

十堰市自然资源和规划局 国家税务总局十堰市税务局 文件

十自发〔2023〕12号

关于印发《十堰市全面实施不动产登记“票税分离” 和“证缴分离”改革工作方案》的通知

各县市区、武当山特区自然资源和规划局，局机关各科(室)、直属事业单位，城区各分局；国家税务总局各县(市)区税务局：

为认真贯彻落实《市人民政府办公室关于印发<十堰市解决不动产登记“有房无地”历史遗留问题实施方案>的通知》（十政办发〔2016〕128号）精神，全面推进“三分开、三同时、三核实”工作措施落实落地，进一步提升不动产交易登记和缴税（费）服务水平，持续优化我市营商环境，现将《十堰市全面实施不动产登记“票税分离”和“证缴分离”改革工作

方案》印发给你们请结合实际，切实抓好贯彻执行。



十堰市全面实施不动产登记“票税分离” 和“证缴分离”改革工作方案

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，深化党史学习教育“我为群众办实事”活动，推进党员干部“下基层、察民情、解民忧、暖民心”实践活动走深走实，按照“尊重历史、面对现实，依法依规、为民利民、安全有序”的原则，全面推进“三分开、三同时、三核实”工作措施落实落地，进一步提升不动产登记和缴税（费）服务水平，切实解决群众和企业反映强烈的因历史遗留问题导致的不动产“办证难”，持续优化营商环境，维护社会稳定，促进全市经济社会高质量健康发展。

二、工作任务

以为企业和群众“高效办成一件事”为标准，加强部门协作，实行信息集成共享、流程优化，在制度层面破解涉税涉费引发的不动产“办证难”问题。对房地产开发企业因非正常经营、注销以及通过法院判决、仲裁下达执行裁定书、仲裁书，未开具销售不动产发票的项目，实行“票税分离”改革，申请人持相关文书和有关材料直接申请办理不动产权证，同时对符合开票条件的房地产开发企业，督促其为购房者开具全额不动产销售发票。对房地产开发企业欠缴规费、税款和土地出让金的，相关部门进行追缴的

同时，实行“证缴分离”改革，办证不与缴纳税费挂钩，在核实有关情况后受理购房者的契税申报，实现购房者顺利缴税办证。

三、“票税分离”和“证缴分离”适用涉税情形及办理方式

（一）“票税分离”。即转让方（卖方）向承受方（买方）开具全额销售不动产发票和转让方（卖方）申报缴纳相关税费与为承受方（买方）办证分离。“票税分离”适用情形：

1. 对人民法院、仲裁委的生效法律文书发生土地、房屋权属转移，承受方（买方）不能取得不动产销售发票的，可持人民法院、仲裁委执行裁定书或仲裁书原件及相关材料办理契税、印花税纳税申报后，办理不动产转移登记。

2. 对购买新建商品房的承受方（买方）在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发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，致使承受方（买方）不能取得不动产销售发票的，税务机关在核实有关情况，承受方（买方）办理契税、印花税纳税申报后，办理不动产转移登记。

（二）“证缴分离”。即承受方（买方）申请不动产转移登记与转让方（卖方）缴纳转让环节税（费）分离。“证缴分离”适用情形：

对购买新建商品房的承受方（买方）在办理契税纳税申报时，由于房地产开发企业已注销，或欠缴规费、税款和土地出让金以及其他情形，被政府确定为不动产登记历史遗留问题项目，经市解决不动产登记历史遗留问题办公室（以下简称“市解遗办”）确认后，及时将涉及此类历史遗留问题的企业、项目以及购房人等

资料传递给不动产登记和税务部门。在相关部门追缴转让方（卖方）税、费的同时，实行“证缴分离”政策，为承受方（买方）受理契税、印花税纳税申报，实现承受方（买方）正常缴税办证。

（三）无法正常开具发票的情形。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地产开发企业，税务部门适度放开对其发票发售和开具限制，督促其为购房者开具全额不动产销售发票。

四、不动产登记办证方式

全市不动产登记部门会同税务部门对不动产交易登记和缴税（费）推行“一窗联办”和“线上办理”模式。

（一）能够取得转让方不动产销售发票的

1. 线上办理模式。不动产交易双方可通过湖北政务网或鄂汇办 APP 进行申请，满足网办条件的，可全程在线完成转移登记申请，办理纳税申报，申领电子不动产权证或申请邮寄纸质不动产权证书。

2. 线下办理模式。交易双方共同前往不动产所在地行政服务大厅不动产登记窗口实行交易登记和缴税（费）“一窗联办”，一次性完成税收申报和不动产转移登记。

（二）不能取得转让方不动产销售发票，但符合“票税分离”条件的

市解遗办下发办证通知后，申请人可持相关资料，或申请人持人民法院、仲裁委的生效法律文书，就近前往不动产登记大厅

窗口办理契税申报和不动产转移登记。

（三）超容积率建设、改变土地用途、超占土地需补缴相关规费、税款和土地出让金等，并符合“证缴分离”条件的

由自然资源和规划部门负责将补缴土地出让金等信息推送至税务等部门，市解遗办下发办证通知，申请人可持相关资料就近前往不动产所在地行政服务大厅，依据“证缴分离”政策同步办理不动产登记。

五、工作要求

（一）提高认识，全面落实。市政府已于2016年出台文件，对解决不动产登记“有房无地”历史遗留问题提出“三分开、三同时、三核实”工作措施，经过多年实践和探索，已积累起较为成熟的经验。2022年竹山县、郧西县又作为全省优化营商环境先行区试点深入探索了不动产登记“票税分离”和“证缴分离”工作，成效明显。但从全市来看，这项工作推进不平衡，未实现全市覆盖，也存在推进力度时松时紧现象，较大程度上影响了我市涉税涉费历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题的化解。各地要提高政治站位，统一思想认识，积极履职，迎难而上，坚持问题导向，全面实施不动产登记“票税分离”和“证缴分离”改革；加强外宣，营造氛围，推动不动产登记历史遗留问题有效化解。

（二）部门联动，统筹推进。各地要结合实际，统筹开展好此项工作。要大员上阵，积极主动做好部门间沟通协调，不断改进工作方法，对重大问题要共同向地方政府做好汇报，争取支持。

要不断优化和提升部门间的信息沟通与协作机制，自然资源和规划局、税务局等相关部门要加强沟通协调，定期召开联席会议，按照财源建设智慧数据分析平台数据共享的要求，规范信息互通和数据共享，提升工作联动的便捷度和可操作性，切实提高效率。

（三）全力保障，防范风险。推行不动产登记“票税分离”“证缴分离”，风险管理要求高，社会关注度高。各地要以为企业和群众“办好一件事”为标准，以有效化解涉税涉费不动产登记历史遗留问题为目标，勇于担当，善于作为，为不动产办证涉税涉费疑难问题化解提供坚强有力的保障。严格按照程序操作，对关键岗位加强监督管理，坚决防止假公济私等腐败问题发生，避免国家税款和土地出让金等国有资产流失。各相关单位要为“票税分离”“证缴分离”先行区创建项目推广工作给予必要的支持与理解，按照“三个区分开来”的原则处理改革创新工作中出现的问题。