

广东省国土资源厅

文件

广东省地方税务局

粤国土资地籍发〔2013〕195号

广东省国土资源厅 广东省地方税务局关于 明确土地变更登记工作中 有关问题的意见

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门）、地方税务局，顺德区国土城建和水利局、地方税务局，珠海横琴新区地方税务局：

为进一步规范土地变更登记行为，统一工作标准和原则，减少工作失误，防止国有资产流失，依法保护土地权利人的合法权益，依据《土地登记办法》和有关法律法规、政策规定，针对土地变更登记的不同形式，提出以下意见。

一、明确变更内容，规范登记行为

1.本意见所指的土地变更登记，仅涉及土地使用权变更

登记和土地权利人名称变更登记。

2.办理土地变更登记，应按照“先税后证”的原则，申请人先到税务部门办理有关税务事项后，凭税务部门出具的完税凭证或者减免税证明到国土资源行政主管部门办理变更登记。

3.土地使用权变更涉及划拨国有土地使用权转移的，必须报经有批准权的人民政府批准。经批准准予转让的，持批准文件和补办土地出让手续的相关税费缴纳凭证办理变更登记。

4.涉及协助法院执行集体土地使用权变更的，按《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）第二十四条规定执行。

5.土地使用权变更涉及《广东省土地使用权交易市场管理规定》第五条规定和国家相关规定的，必须经土地交易机构进行公开交易，持成交确认文件和完税凭证办理土地变更登记。

二、下列情形按照土地使用权变更登记办理

- 1.以受让、购买、交换、受赠等方式取得土地使用权的；
- 2.夫妻按份共有的土地使用权，在夫妻之间转移的；
- 3.自然人与其一人有限责任公司之间发生土地使用权转移的；

4.土地使用权在公司制企业的母公司与子公司、子公司与子公司之间转移的；

5.公司吸收合并其他企业，被吸收企业注销，其土地使用权转移到公司名下的；

6.两个以上公司合并新设立一家公司，原各公司注销，其土地使用权转移到新设立的公司名下的；

7.因公司分立导致土地使用权发生转移的；

8.个人独资企业（含土地使用权）整体出售给其他人的（不论买受人是否更改该企业的名称）；

9.投资人独资拥有多家有限责任公司，土地使用权在其所属有限责任公司之间转移的；

10.企业破产、解散、被吊销营业执照等被清算后，土地使用权划转到股东个人名下的；

11.事业单位改制为非国有独资企业企业，投资主体发生改变，土地使用权转移的。

三、下列情形参照土地权利人名称变更登记办理

1.因法定继承取得土地使用权的；

2.夫妻离婚后财产分割，原共同共有的土地使用权转移到夫或者妻一方的；原登记在夫或者妻一方名下，属夫妻双方共同共有的土地使用权，增加另一方姓名的；

3.经县级以上人民政府批准，国家机关、事业单位之间的调整、划转取得土地使用权的；

4.国家机关、事业单位经有关部门批准变更名称导致土地权利人名称变更的；

5.自然人与其个人独资企业之间土地使用权转移的；

6.事业单位按照国家有关规定改制为国有独资企业，改制后的企业承受原事业单位土地权属，且按规定允许保留国有划拨用地性质的；

7.非公司制企业，按《公司法》规定整体改建为有限责任公司（含国有独资公司）或股份有限公司，有限责任公司整体改建为股份有限公司，股份有限公司整体改建为有限责任公司，改建后的公司承受原企业权利义务，且投资主体不改变的；

8.个体工商户转型登记为企业，原个体工商户继续以其土地使用权出资，土地使用权转移到企业名下的；

9.1987年1月1日前，以土地使用权作价出资挂靠国有或集体单位设立的企业，经被挂靠单位的上级主管部门（其中挂靠国有公司的，还要经国资和财政主管部门同意）批准脱离挂靠关系，并改制为公司制企业或个人独资企业，土地使用权转移的；

10.无房地产开发资质的单位或者个人通过招拍挂等形式竞得经营性房地产用地后，在办理土地登记之前，设立房地产开发公司，要求将土地使用权办理到新设立的房地产开发公司，并且在原土地出让合同中有相关约定或者在报名参

加土地使用权出让竞投时有相关书面声明，或者和原出让方签订补充协议的。已经以竞得人名义办理土地使用权登记的除外。

四、加强指导，明确责任

1.对没有列入上述情形，无法准确把握变更登记的，各地应及时将有关情况向省国土资源行政主管部门反映。

2.市、县国土资源行政主管部门、地方税务部门应加强沟通协调，按职责要求做好相关工作，严格执行上述规定，确保变更登记规范化。对土地登记工作人员违反规定办理土地使用权变更登记的，应及时纠正。



广东省国土资源厅



广东省地方税务局

2013年7月9日

公开方式：不公开

抄送：省府办公厅、省法制办。

广东省国土资源厅办公室

2013年7月10日印发

排印：陈岗

校对：邵海勇

共印 50 份

