

# 电子税务局

## “广西不动产登记” APP

### 操作手册

---

---

作者	黄燕飞	编写时间	2022-03-02
文档版本	V00.00.01	最后修改时间	

广西百旺金赋科技有限公司版权所有

文档中的全部内容属广西百旺金赋科技有限公司所有，  
未经允许，不可全部或部分发表、复制、使用于任何目的。

---

## 文档修订记录

日期	修订号	修改描述	著者
2022-03-02	V00.00.01	创建	黄燕飞

---

目录

<b>第 1 章</b>	<b>目的</b> .....	<b>3</b>
<b>第 2 章</b>	<b>业务描述</b> .....	<b>3</b>
<b>第 3 章</b>	<b>操作流程</b> .....	<b>4</b>

广西百旺金赋科技有限公司版权所有

文档中的全部内容属广西百旺金赋科技有限公司所有，  
未经允许，不可全部或部分发表、复制、使用于任何目的。

---

# 第 1 章 目的

本文档主要介绍电子税务局不动产交易系统（APP 端）的操作方法。希望用户能通过此文档了解到电子税务局不动产交易系统（APP）功能流程。

## 第 2 章 业务描述

电子税务局不动产交易系统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，信息在两部门之间内部流转，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”。

## 第 3 章 操作流程

### 3.1 存量房业务办理：

#### 3.1.1 存量房业务-APP 端办理

##### 3.1.1.1 业务办理

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”；

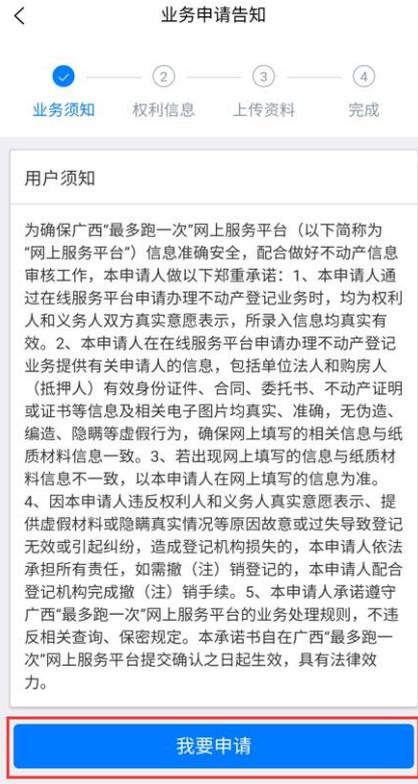
- (2) 红色方框 2 处，选择当前办理地区；
- (3) 红色方框 3 处，选择“零次跑流程”；
- (4) 红色方框 4 处，选择需要办理的房业务；



- (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）（即使办结）”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”。



### 3.1.1.2 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 红色方框 1 处，点击“○”选择对应证书；
- ② 红色方框 2 处，可以点击“切换证书类型”选择对应证书类型；
- ③ 红色方框 3 处，填入正确不动产权证书编号；
- ④ 红色方框 3 处，填入房源当前权利人姓名、证件号，并点击“人脸核验”完成核验。



- ⑤ 房源核验正确后，下方会查询出对应房源，确认无误后，点击“选择办理”，并再次确认。



⑥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：

①选择权利人后方“+”，进入信息填写界面，可复数添加。



②填写完主要信息后，点击“保存”，完成权利人添加。

③选择权利人义务人后方“详情”，进入信息填写界面



④ 点击“实名认证”并完成，修改、补充缺少的信息后，点击下方“保存”。



### 3.1.1.3 缴税核验

(1) 红色方框 1 处，点击“缴税核验”后，点击红色方框 2 处“确定”（若已缴税则直接输入缴税凭证号）。



(2) 到缴税家庭信息采集页面，点击每一个申请人后的“创建家庭”（就算是一个家庭也要分成多个人）。



(3) 确认无误点击“保存”完成创建，信息有误则直接修改对应信息。

(4) 创建完成后页面，确认是否缺少，不缺少后点击“去缴税”。

缴税家庭信息采集

● 义务人(卖方)

