

“广西不动产登记” APP 税费同缴操作手册

目录

第 1 章	目的	3
第 2 章	业务描述	3
第 3 章	操作流程	4
3.1	存量房业务-APP 端办理	4
3.1.1	业务办理	4
3.1.2	权利信息录入	6
3.1.3	登记费确认	错误! 未定义书签。
3.1.4	房源信息确认 (税务)	13
3.1.5	税费申报-提交审核 (税务)	17
3.1.6	税款缴纳 (税务)	19
3.1.7	开具证明	20
3.1.8	作废申报	24
3.1.9	业务提交	26

第 1 章 目的

本文档主要介绍不动产（APP 端）税费同缴的操作方法。希望用户能通过此文档了解到税费同缴功能流程。

第 2 章 业务描述

税费同缴是在实现不动产登记中心和税务部门双方信息数据实时共享的基础上，通过对两部门办税办证业务流程的改造与融合，在不动产登记系统业务流程办理中增加房产交易办税分支活动，将税务部门的办税事项无缝集成至不动产登记系统中，实现不动产登记和办税资料由一个服务窗口统一接收，信息在两部门之间流转，按照“进一个门、跑一次路”的原则，推行办证办税“线上一网通办”。

注意事项：业务开展前，请先确认不动产单元的如下字段完整，以免影响后续业务的办理

- 1、房屋性质是市场化商品房，房屋用途是住宅。
- 2、房屋土地用途、房屋用途起始时间、房屋用途终止时间、竣工日期、首次登记的登记时间不能为空。

第 3 章 操作流程

3.1 存量房业务-APP 端办理

3.1.1 业务办理

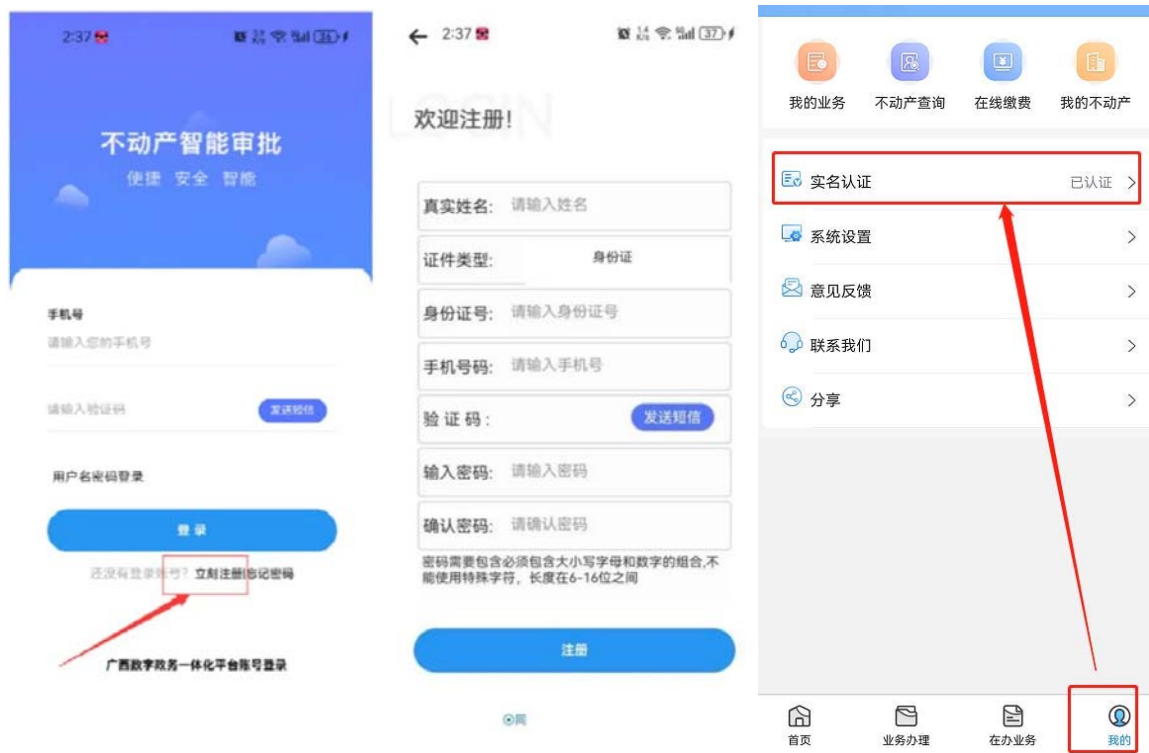
1. 扫描下载安装广西不动产登记 APP（仅安卓手机可用），安装完毕需要在手机应用权限管理中授权该应用的相机访问权限以及文件访问权限以便后续使用摄像头



