信阳市浉河区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办法（试行）

征求意见稿

1. 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，按照《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）规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 农村集体经营性建设用地入市、再转让环节征收的土地增值收益调节金（以下简称调节金） 管理，适用本办

法。

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。

1. 征缴标准

第四条 《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）明确延续实施《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》 （财税〔2016〕41号），按照《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》（财税〔2016〕41号）文件规定，采取按成交总价款一定比例征收调节金的简易计征办法，从利于调动入市各方积极性，增强区政府调控能力，考虑乡镇办工作积极性，同时降低企业负担等方面考虑，试点期间按成交总价款的50%征收土地增值收益调节金。

第五条 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，出让总价款为成交总价款；以租赁方式入市的，入市总年限的租金总额为成交总价款；以作价出资（入股）方式入市的，出资入股价值为成交总价款。

第六条 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、作价出资入股金额为再转让收入。

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

1. 征收缴库

第七条 调节金由区自然资源部门负责组织征收，区财政局负责资金管理。

第八条 结合工作实际，调节金可由受让方及再转让中的受让方缴纳，也可按双方的约定缴纳。租赁和作价出资（入股）的调节金可不包含在租金总额和出资入股额中。对以租赁、作价出资（入股）方式入市或再转让的，由用地方向政府缴纳调节金后，再按交易双方的约定，定期向对方支付租金、股息红利或再转让价款。

第九条 农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价80%的，区政府有优先购买权。

第十条 对出让入市的，调节金征收实行扣缴制。出让土地成交后，受让人按成交金额全额缴入区财政局指定账户，区财局开具农村集体经营性建设用地收入专用票据。土地所有权人申请拨付入市收益资金时，区自然资源部门制作入市收益资金拨付审批单，核定调节金应扣缴金额。区财政局依据资金拨付审批单，从用地人缴纳的出让地价款中计提扣缴调节金，并为受让方开具河南省政府非税收入专用缴款通知书。对租赁入市的，调节金征收实行预缴制。区自然资源部门在办理租赁入市手续时，按起始租赁金总额核定应缴调节金额，由竞买人以竞买保证金的形式缴入区财政局指定账户，土地成交并签订入市合同后，保证金转为调节金。成交价高于起始价的，由区自然资源部门开具缴费通知单，用地人补齐应缴调节金额。对协议租赁入市的，在签订《浉河区集体经营性建设用地使用权租赁合同》后，出租方或承租方将调节金缴入区财政局指定账户，用地人凭缴款凭证和已签订的租赁合同，由区财政局为用地人开具河南省政府非税收入专用缴款通知书。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付地价款及税费、调节金后，登记机构按规定办理不动产登记。区财政局开具的农村集体经营性建设用地收入专用票据（租赁入市的无该票据）、河南省政府非税收入专用缴款通知书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 调节金全额上缴地方国库，纳入地方一般公共预算管理。入市试点期间，调节金按区政府、乡镇办8:2比例分成。

第十三条 对涉及入市资金需返还村组或乡（镇）的，在用地人缴清相关入市款项后，土地所有权人和乡（镇）、街道办事处3个工作日内申请拨款；区自然资源部门接到申请后，3个工作日内完成《土地所有权人入市收益资金拨付审批单》《乡镇分成调节金拨付审批单》的制作和审签；区财政局接到审批单后，5个工作日内完成审签并拨款至乡财政。入市收益属村组集体的，乡财政应在收到款项后3个工作日内将资金拨付至村组账户。在对土地所有权人拨付出让入市收益时，扣除应计提的调节金。

1. 使用管理

第十四条 调节金纳入地方一般公共预算管理，资金支付

按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十五条 区财政局要加强调节金使用的监督管理，区审

计局负责审计检查，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

第十六条 调节金征收相关工作经费列入区财政年度预算。

1. 法律责任

第十七条 任何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。

第十八条 农村集体经济组织取得的土地增值收益，应按照约定比例按时足额支付给村集体经济组织成员，不得侵害村集体经济组织成员应得的收益。

第十九条 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。

1. 附则

第二十条 农村集体经营性建设用地入市的土地受让方须按成交价款的4%依法缴纳契税。

第二十一条 本办法自发布之日起实施。

第二十二条 本办法最终解释权由区政府所有。