序号	姓名	联系电话	管理
1	唐华丽	15977055622	创建家庭

● 赵木峰家庭成员信息(买方) +

序号	姓名	家庭房屋总套次	管理
1	赵■	第一套	删除

● 冯海燕家庭成员信息(买方) +

序号	姓名	家庭房屋总套次	管理
1	唐■	第二套	删除

● 唐华丽家庭成员信息(卖方) +

序号	姓名	家庭房屋总套次	管理
1	冯■	第一套	删除

去缴税

返回主页

### 3.1.1.4 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）。点击“确定”后继续操作。

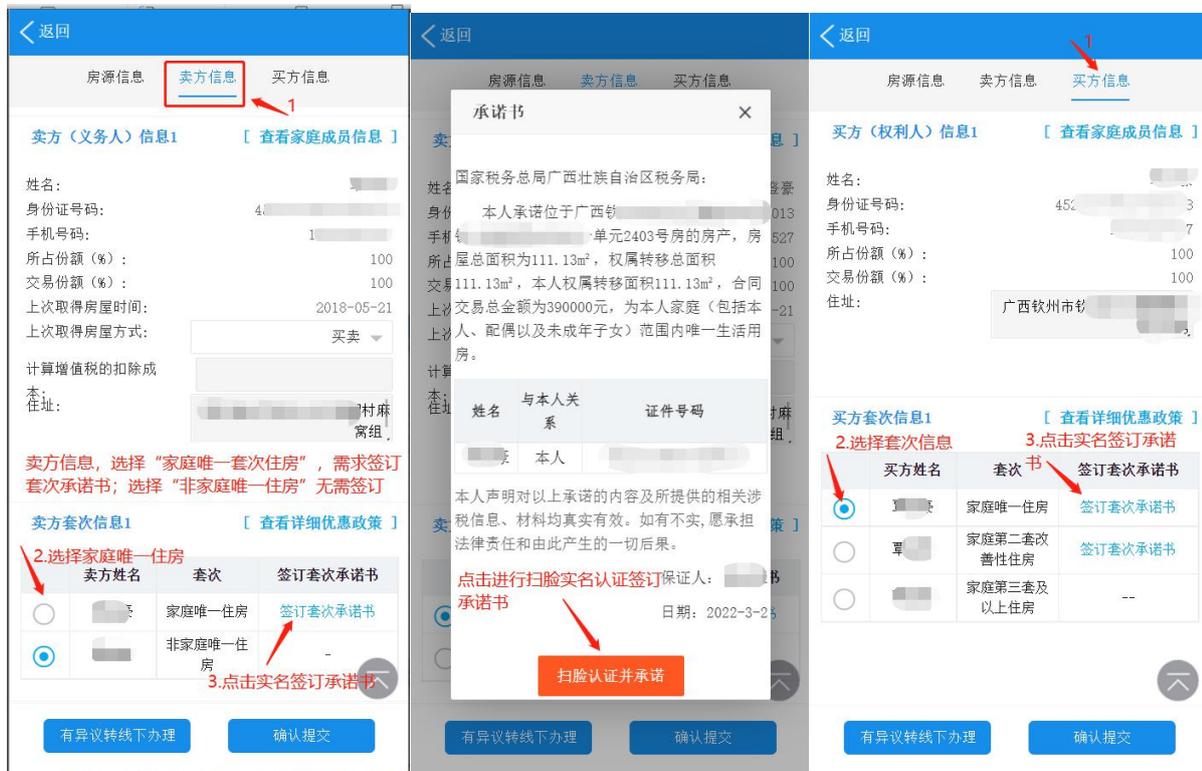


(2) 此界面对于纳税人需要操作的有补充房源信息和选择买卖双方“套次信息”。页面上方选择“房源信息”，补充缺少的房源信息。



(3) 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

(4) 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。

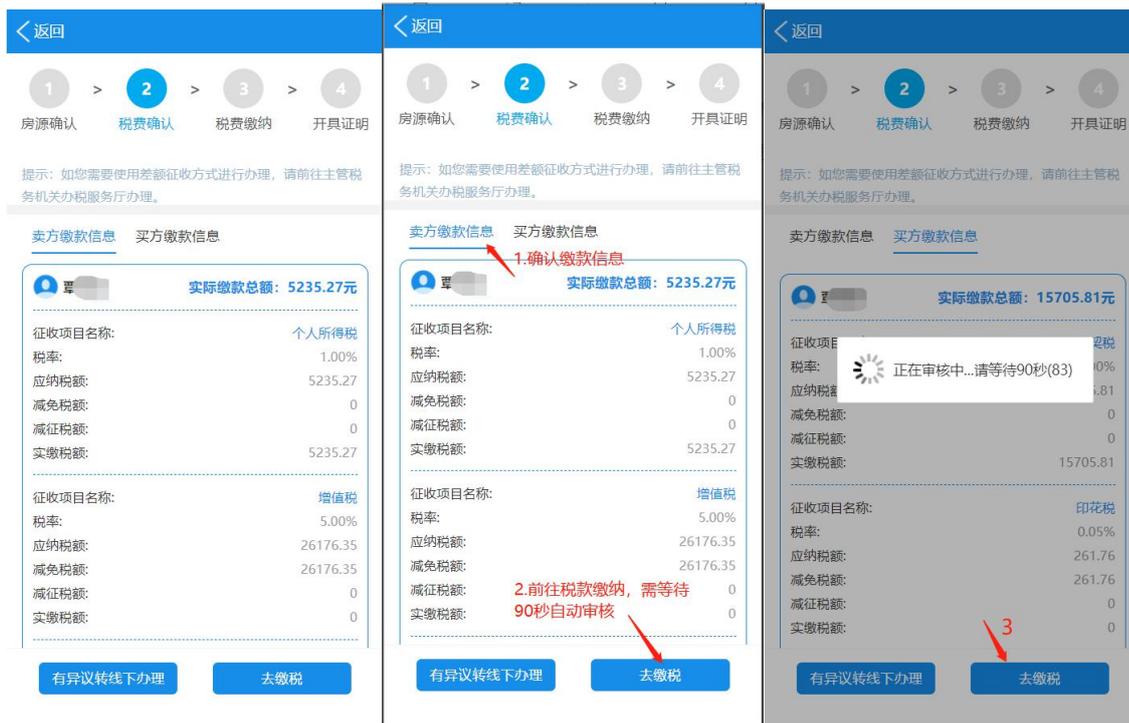
②当获取到的评估价格>合同交易价格，确认房源信息时系统弹出提示信息，确认是否按照评估价格计税。选择“是”则进入计税申报环节；选择“否”则不会进入下一个环节，系统自动将此线上流程转为线下模式办理，需纳税人至线下大厅办理。