完成人脸核验、申请材料上传。

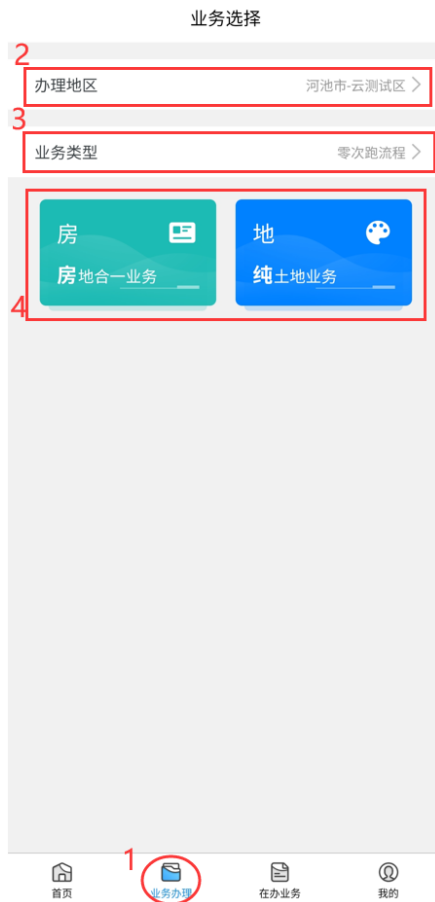
2. 打开 APP，在首页点击“立即注册”，卖方填写个人信息完成账号注册。

3. 卖方注册完成后登录 APP，在首页右下角点击“我的”，完成实名认证。



4.进入“广西不动产登记”APP 存量房业务办理界面

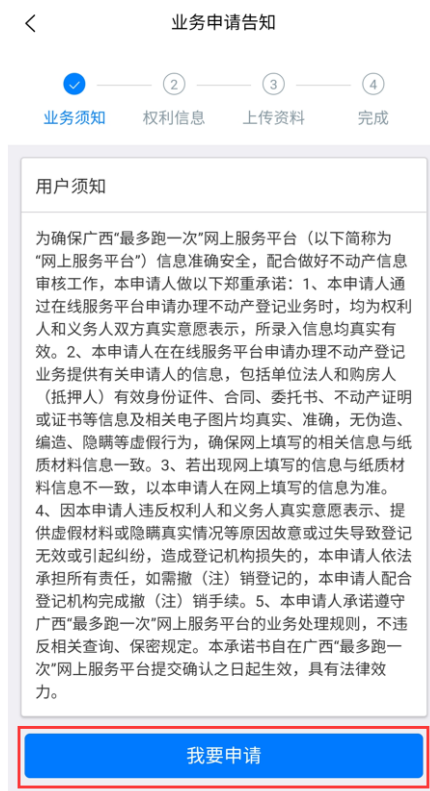
- (1) 选择最下方“业务办理”；
- (2) 红色方框 2 处，选择当前办理地区；
- (3) 红色方框 3 处，选择“零次跑流程”；
- (4) 红色方框 4 处，选择需要办理的房业务；



- (5) 选择“已有《不动产权属证书》商品房买卖的转移登记（零次跑-税费同缴）（即时办结）”流程。



（6）阅读业务申请告知后中的用户须知后，点击最下方“我要申请”。



3.1.2 权利信息录入

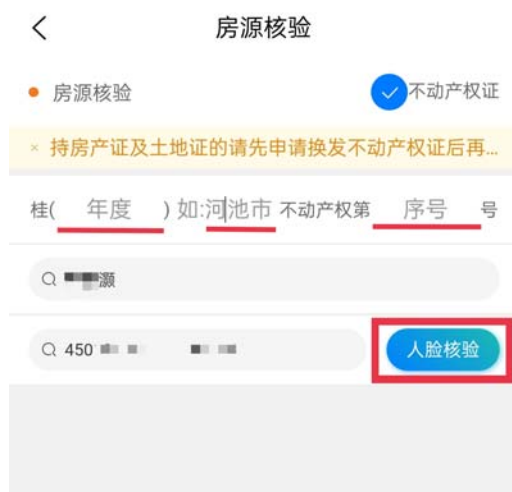
- （1）红色方框 1 处，点击“房源核验”，进入房源核验；
- （2）红色方框 2 处，点击“+”，新增权利人（买方）；



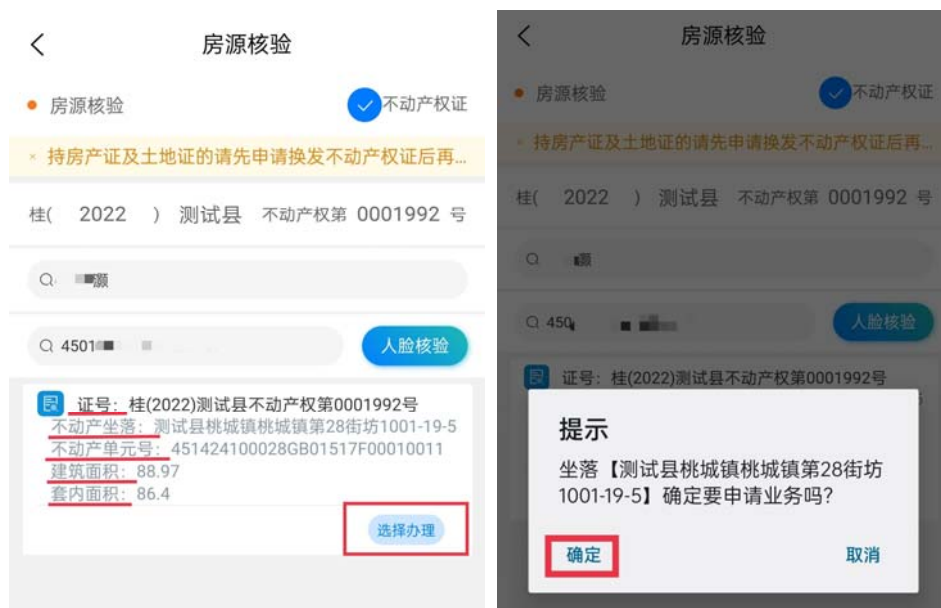
(3) 房源核验:

