

开政字〔2024〕124号

开鲁县人民政府

关于印发《开鲁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》的通知

各镇、县直及驻县中区市直有关部门：

经县政府同意，现将《开鲁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》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻落实。

2024年7月24日

开鲁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

根据《财政部 自然资源部 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》《内蒙古自治区农村集体经营性建设用地入市试点操作指南的通知》文件要求，开鲁县为全区10个试点之一。为高效推动试点工作实施，结合我县实际，制定本《管理办法》，具体内容如下：

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调节金征收使用管理，建立国家、集体、个人的土地增值收益分配的长效机制，确保农民公平分享土地增值收益，根据《财政部 自然资源部关于印发〈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》和内蒙古自治区自然资源厅关于印发《内蒙古自治区农村集体经营性建设用地入市试点操作指南的通知》，制订本办法。

第二条本办法所称农村集体经营性建设用地，是指存量农村集体建设用地中，土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。

第三条本办法所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村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。

农村集体经济组织通过出让、租赁、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，以及入市后的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，向国家缴纳调节金。

第四条 按照土地征收转用与农村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，确定调节金征收比例。

第二章 征收缴库

第五条 调节金由县财政部门、县税务局会同自然资源主管部门负责组织征收。

调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、租赁方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳；也可以在交易环节由土地有形交易市场或公共资源交易平台管理部门代扣代缴。

第六条 调节金征收范围为开鲁县县域内的农村集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资或入股等交易行为，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，发生出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等交易行为的，都应当依照本办法缴纳调节金。

第七条 集体经营性建设用地以出让、租赁、作价出资（入股）方式入市的，出让方、租赁方、作价出资（入股）方应按出让总价款、租金总额、作价出资（入股）金额区分不同用途按比例缴纳调节金。工矿仓储用地和其他类型用地按土地增值收益 20%比例缴纳，商服用地按土地增值收益 40%比例缴纳。

作价出资（入股）金额与县自然资源部门审核确认的评估价不一致的，以价格高者为准。

第八条 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。

第九条 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。再转让集体经营性建设用地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）的，以再转让收入总额的一定比例缴纳调节金。其中：商服类用地按 3% 缴纳；工矿仓储类用地按 2% 缴纳。

（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。

第十条改变土地用途或土地使用条件所产生的土地增值收益，从改变土地用途和提高容积率所补缴的土地价款中计提，土地使用权人应当按照本办法第七条规定的计提比例缴纳调节金。

第十一条在农村集体土地基准地价体系建立前，参照自治区统一评估的农村集体土地基准地价体系执行。

农村集体经营性建设用地使用权协议出让、出租、作价出资的，若协议价低于基准地价，以基准地价结合实际成本作为调节金的征收基数的参考。

第十二条 县自然资源主管部门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。

第十三条 集体经济组织将集体经营性建设用地入市，发生出让、出租和作价出资（入股）等交易行为，受让（承租）方应按成交地价总额的 3%缴纳调节金。

第十四条 农村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，持缴纳票证由县自然资源主管部门确认后按规定办理不动产登记手续。

成交价款、调节金等缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市及再转让办理不动产登记手续的必要条件。

第十五条 调节金缴纳义务人应按合同或协议及缴款通知书的规定及时足额缴纳调节金到县非税收入汇缴户。

对未按规定缴纳调节金的，县财政局、县税务局、县自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。

第十六条 缴入非税收入汇缴户的调节金要及时足额上缴县国库，纳入地方一般公共预算管理。

调节金具体缴库方式按照内蒙古非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列一般公共预算收支科目“1030717”农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入。

第十七条 在契税暂无法覆盖农村集体经营性建设用地入市环节的过渡时期，除本办法所规定的与土地增值收益相对应的调节金外，须再按成交价款的 3%征收与契税相当的调节金。

与契税相当的调节金由土地受让方缴纳。

第十八条 调节金缴纳义务时间和收缴方式。

（一）农村集体经济组织缴纳调节金义务时间为签订合同约定出让价款结算时间 3 个工作日内。由受让方将土地成交价款缴入镇政府指定账户，并由镇政府出具缴款票据；镇政府在收到成交价款的 3 个工作日内按规定缴纳调节金至县非税收入汇缴户，并由县财政部门确认后出具缴款票据。

（二）集体经营性建设用地使用权人再转让土地缴纳调节金义务时间为申请办理转移登记之日起 5 个工作日内，由转让人向县自然资源主管部门申请缴纳。

（三）土地使用权受让人缴纳调节金义务时间为签订合同中约定成交价款结算当日，由县自然资源主管部门确认后出具缴款票据，将调节金缴纳至县非税收入汇缴户。

第三章 使用管理

第十九条 调节金按照《内蒙古自治区非税收入管理条例》规定使用管理，由县财政部门收取，并严格实行收支两条线管理。

第二十条 调节金主要用于城镇和农村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等支出。

第二十一条 调节金征收相关工作经费列入地方同级财政预算。

第四章 法律责任

第二十二条 除由县财政部门代扣代缴调节金外，调节金缴纳义务人应在缴纳义务时间内缴纳调节金，未按规定及时足额缴纳调节金的，按日加收调节金额千分之一的滞纳金，滞纳金随同调节金一并缴入县非税收入汇缴户。

第二十三条 对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改历史成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避或减少缴纳调节金的，由县财政局、自然资源局责令改正，并按规定予以处罚。

第二十四条 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。

第五章 附 则

第二十五条 本办法由开鲁县财政局、开鲁县自然资源局负责解释。

第二十六条 本办法自印发之日起执行，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。