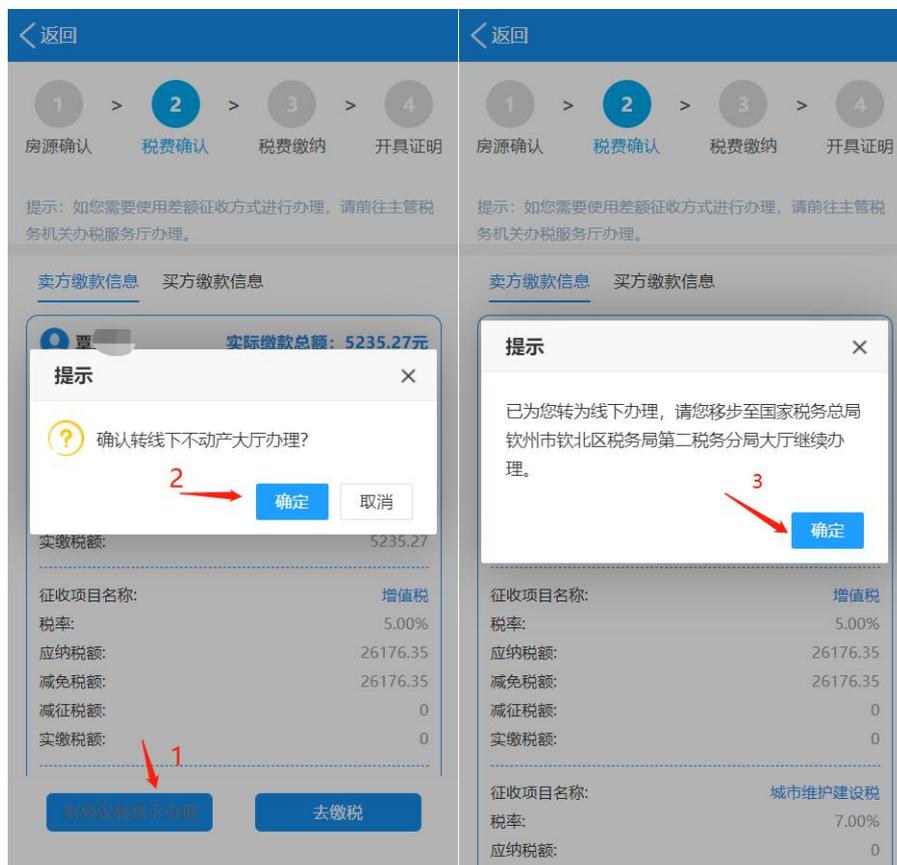
③当获取不到评估价格时，系统自动将此线上流程转为线下模式办理，需纳税人至线下主管税务机关大厅办理。