①补充完整需要办理业务的产权的不动产权证内容，包括：年度、地区、
序号；

②确认申请人姓名、证件号，并点击“人脸核验”，根据语音提示完成核验。



③房源核验正确后，下方会查询出对应房源，确认证号、不动产坐落、不动产单元号、建筑面积、套内面积无误后，点击“选择办理”，并再次确认。



- ④选择后切换回权利信息页面，看到“义务人”、“不动产”处提取到信息即可（若有错误可选择“删除”按钮删除）。



（4）权利人、义务人信息完善：

选择单元之后，补充完整“权利人”、“义务人”、“不动产”相关内容。

点击“+”可增加新一行权利人信息（可复数添加），点击“删除”可删除

对应行信息，点击“详情”可浏览或补充对应行的信息。

16:16 100% 5G

< 权利信息填写

业务须知 权利信息 上传资料 完成

房源核验

• 权利人 (买方) +

序号	姓名	联系电话	管理
1	***	1***2735	删除 详情

• 义务人 (卖方)

序号	姓名	联系电话	管理
1	***	1***64524	删除 详情

• 不动产

序号	坐落	管理
1	***上海国际商业广场B605号房	删除 详情

税费同缴

登记费查看

下一步

返回主页

(5) 权利人、义务人、不动产权利详细信息中，带*内容需要补充完整，填写完成后点击“保存”按钮，完成信息新增或修改。

16:09

义务人(卖方)信息

*义务人(卖方) 个人

*姓名 李源

*证件类型 身份证

*证件号码 4501

*联系电话 156

联系地址 测试权利人地址123

是否持证人 否

*共有方式 共同共有

共有份额

*是否产权人 是

旧证号 请输入旧证号

代理人姓名 请输入代理人姓名

代理人证件... 身份证

代理人证件... 请输入代理人证件号码

代理人联系... 请输入代理人联系方式

实名认证状态 未认证

保存

16:09

权利人(买方)信息

*权利人(买方) 个人

*姓名 请输入姓名

*证件类型 身份证

*证件号码 请输入证件号码

*联系电话 请输入联系电话

联系地址 请输入联系地址

是否持证人 否

*共有方式 单独所有

共有份额

*是否产权人 是

旧证号 请输入旧证号

代理人姓名 请输入代理人姓名

代理人证件... 身份证

代理人证件... 请输入代理人证件号码

代理人联系... 请输入代理人联系方式

实名认证状态 未认证

保存

16:09

权利信息

产权证号 桂(2022)测试县不动产权第0001992号

*不动产单元... 451424100028GB01517F00010011

*坐落 测试县桃城镇桃城镇第28街坊1001-19-5

*房屋用途 住宅

*面积 88.97 m²

合同编号 请输入合同编号

*合同金额 0 元

合同单价 请输入合同单价 元/m²

*签约时间

*持证方式 分别持证

*证书个数 每个单元单独发证

附记 请输入附记

0/500

*权属转移方...

*房屋类型

*上次取得房源类

*房屋朝向 南

保存

(6) 实名认证:

完善权利人、义务人信息后，权利人与义务人均需要进行实名认证，在义务人/权利人信息页面最上方，点击“实名认证”按钮，进行核验。

<

义务人(卖方)信息

实名认证

*义务人(卖方) 个人

*姓名 李哲灏

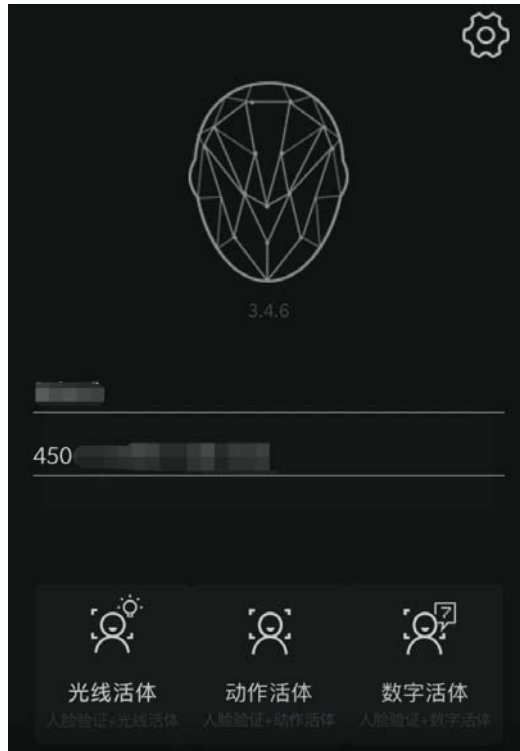
*证件类型 身份证

*证件号码 450

*联系电话 0771-1234567

联系地址 测试区高新区

页面自动跳转到人脸核验页面，根据提示，完成核验。



3.1.3 登记费确认

- (1) 进行税费同缴需要进行登记费确认，房源信息填写完成后，点击“登记费查看”进行查看。

16:16

权利信息填写

业务须知

权利信息

上传资料

完成

房源核验

权利人 (买方)

序号	姓名	联系电话	管理
1		15	删除 详情

义务人 (卖方)

