

# 关于《国家税务总局湛江市税务局 湛江市住房和城乡建设局关于发布湛江市 2008-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读

国家税务总局湛江市税务局、湛江市住房和城乡建设局联合发布了《国家税务总局湛江市税务局 湛江市住房和城乡建设局关于发布湛江市 2008-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（以下简称《公告》），为便于理解和执行，现解读如下：

## 一、制订《公告》的背景及依据

2019 年 4 月，国家税务总局湛江市税务局、湛江市住房和城乡建设局联合发布了《湛江市 2008-2016 年土地增值税扣除项目金额标准》，该扣除标准分为市区值和县（市）值，其中市区取中间值作为固定扣除标准值，县（市）取按中间值下浮 6%作为固定扣除标准值。该标准在实施初期对土地增值税清算审核工作发挥了积极作用，但相对偏低的扣除标准难以适应当前新形势下对土地增值税清算工作的新要求，容易引发征纳争议，不利于清算工作的顺利推进。为有效推进现阶段及后续土地增值税清算工作，现将现行扣除标准值统一调整至上限值，不再区分市区值和县（市）值，且对 2017-2018 年的扣除标准也按同样口径确定，与调整后的 2008-2016 年土地增值税扣除项目金额标准同步发布。

全市统一采用上限值作为扣除标准，可进一步压缩扣除标准调整空间，统一税收执法尺度，减少纳税人争议，也有利于创造更加宽松的税收营商环境，推动构建和谐和谐的征纳关系。

综上，为顺利推进土地增值税清算工作，有效提升土地增值税清算工作质效。根据《国家税务总局 建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知》（国税发〔1996〕48号）第二条规定“各级房地产管理部门……按照有关规定严格核算房地产的开发成本和费用，配合税务部门做好土地增值税扣除项目金额的审查工作，防止由于成本费用不实等原因造成土地增值税的流失”，《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号，国家税务总局公告2018年第31号修改）规定“房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定”，以及《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号）第五条关于“税务机关可参照当地工程造价指标，结合市场因素，确定前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的土地增值税扣除项目金额标准”的规定，国家税务总局湛江市税务局、湛江市住房和城乡建设局联合制发了本《公告》。

## 二、《公告》的主要内容

《公告》以附件形式发布了《湛江市 2008-2018 年土地增值税扣除项目金额标准》（以下简称《标准》）。《标准》参照湛江市建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合市场因素确定。主要包含基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、燃气工程、室外配套工程、其他工程等七大类别的造价指标。

### 1. 适用范围

在土地增值税清算过程中，纳税人所附送的资料不符合清算要求或不实的，土地增值税扣除项目（房地产开发成本）中的工程造价金额核定适用《公告》发布的扣除标准。

“纳税人所附送的资料不符合清算要求或不实的”是指有下列情形之一的：

（1）不能提供符合国家标准的建筑施工合同的，不能在规定期限内完整提供工程竣工、工程结算、工程监理等方面资料的，或未按国家有关规定、程序、手续进行工程结算的；

（2）工程结算项目建安造价高于《公告》扣除项目金额标准无正当理由的；

（3）挡土墙、桩基础、户内装修、玻璃幕墙、干挂石材、园林绿化等工程不能提供完整的工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单（总平面乔灌木配置图）的；

(4) 房地产开发企业与工程承包企业互为关联企业，建安造价高于《公告》扣除项目金额标准的；

(5) 大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常的。

## 2. 适用时间

税务机关采用本《标准》核定扣除项目金额时，适用房产工程开工至竣工期间所对应年度的《标准》数值。如房产工程开工至竣工期间跨多个年度的，适用所跨年度《标准》数值的加权平均值。

对于跨年度的项目，应根据所占当年的月份数占总月份数的比例，乘以相应年度的指标加权综合计算适用扣除标准。例如：某房地产公司开发一住宅楼项目（22层以上，100米以下），2015年3月开工，2017年8月竣工，2015、2016、2017年地上建筑工程造价指标分别为1628、1757、1875元/平方米，其适用扣除标准计算为：（1）计算总月份为 $10+12+8=30$ ；（2）计算加权平均值为 $(10\div 30)\times 2015\text{年扣除标准}+(12\div 30)\times 2016\text{年扣除标准}+(8\div 30)\times 2017\text{年扣除标准}=(10\div 30)\times 1628+(12\div 30)\times 1757+(8\div 30)\times 1875=1745.47$ 元。

## 3. 异议处理

在土地增值税清算过程中，纳税人对税务机关按照《公告》核定扣除项目金额有争议的，应当提供相关证据材料，经税务机关确认属实有效的，予以调整。上述相关证据材料包括但不限于设计（施工）图、竣工图、施工合同、预算书、结算书、工程量清单、材料苗木清单、监理单位签证等。

### 三、《公告》的生效时间

本公告自 2022 年 3 月 1 日起施行。纳税人发生本公告规定的事项，此前已出具税务清算审核结论的不再调整；此前未出具税务清算审核结论的按本公告规定执行。《国家税务总局湛江市税务局 湛江市住房和城乡建设局关于发布 2008-2016 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（国家税务总局湛江市税务局 湛江市住房和城乡建设局公告 2019 年第 2 号）同时废止。

国家税务总局湛江市税务局 湛江市住房和城乡建设局

2022 年 1 月 26 日