### 3.1.1.5 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。



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。

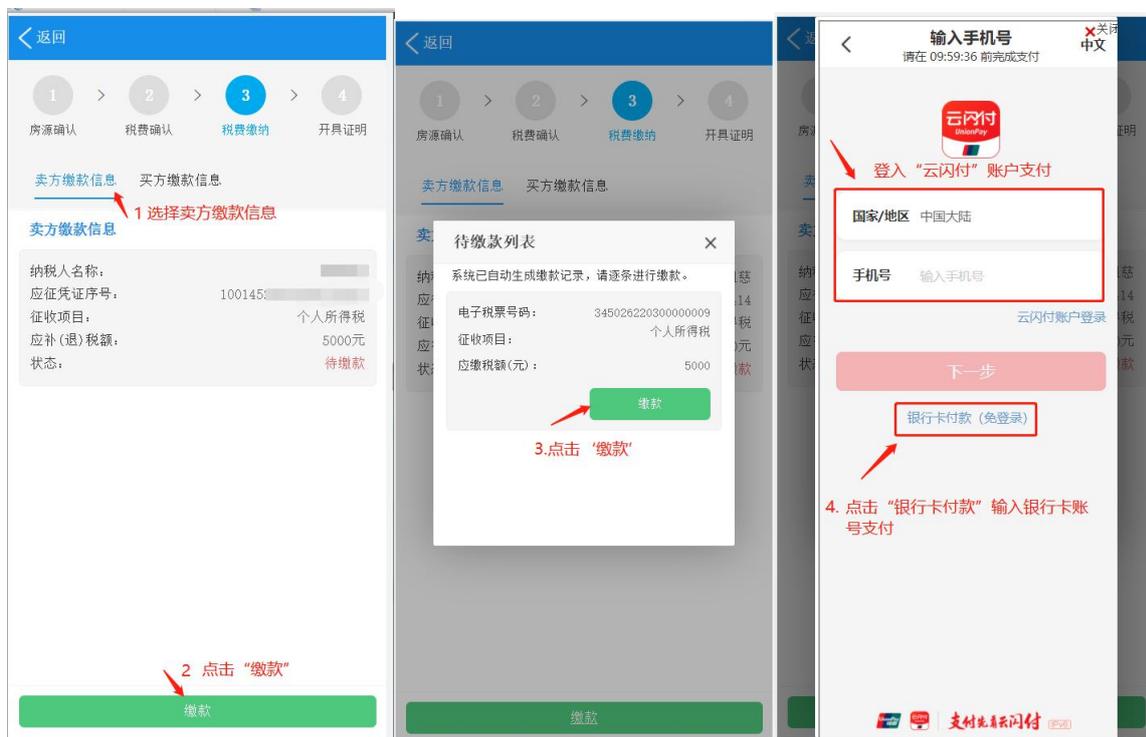


### 3.1.1.6 税款缴纳（税务）

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”->弹出“待缴款列表”界面点击“缴款”->页面跳转至银联无卡支付界面。

银行无卡支付可选择登入“云闪付”账户进行支付，也可使用“银行卡付款”（免登入）进行支付。





### 3.1.1.7 开具证明

#### (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“开具完税证明（必做）”->选择开具“卖方”或“买方”完税证明->点击“下载”。



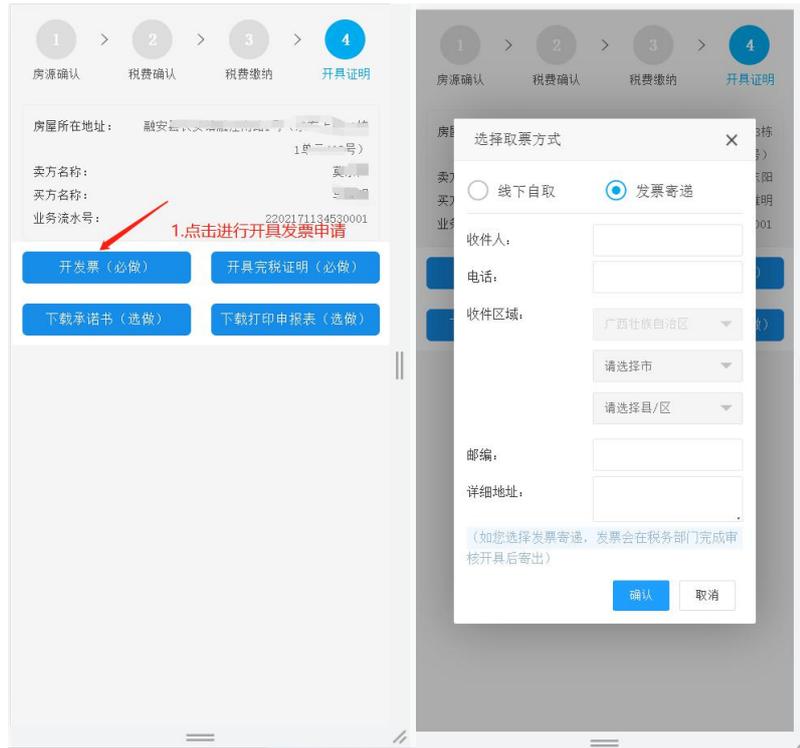
首次开具完税证明点击开具完税证明“打印（非印刷）”进行开具完税凭证；如果完税凭证遗失或者第二次及以上开具完税凭证点击补打完税凭证“补打”进行补打完税凭证。