序号	姓名	联系电话	管理
1	周民	24	删除 详情

不动产

序号	坐落	管理
1	大上海国际商业	删除 详情

税费同缴

登记费查看

下一步

返回主页

17:05

登记费查看

登记费确认

收费小类	收费科目名称	收费基数	套数	应收金额	实收金额
不动产登记费	住房房屋登记费	80	1	80	80
登记证书工本费	免收一本登记证书工本费	10	1	0	0

合计:应收金额: 80元, 实收金额:80元

返回

(2) 点击“税费同缴”按钮查看收费无误，点击下一步进行缴费。

16:16

权利信息填写

业务须知

权利信息

上传资料

完成

房源核验

权利人（买方）

序号	姓名	联系电话	管理
1			删除 详情

义务人（卖方）

序号	姓名	联系电话	管理
1			删除 详情

不动产

序号	坐落	管理
1	商业	删除 详情

税费同缴

登记费查看

下一步

返回主页

17:05

登记费确认

登记费确认

收费小类	收费科目名称	收费基数	套数	应收金额	实收金额
不动产登记费	住房房屋登记费	80	1	80	80
登记证书工本费	免收一本登记证书工本费	10	1	0	0

合计:应收金额: 80元, 实收金额:80元

下一步

3.1.4 房源信息确认（税务）

（1）系统自动带出买卖双方已在不动产登记 APP 填写房源信息。已有数据不允许修改，需再次确认房源信息是否填写正确。

进入税务房源信息确认界面，系统会自动调取通过自然资源厅所提供的套次查询接口所获取的买卖双方套次信息（不在页面上展示）。

(3) 获取“上次取得房屋时间”，通过比较查档接口获取的“上次取得房屋时间”与上次契税缴纳的时间，以孰先原则获取。上次契税缴纳的时间，通过输入“税收完税证明”或“税收缴款书”获取。

The image displays two side-by-side screenshots of a web application interface, likely for a real estate transaction system. Both screenshots show a form for '卖方（义务人）信息1' (Seller (Obligor) Information 1) and '卖方套次信息1' (Seller Set Information 1). The form includes fields for '姓名' (Name), '身份证号码' (ID Number), '手机号码' (Mobile Number), '所占份额(%)' (Share Percentage), '交易份额(%)' (Transaction Share Percentage), '上次取得房屋时间' (Last acquisition time), '上次取得房屋完税证明' (Last property acquisition tax completion certificate), '明号' (Serial Number), '上次取得房屋完税证明类型' (Last property acquisition tax completion certificate type), '上次取得房屋方式' (Last acquisition method), and '住址' (Residence). The '上次取得房屋完税证明' field is highlighted in red in the right screenshot, showing the value '345016210300025404'. Below the form, there are buttons for '有异议，转线下办理' (Disagree, transfer to offline processing) and '确认提交' (Confirm submission). The interface also includes tabs for '房源信息' (Property Information), '卖方信息' (Seller Information), and '买方信息' (Buyer Information).

(4) 当卖方套次信息选择“家庭唯一住房”（买方套次信息选择“家庭唯一住房”或“家庭第二套改善住房”）才需要签订承诺书，纳税人签订承诺时需进行人脸识别认证。（人脸识别认证通过则视为已签订承诺书）。当卖方、买方选择套次信息为“非家庭唯一住房”和“家庭第三套及以上家庭住房”时无需签订套次承诺书。



注：当买方卖方选择套次<接口查询套次，弹出提示框提示纳税人选择套次与实际套次不符

(5) 套次选择完毕后，点击“确认提交”，系统会调取评估系统接口，获取评估价格，会出现以下 3 种情况：

①当获取到的评估价格<合同交易价格，确认房源信息时不会有任何提示，系统进入下一界面，按照合同交易价格计税。

②当获取到的评估价格>合同交易价格，确认房源信息时系统弹出提示信息，确认是否按照评估价格计税。选择“是”则进入计税申报环节；选择“否”则不会进入下一个环节，系统自动将此线上流程转为线下模式办理，需纳税人至线下大厅办理。



③当获取不到评估价格时，系统自动将此线上流程转为线下模式办理，需纳税人至线下主管税务机关大厅办理。

3.1.5 税费申报-提交审核（税务）

（1）当能够获取评估价格时，可进入提交审核环节。提交审核环节需要纳税人先需确认申报信息后确认提交审核进入申报审核环节。申报审核环节是将采集的房源信息及税费情况推送至金三审核,APP 端页面等待(90S),审核通过后自动进入下一环节。

