增城区集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征管实施细则（试行）

**（征求公众意见稿）**

#### 第一章 总 则

##### 第一条 目的意义

为深化增城区农村集体经营性建设用地入市试点工作，完善集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管程序，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《财政部 国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法的通知》（财税〔2016〕41号）、《财政部 自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策的通知》（财税〔2023〕52号）等文件精神，结合我区入市实践，制定本实施细则。

##### 第二条 概念定义

本实施细则所称土地增值收益调节金（以下简称“调节金”），是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的集体经营性建设用地入市制度的目标，在集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

##### 第三条 适用范围

集体经济组织通过公共资源交易中心以出让、作价出资（入股）等方式取得集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的集体经营性建设用地使用权人以出售、交换、赠与或其他转让方式取得再转让收益时，应向国家缴纳调节金。

#### 第二章 征收比例

##### 第四条 征收比例

综合考虑不同用途、不同基准地价等级等影响因素，依据集体经营性建设用地入市土地增值收益测算结果，经优化调整设定不同的调节金征收比例，集体商服用地基准地价级别5-7级征收比例为30%，8-11级征收比例为20%；集体保障性租赁住房用地基准地价级别6-7级征收比例为20%，8-11级征收比例为10%；集体工业用地、公共管理与公共服务（新闻出版、教育、科教、医疗卫生）用地依据相应的工业用地基准地价级别4-5级征收比例为5%、6-8级征收比例为3%。

##### 第五条 入市计征基数

为方便调节金计算和征收，采取以集体经营性建设用地入市成交总价款作为调节金征收基数，按照一定比例征收调节金的简易计征办法，以出让方式入市的，调节金征收基数为成交总价款；以作价出资（入股）方式使用集体经营性建设用地的，出资入股价值为成交总价款。

集体经营性建设用地存在地上建筑物及其附着物的，应对地上建筑物及其附着物按重置价进行评估，并根据评估结果，在上述成交总价款中扣除地上建筑物及其附着物的相应价值后计征。

##### 第六条 再转让计征基数

以出售、交换等方式再转让集体经营性建设用地使用权的，以再转让收入与入市成交总价款的差额作为调节金征收基数，再转让收入按以下方式确定：

（一）以出售方式再转让的，销售价款为再转让收入。

（二）以交换方式再转让并存在差价补偿的，被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为再转让收入。其中，除土地或房产以外的实物等非货币形式补偿差价的，其评估价值为相应差价补偿。

（三）以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的，评估价或合同协议价中较高者为再转让收入。

（四）对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业单位的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

集体经营性建设用地入市后，转让方在该集体经营性建设用地上新建建筑物及其附着物的，应对新建的地上建筑物及其附着物按重置价进行评估，并根据评估结果，在再转让收入与入市成交总价款的差额扣减该新建地上建筑物及其附着物的相应价值后计征。

##### 第七条 基数约束

集体经营性建设用地入市、再转让价格低于经备案的评估地价的，以经备案的评估地价作为调节金的征收基数。

#### 第三章 征收缴库

##### 第八条 征收主体与客体

调节金由区财政局会同区自然资源分局负责组织征收。

调节金原则上由集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入市）方及再转让方缴纳。

##### 第九条 专户代缴

区财政局设立集体经营性建设用地入市资金财政监管账户，对集体经营性建设用地入市和再转让环节的土地增值收益调节金进行征收清算，集体经营性建设用地入市交易所涉资金均需通过财政监管账户管理。

##### 第十条 房地分离

集体经营性建设用地与地上权属清晰、产权合法的地上建筑物及其附着物的一并入市的，可采用房地分离的方式计算土地增值收益，只征收土地成交总价款部分的土地增值收益调节金。

##### 第十一条 预防低价

集体经营性建设用地入市、再转让价格低于集体建设用地基准地价80%的，区人民政府有优先购买权。

##### 第十二条 调节金缴纳流程

区自然资源分局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

区财政局根据缴款通知书要求，从财政监管账户中划拨调节金，并开具缴纳凭证。完成调节金征收后的入市价款作为集体经营性建设用地使用权出让人的入市收益。

区自然资源分局、区财政局应定期公示集体经营性建设用地入市成交及调节金缴纳情况。

##### 第十三条 不动产登记

集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款及税费、调节金后，持相关凭证由区自然资源分局确认后按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是集体经营性建设用地入市和再转让办理不动产登记手续的要件。

##### 第十四条 缴交义务

调节金缴纳义务人应按合同约定及相关政策规定及时足额缴纳调节金。对未按规定缴纳调节金的，区财政局、区自然资源分局有权采取措施督促其缴纳。

#### 第四章 使用管理

##### 第十五条 资金管理

调节金纳入地方一般公共预算管理，由区财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

##### 第十六条 资金监管

区财政局、区自然资源分局要加强调节金使用的监督管理，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。审计部门依法依规进行审计监督。

##### 第十七条 工作经费

调节金征收等深化集体经营性建设用地入市相关工作经费。列入区级财政预算。

#### 第五章 法律责任

##### 第十八条 违法处理

单位和个人违反本实施细则规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；

（二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；

（三）滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；

（四）不按规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；

（五）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

##### 第十九条 违法责任

调节金征收、使用管理的工作人员违反本实施细则规定，在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

#### 第六章  附 则

##### 第二十条 有效期

本实施细则自颁布之日起实施，有效期为1年。