## （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)

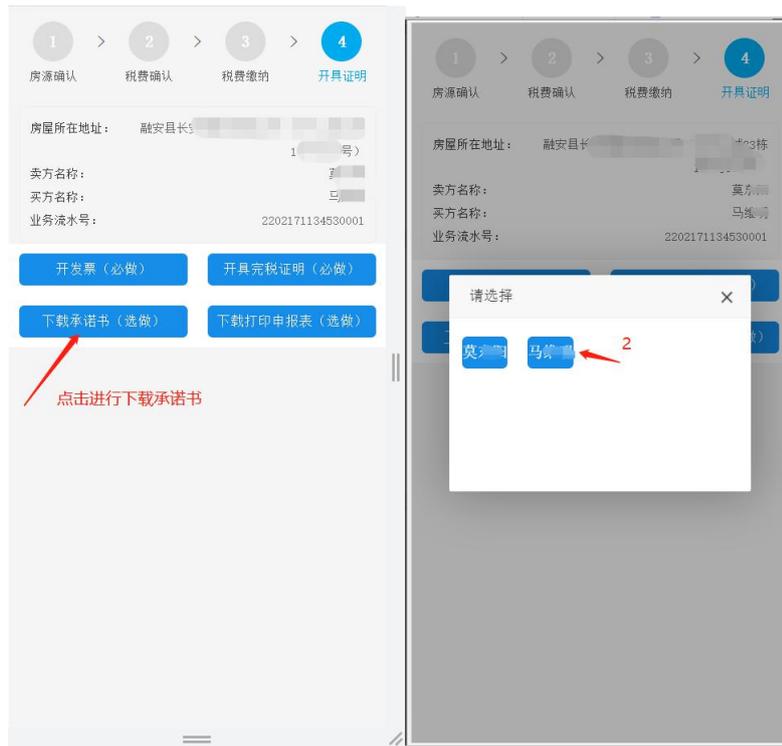
对于已申报成功的买卖双方, 可在页面上打印申报表。

操作: 纳税人点击“下载打印申报表 (选做)” --> 选择开具“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。



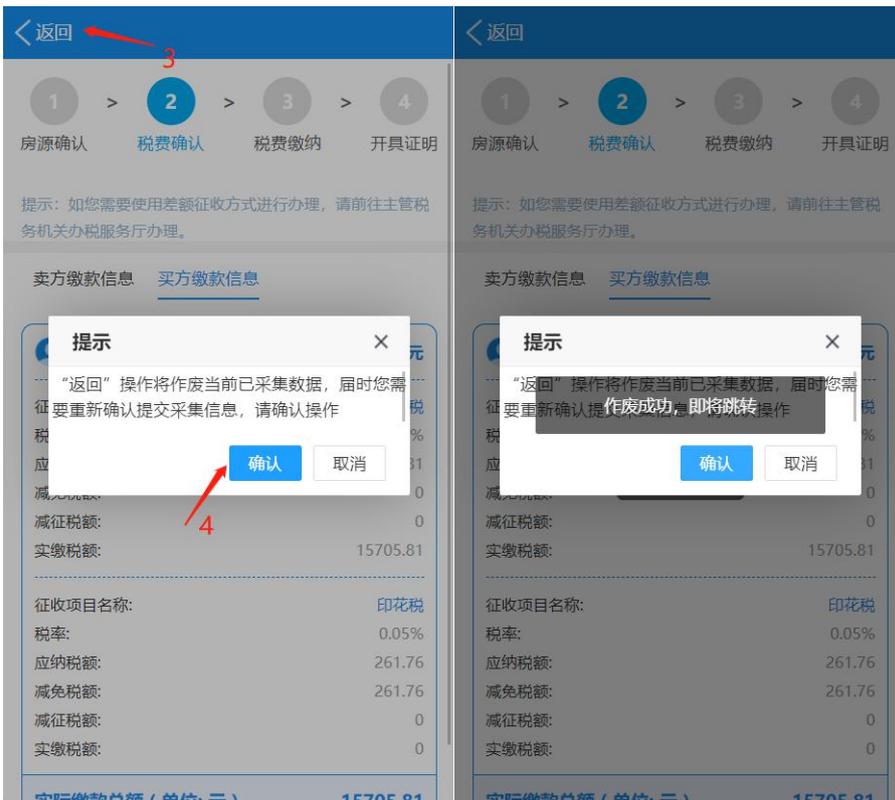
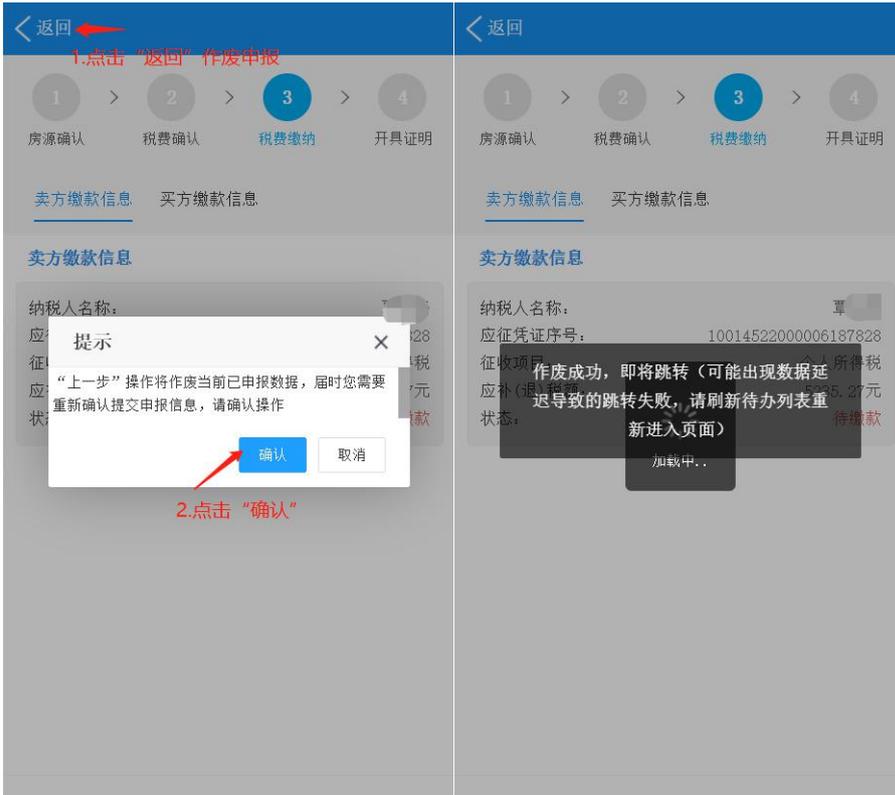
对于卖方选择的房屋套次为“家庭住房唯一套次”、买方选择买方套次信息选择“家庭唯一住房”或“家庭第二套改善住房”，可在页面上打印承诺书。