1

2

3

4

房源确认

税费确认

税费缴纳

开具证明

提示：如您需要使用差额征收方式进行办理，请前往主管税务机关办税服务厅办理。

卖方缴款信息

买方缴款信息

1. 确认缴款信息

实际缴款总额：5235.27元

征收项目名称：个人所得税

税率：1.00%

应纳税额：5235.27

减免税额：0

减征税额：0

实缴税额：5235.27

征收项目名称：增值税

税率：5.00%

应纳税额：26176.35

减免税额：26176.35

减征税额：0

实缴税额：0

2. 前往税款缴纳，需等待90秒自动审核

有异议转线下办理

去缴税

1

2

3

4

房源确认

税费确认

税费缴纳

开具证明

提示：如您需要使用差额征收方式进行办理，请前往主管税务机关办税服务厅办理。

卖方缴款信息

买方缴款信息

实际缴款总额：15705.81元

征收项目名称：契税

税率：3.00%

应纳税额：4711.81

减免税额：0

减征税额：0

实缴税额：4711.81

征收项目名称：印花税

税率：0.05%

应纳税额：261.76

减免税额：261.76

减征税额：0

实缴税额：0

3

有异议转线下办理

去缴税

若对当前的税费信息有异议，可点击“有异议转线下办理”，纳税人可前往税务大厅继续办理此业务。

1

2

3

4

房源确认

税费确认

税费缴纳

开具证明

提示：如您需要使用差额征收方式进行办理，请前往主管税务机关办税服务厅办理。

卖方缴款信息

买方缴款信息

提示

确认转线下不动产大厅办理？

2

确定

取消

实缴税额：5235.27

征收项目名称：增值税

税率：5.00%

应纳税额：26176.35

减免税额：26176.35

减征税额：0

实缴税额：0

1

有异议转线下办理

去缴税

1

2

3

4

房源确认

税费确认

税费缴纳

开具证明

提示：如您需要使用差额征收方式进行办理，请前往主管税务机关办税服务厅办理。

卖方缴款信息

买方缴款信息

提示

已为您转为线下办理，请您移步至国家税务总局钦州市钦北区税务局第二税务分局大厅继续办理。

3

确定

征收项目名称：增值税

税率：5.00%

应纳税额：26176.35

减免税额：26176.35

减征税额：0

实缴税额：0

征收项目名称：城市维护建设税

税率：7.00%

应纳税额：0

减免税额：0

减征税额：0

实缴税额：0

3.1.6 税款缴纳（税务）

V00.00.03

当前系统支持**银联无卡支付方式**进行付款。

选择卖方税款信息（买方税款信息）->点击“缴款”->选择支付方式(支付宝、微信、无卡支付)->页面跳转至支付界面。

The image displays two screenshots of a mobile application interface for tax payment. Both screenshots show a progress bar at the top with four steps: 1. 房源确认 (Property Confirmation), 2. 税费确认 (Tax Confirmation), 3. 税费缴纳 (Tax Payment), and 4. 开具证明 (Issuing Certificate). The third step, '税费缴纳', is currently active.

Left Screenshot (Seller Tax Payment Information):

- 卖方缴款信息 (Seller Tax Payment Information):**
 - 纳税人名称: [Redacted]
 - 应征凭证序号: 10014522000006195780
 - 征收项目: 个人所得税
 - 应补(退)税额: 5404.99元
 - 状态: 待缴款
- 电子税票号码:** 3451462206000000002
- 征收项目:** 个人所得税
- 应缴税额(元):** 5404.99
- 缴款按钮:** 缴款

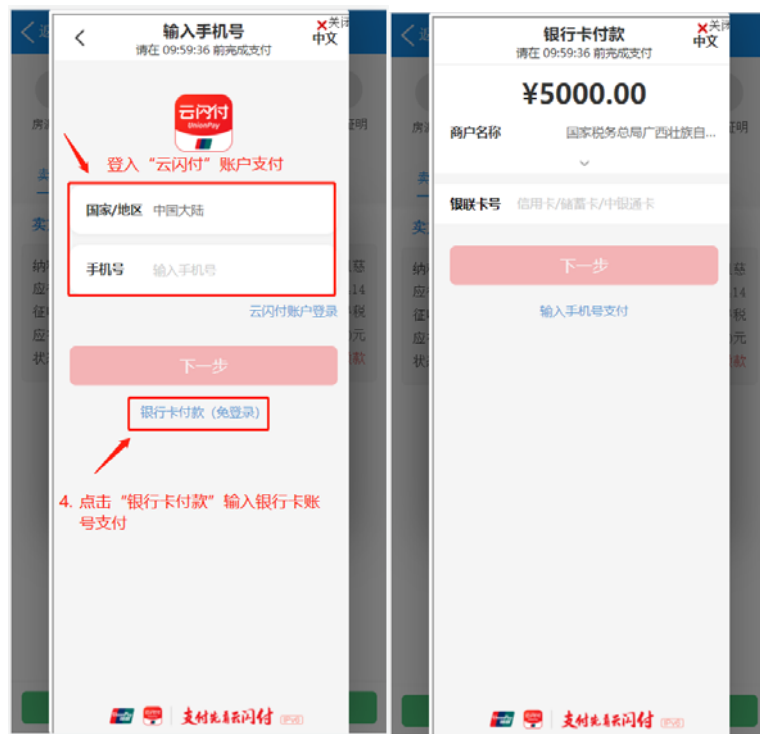
Right Screenshot (Payment Method Selection):

- 卖方缴款信息 (Seller Tax Payment Information):**
 - 纳税人名称: 邓从斌
 - 应征凭证序号: 10014522000006195780
 - 征收项目: 个人所得税
 - 应补(退)税额: 5404.99元
- 支付方法选择弹窗 (Payment Method Selection Pop-up):**
 - 支付宝
 - 微信
 - 无卡支付
- 电子税票号码:** 3451462206000000002
- 征收项目:** 个人所得税
- 应缴税额(元):** 5404.99
- 缴款按钮:** 缴款

Bottom Section (Buyer Tax Payment Information):

