第五章 项目变更登记

第四十五条 纳税人已登记的信息，有下列情形之一的，纳税人应自登记内容发生变化之日起 15 日内，报送项目变更内容相关的原件及复印件、资料及电子文档，经税务机关审核后，变更项目登记内容：

- （一）纳税人原登记项目信息发生变化的；
- （二）改变甲方材料供应方式及材料供应种类的；
- （三）纳税人原登记的可售楼牌号的信息发生变化的；
- （四）纳税人由于办理临时税务登记发生税务登记号变更；
- （五）其它发生变化的登记内容。

第六章 发票管理



第四十六条 房地产业和建筑业纳税人应严格按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则的规定领购、开具、使用、取得、保管、缴销发票，在销售、结算和收取款项时必须使用相应的发票。

第四十七条 房地产和建筑业纳税人区别不同情况分为自开票纳税人和代开票纳税人。

第四十八条 自开票纳税人支付项目和取得票据的审查

主管地税机关应对房地产企业取得的各种可扣除发票、收据进行认真审查。

（一）纳税人接受设计、施工、监理、装饰等单位和个人提供的应税劳务，在支付设计费、工程款、监理费等各项支出时，必须取得合法、有效的建筑安装业和服务业发票，且发票票面上须注明纳税人名称。纳税人取得的合法票据主要有行政事业性收费收据、国税部门监制发票、地税部门监制发票、其他合法书面凭证等。

（二）纳税人在我市境内购买砖、瓦、石灰、砂、石、土、矸石、粉煤灰、预制产品、瓷砖、商品混凝土和其它建筑材料，结算时必须取得合法有效票据，对于购进建材产品的支出和费用，未取得规范发票的，相应支出不允许税前扣除。



(三) 对纳税人取得的用于支付土地价款非行政事业收费收据或行政事业往来结算收据；不符合《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则以及其他相关的法律法规的规定等发票，相应支出不得扣除。

(四) 对纳税人支付额在 10 万元以上发票，应对照国家税务总局、省地税局、省国税局关于发票换版的有关规定，从发票纸张、发票字轨号码、批印年代、发票代码、发票监制章、防伪图案等方面判断发票真伪、是否过期、使用开具是否符合规定，同时要求纳税人提供支付价款的银行划款记录，认真落实款项的来源，对无相关资料证明业务真实发生并支付价款的，应认真审查并找出原因。

(五) 对不按照规定领购、开具、使用、取得发票的，要依法从重处罚；对不按照规定取得的发票，一律不得作为入账的合法凭证，在土地增值税清算时不予扣除。对于无法确定真实性、合法性的发票，主管清算的地税机关应发起协查，包括异地协查和国税机关协查；对无法确定真实性、合法性的其他票据，清算机关可发公函向有关机关进行求证。

第七章 数据分析与纳税评估



第四十九条 各级地税机关应积极开展房地产建设项目、建筑项目数据分析和纳税评估。按照现行纳税评估指标体系，每年对同项目不同阶段实现税费、同行业同类项目实现税费，以及税费实际入库与税收测算值等情况进行评估，通过约谈或辅导，督促其及时补缴相应税费，并将评估结果及时反馈给主管地税机关。

第五十条 各级地税机关应依据分析、评估情况加强房地产项目、建筑项目的日常检查和重点检查。发现重大税收违法行为的，按规定移送相关部门处理。

第八章 管理职责和考核

第五十一条 主管地税机关应分项目分岗专人负责登记受理、项目登记、税种鉴定、资料审核、台帐登记、税费催缴、纳税辅导、涉税事项审核备案、项目注销、监督检查、纳税评估等管理工作，明确管理职权和责任，对房地产和建筑业项目全面实施动态控管。主管地税机关应根据项目，纳入执法责任制考核。

（一）实地巡查职责。主管地税机关主管人员每月应至少一次到项目现场进行实地巡查，及时了解项目建筑方式、开工时间、工程进度及工程款支付情况；及时了解房地产预（销）售时间、面积、价格和预售（销售）进度；审查建设单位的“在建工程”、



“开发成本”、“应付账款”、“预付账款”等相关科目；监督纳税人合法取得、使用、开具房地产销售和建筑业发票；督促纳税人按规定申报纳税。税管员按月填制巡查记录和纳税辅导记录，并放入资料存档备查。

（二）代开监管职责。主管地税机关为建筑业纳税人代开发票时，要对其提供的建筑劳务合同、工程收款收料、工程决算报告等资料进行严格审核，审核其计税依据、适用税目税率、应纳税额是否正确，审核无误后，再开据完税凭证征收税费。

（三）税费清算职责。项目竣工后，主管地税机关要对建设项目双方决算情况进行核查，开展土地增值税清算，出具各税种税费清算报告，确保项目依法足额缴纳各项税费。

（四）台帐管理职责。主管地税机关应建立《房地产项目税款缴纳台帐》（附表八），根据纳税人报送的资料，随同项目施工及预售进度，详细记录各开发项目的建设信息、销售收入和各项税费缴纳等。

第五十二条 各县区地税局对内部各单位履行管理职责的情况要纳入考核管理，市局对各县区地税局执行管理职责的情况将进行综合考核。

第九章 处罚（理）管理



第五十三条 纳税人违反税收法律法规规定,存在下列违法行为且不接受税务机关处理的,税务机关将停止供应发票,同时停止自开票纳税人开具发票:

- (一) 不如实以及不按规定填开发票的;
- (二) 未按规定及时足额申报纳税的;
- (三) 税务机关发现的纳税人其它违反发票管理办法及有关法律、法规规定行为的;
- (四) 未按规定提供相关资料的。

第五十四条 从事房地产开发项目、建筑项目的纳税人未按规定进行项目登记、纳税申报、报送纳税资料(含电子数据)以及税务机关要求办理的其它涉税事项,经税务机关责令改正仍不改正的,税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》及相关税收法律法规规定予以处罚。

第十章 附则

第五十五条 其他未尽事宜,按现行税收法律、法规、规章有关规定执行。原“宿州市地方税务局建筑业税收征收管理暂行



办法”和“宿州市地方税务局房地产开发业税收征收管理办法”同时废止。

第五十六条 本办法“日内”、“以上”均含本数。

第五十七条 本办法由宿州市地方税务局负责解释。

第五十八条 本办法自 2011 年 4 月 1 日起施行。

(本件只发电子文件)