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。



### 3.1.1.8 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。



## 3.1.2 增量房业务-APP 端业务

### 3.1.2.1 房源信息确认（税务）

进入“广西不动产登记”APP 增量房业务办理界面，具体操作流程可参考 3.1.1 存量房业务中的 3.1.1.1 至 3.1.1.3 章节，本章节不再赘述。

#### 3.1.2.1.1 房源信息确认（税务）

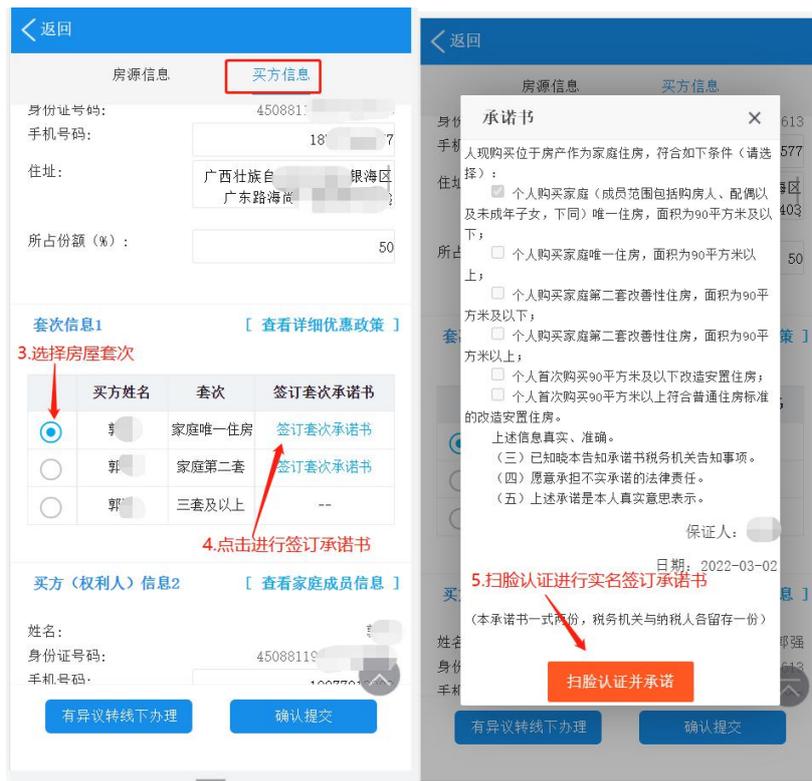
(1) 系统自动带出买卖双方已在不动产登记 APP 填写房源信息。已有数据不允许修改，需再次确认房源信息是否填写正确。

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）。点击“确定”后继续操作。



(2) 此界面对于纳税人需要操作的有补充房源信息和选择买方“套次信息”。页面上方选择“房源信息”，补充缺少的房源信息。

(3) 当买方套次信息选择“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）。当买方选择套次信息为“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