- 买方缴款信息 (Buyer Tax Payment Information):**
 - 纳税人名称: [Redacted]
 - 应征凭证序号: 10014522000006195781
 - 征收项目: 契税
 - 应补(退)税额: 16214.97元

下方为无卡支付的支付流程：点击“银行卡付款（免登录）”->输入银行卡号，点击“下一步”->输入短信验证码。



3.1.7 开具证明

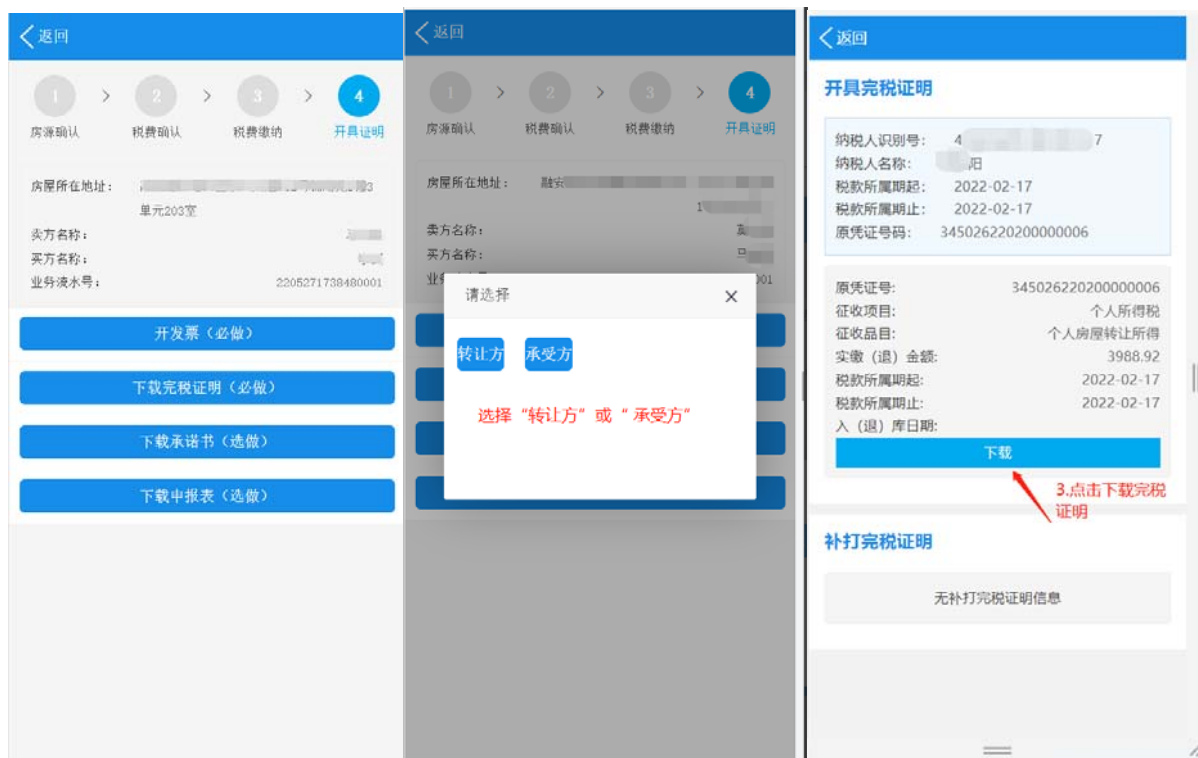
V00.00.02

(1) 开具完税证明（必做）

对于已经缴税成功的买卖双方，可在页面上申请开具税收完税证明。

（为加盖税务机关签章的表格式电子完税证）

操作：点击“下载完税证明（必做）”->选择开具“卖方”或“买方”完税证明->点击“下载”。



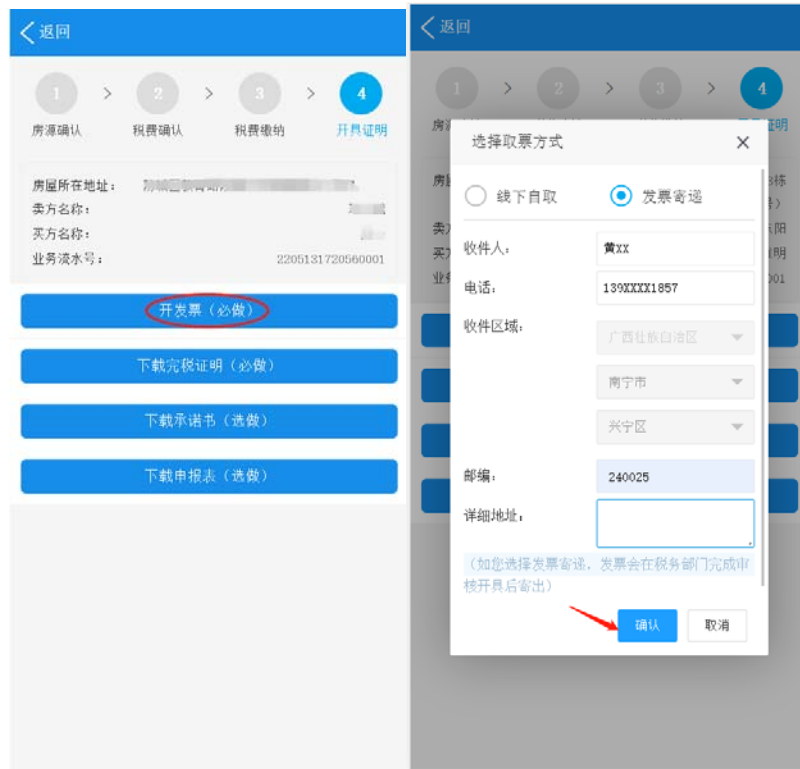
首次开具完税证明点击开具完税证明“打印（非印刷）”进行开具完税凭证；如果完税凭证遗失或者第二次及以上开具完税凭证点击补打完税凭证“补打”进行补打完税凭证。

