盂县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（征求意见稿）

**第一章总则**

# **第一条**  为规范农村集体经营性建设用地土地增值收益管理,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，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》、自然资源部《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》(自然资办函[2022]364号)、《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》(晋自然资函[2023]276号)、《山西省财政厅山西省自然资源厅关于转发财政部、自然资源部农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金相关政策文件的通知》(晋财综[2023]57号)和《盂县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》规定，制定本办法。

# **第二条**盂县行政区范围内农村集体经济组织通过出让、出租、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益时，以及入市后农村集体经营性建设用地土地使用权人以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，均应当按照本办法缴纳调节金。

**第三条**本办法所称农村集体经营性建设用地,是指国土空间规划(土地利用总体规划和城乡规划)确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地。

# **第四条**本办法所称调节金，是指在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，国家按一定比例对土地增值收益收取的资金。

入市土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除入市成本后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本、土地开发支出、转让相关税金以及其他应扣除项目后的净收益。

1. **征缴入库**

**第五条** 调节金由县财政局会同县自然资源局负责组织征收。调节金由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资(入股)方及再转让方缴纳。

**第六条** 调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地实际情况,综合考虑土地征收转用与集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，按入市成交价款或再转让净收益的一定比例征收。

再转让净收益是集体经营性建设用地使用权在再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

 盂县农村集体经营性建设用地增值收益调节金按入市收入净收益，依照不同用途、按一定比例征收：

工业用地按照入市收入的 25%征收;商业用地按照入市收入的30%征收;再转让土地增值收益调节金按土地增值收益的30%征收。

在再转让环节，除再转让方缴纳的土地增值收益调节金外，受让方须按净收益的 3%缴纳与契税相当的调节金。

**第七条 农村**集体经营性建设用地以出让、作价出资(入股)方式入市的，成交总价款为入市收入。

以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。

**第八条** 以出售、交换、出租、作价出资(入股)等方式再转让农村集体经营性建设用地使用权的,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，以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款。

(三)以出租或作价出资(入股)方式再转让的，总租金、成交总价款为再转让收入。

(四)以抵债、司法裁定等法律文书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。

(五)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的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

**第九条**土地开发支出是指入市地块的基础设施配套建设费用，主要包括通上水、通下水、通电、通路、通暖、通气、通讯和场地平整等费用，以具备资质的社会审计机构出具的审计报告进行核算。

**第十条** 县自然资源局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴纳通知书。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。

由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资(入股)方及再转让方作为缴纳义务人缴纳调节金。调节金缴纳义务人应按合同、监管协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。对未按规定缴纳调节金的，县自然资源主管部门等有权采取措施督促其补缴。

调节金由集体经济组织在收到用地价款后5个工作日内缴纳。

集体经营性建设用地再转让的，由转让方在签订合同后5个工作日内缴纳调节金。

县自然资源局应定期公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

除本办法所规定的与土地增值收益相对应的调节金外，农村集体经营性建设用地使用权的受让方须依法按成交价款的 3%缴纳契税。

**第十一条**集体经营性建设用地使用权人按合同支付用地价款及税费、调节金后，由县不动产登记机构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。

**第十二条** 调节金缴纳义务人应按照合同、协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金.

未按规定缴纳调节金的，每延期一日按调节金额的1%加收滞纳金。滞纳金随同调节金一并缴入市国库。

1. 调节金全额上缴县国库,纳入地方一般公共预算管理。调节金具体缴库办法按照非税收入收缴管理有关规定执行。

第三章法律责任

1. 单位和个人违反本办法规定，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)不按照规定的预算级次、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。

1. 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本办法规定，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。

第四章附则

**第十六条**本办法自2024年3月31日起实施，有效期两年。

施行期间，法律、法规、规章和上级政策文件另有规定的，从其规定。