(4) 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。

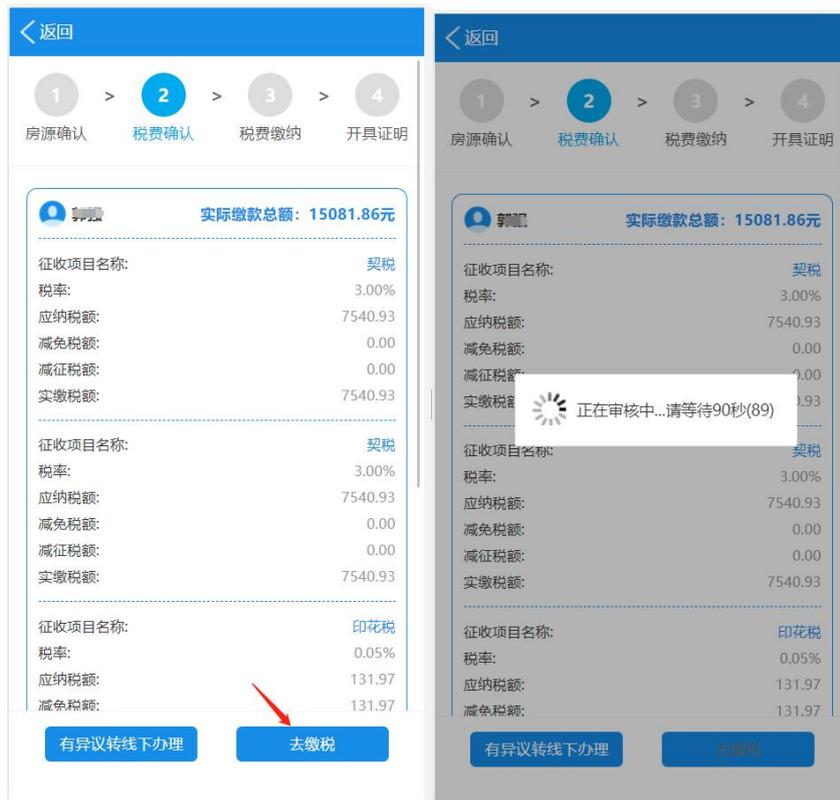
②当获取到的评估价格>合同交易价格，确认房源信息时系统弹出提示信息，确认是否按照评估价格计税。选择“是”则进入计税申报环节；选择“否”则不会进入下一个环节，系统自动将此线上流程转为线下模式办理，需纳税人至线下大厅办理。