（2）申请代开增值税普通发票

对于已经缴税成功的卖方纳税人可在 APP 端申请代开增值税普通发票，取票方式可选择“线下自取”或“发票寄递”。

纳税选择“线下自取”，发票代开申请成功后，纳税人需至办税服务大厅自助机或前台打印发票。（如为自助机打印，则需该自助机支持自助打印发票功能）；

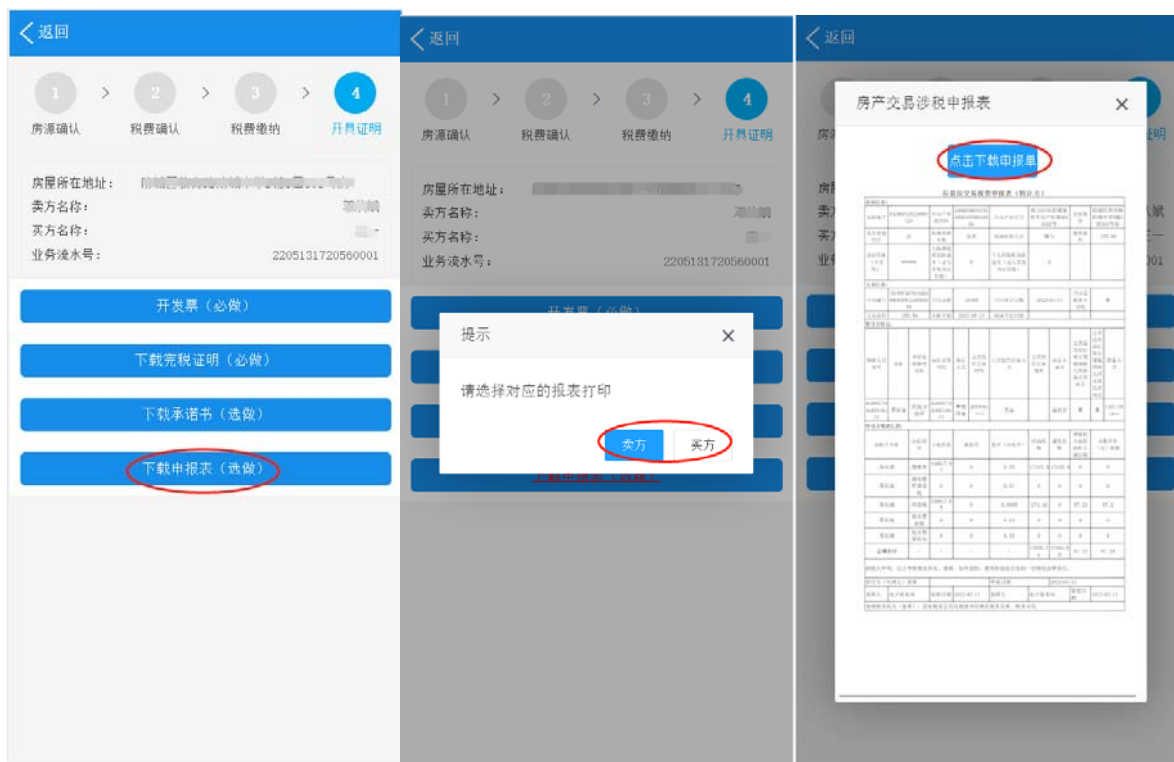
纳税人选择“发票寄递”，填写收件人信息后点击“确定”，发票会在税务部门完成审核开具后寄出。



(3) 申报表打印 (选做)

对于已申报成功的买卖双方，可在页面上打印申报表。

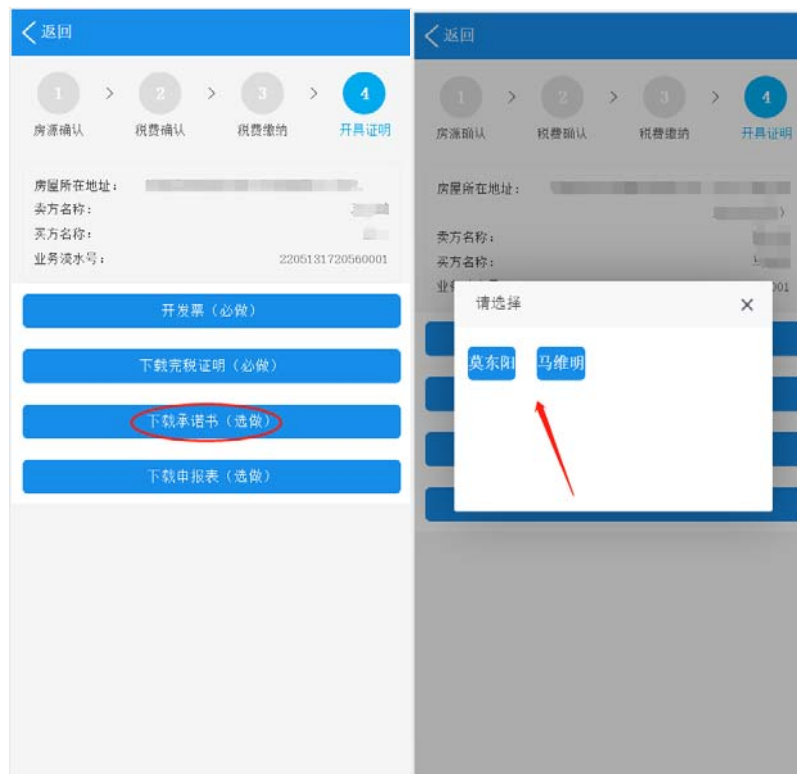
操作：纳税人点击“下载申报表（选做）”-->选择下载“卖方”或“买方”->页面跳转至申报表明细预览界面，点击预览界面的“点击下载申报表”可进行下载申报表明细。