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。

#### 3.1.2.1.2 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。



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。

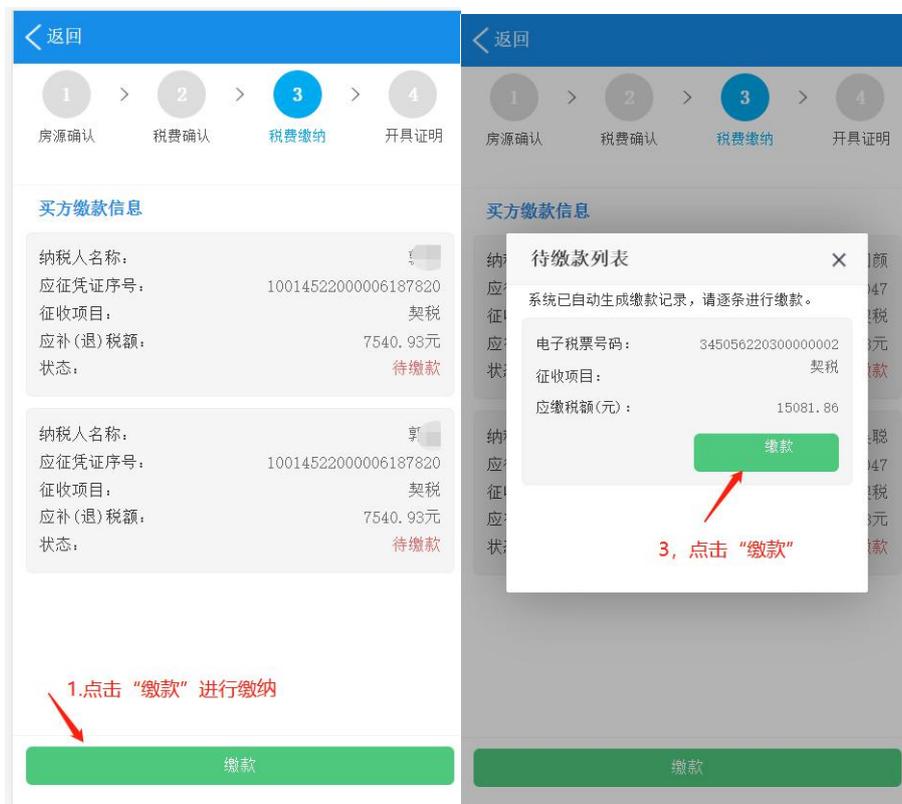


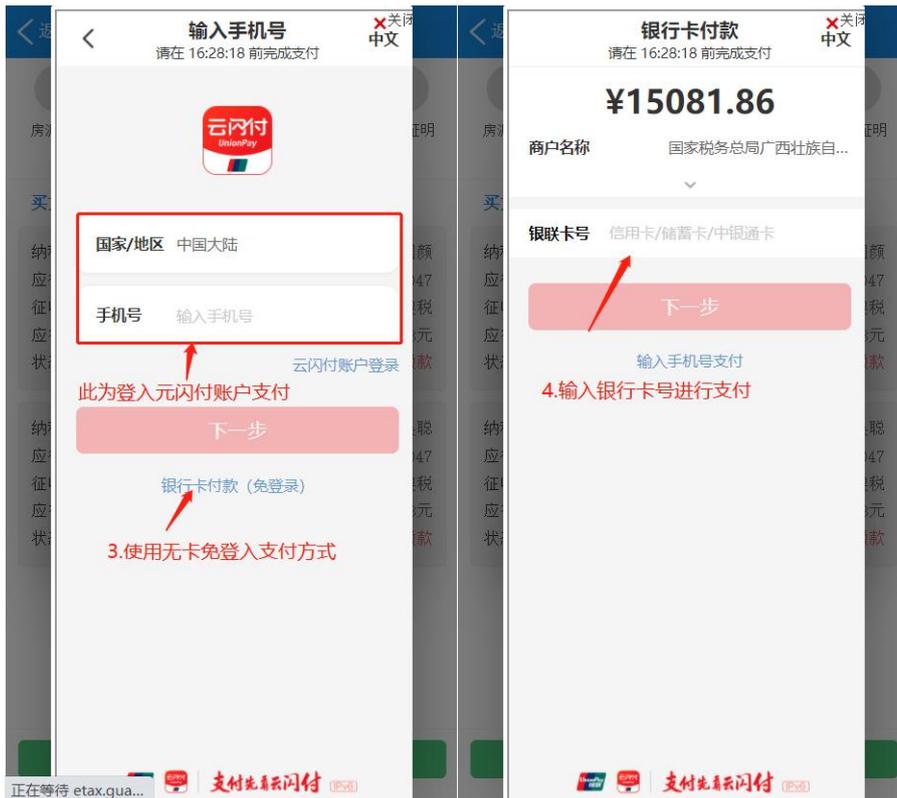
### 3.1.2.1.3 税款缴纳（税务）

当前系统支持银联无卡支付方式进行付款。

选择买方税款信息->点击“缴款”->弹出“待缴款列表”界面点击“缴款”->页面跳转至银联无卡支付界面。

银行无卡支付可选择登入“云闪付”账户进行支付，也可使用“银行卡付款”（免登入）进行支付。





### 3.1.2.1.4 开具证明

#### (1) 开具完税证明（必做）

对于已经缴税成功的买方，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“开具完税证明（必做）”->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）申报表打印（选做）

对于已申报成功的买方，可在页面上打印申报表。

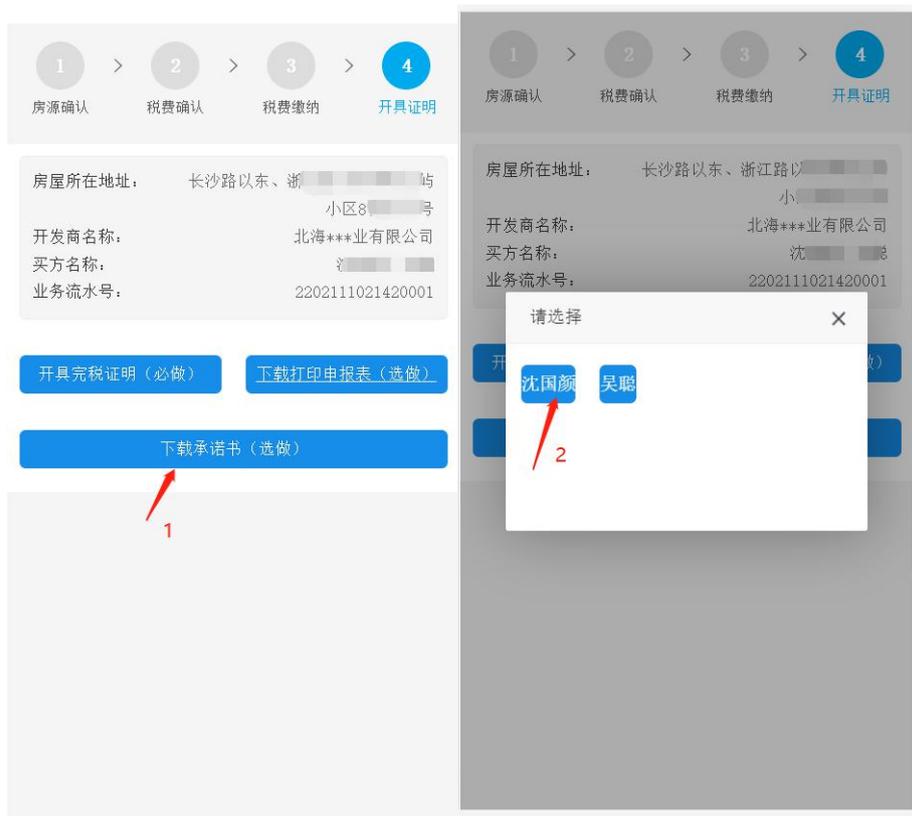
操作：纳税人点击“下载打印申报表（选做）”，直接下载申报表明细。



#### (4) 下载承诺书 (选做)

对于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”->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。



### 3.1.2.1.5 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。