(4) 下载承诺书（选做）

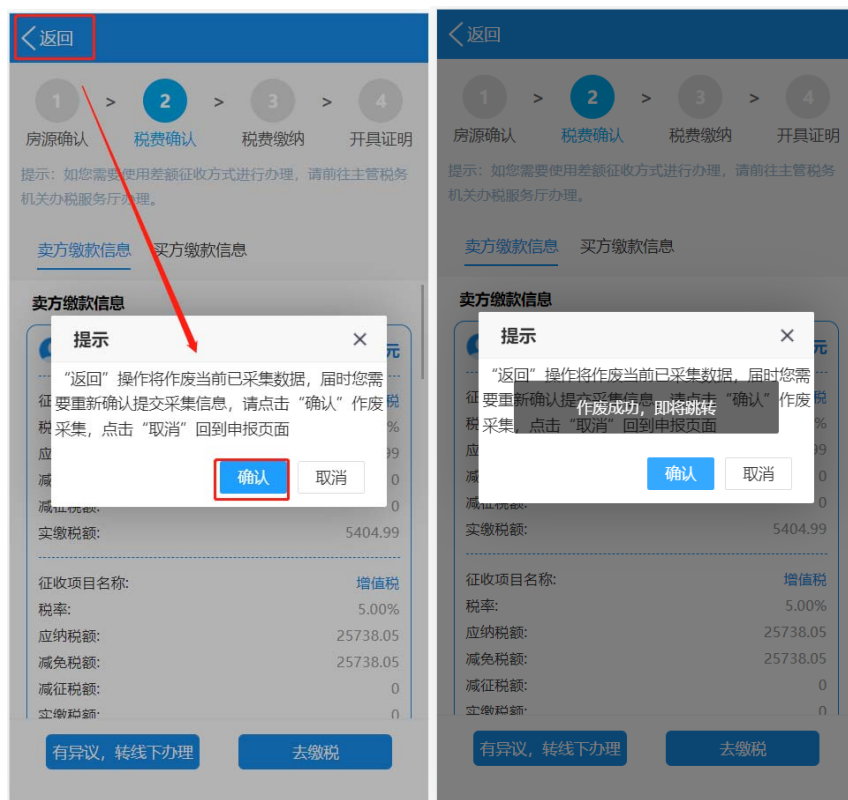
对于卖方选择的房屋套次为“家庭住房唯一套次”、买方选择买方套次信息选择“家庭唯一住房”或“家庭第二套改善住房”，可在页面上打印承诺书。

操作：纳税人点击“下载承诺书（选做）”-->选择要下载“买方”或“卖方”->页面跳转至申报表明细预览界面，点击预览界面的“点击下载申报表”可进行下载申报表明细。



3.1.8 作废申报

在申报成功且未缴纳税款的情况下，若纳税人想要作废申报，回到“房源确认”界面，在“税费缴纳”点击“返回”，弹框点击“确认”->页面跳转至“税费确认”，继续点击“返回”，弹框点击“确认”即可。



3.1.9 业务提交

(1) 上传资料：

根据收件目录名称，上传对应资料，点击上传图片，点击“×”可以删除已上传的图片，完成上传后点击“下一步”至下一环节。



(2) 业务详情：

点击下一步跳转至业务详情，需要输入交易密码：先点击“获取交易密码”，接收到短信后，根据姓名提示点击对应按钮，输入交易密码。

该页面可以通过点击“详情”按钮，检查提交的申请人、不动产信息情况，点击收件资料图片可以放大检查上传的资料图片内容。

<

业务详情

- 权利人

序号	姓名	联系电话	管理
1	■ 询	■ ■ .567	详情

- 义务人

序号	姓名	联系电话	管理
1	 源	 062	详情

- 不动产

序号	坐落	管理
1	测试县桃城镇桃城镇第28街坊1001-19-5	详情

不动产登记申请书



房屋交易（网签）合同

不动产权属证书（国有土地使用权证或房屋所有权证、房屋共有权证或不动产权属证书）

税费缴纳凭证或免税证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取）



获取交易密码

灏 输入交易密码

■ 输入交易密码

提交

[返回主页](#)

输入完成后方可点击“**提交**”，提示项目提交成功后，等待项目办结短信分别通知权利人与义务人。

