关于《国家税务总局汕尾市税务局 汕尾市住房和城乡建设局关于发布汕尾市土地增值税扣除项目金额标准（2008-2018年）的

公告(征求意见稿)》的解读

国家税务总局汕尾市税务局和汕尾市住房和城乡建设局联合发布了《国家税务总局汕尾市税务局 汕尾市住房和城乡建设局关于发布汕尾市土地增值税扣除项目金额标准（2008-2018年）的公告》（以下简称《公告》），现解读如下：

一、《公告》出台背景

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”和《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，以下简称《省局规程》）第五条规定“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。”，国家税务总局汕尾市税务局和汕尾市住房和城乡建设局联合制定了《公告》。

二、《公告》的主要内容

**（一）《标准》的适用范围。**在土地增值税清算过程中，纳税人符合《省局规程》第二十七条、第四十条规定情形之一的，税务机关通过适用《汕尾市土地增值税扣除项目金额标准（2008-2018年）》（以下简称《标准》）测算其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价，核定纳税人应纳税额。

《省局规程》第二十七条规定，纳税人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资料不符合清算要求或不实的，主管税务机关应发出交换意见的税务事项通知书，通知纳税人在收到通知书之日起15日内回复意见、提交证据。主管税务机关应充分听取纳税人的意见，对纳税人提供的事实、证据予以复核，必要时引用第三方专业机构意见，经主管税务机关会同项目清算审核组集体审议后，认为事实不清、证据不足的，参照土地增值税扣除项目金额标准据以计算扣除，并发出核定征收的税务事项通知书。

凭证资料不符合清算要求或不实是指存在下列情形之一：

1.不能完整提供工程竣工、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当地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，建安造价高于当地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。

《省局规程》第四十条规定，在土地增值税清算过程中，发现纳税人有下列情形之一的，可按核定方式对房地产项目进行清算。

1.依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

2.擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；

3.虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；

4.符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；

5.申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

**（二）《标准》的适用时间。**税务机关通过《标准》测算“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价时，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。

**（三）争议解决机制。**纳税人对税务机关按照《标准》核定应纳税额有异议的，应当提供相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。上述相关证据材料包括但不限于工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单（总平面乔灌木配置图）等。

**（四）《标准》的数据更新。** 我市2019年及以后年度的土地增值税扣除项目金额标准，将参照广东省计价依据和汕尾市计价文件、价格信息及相关参考指标，结合行业内专家意见和市场状况制定，由国家税务总局汕尾市税务局、汕尾市住房和城乡建设局予以动态更新，在国家税务总局汕尾市税务局网站上（http://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/swsw/swsw\_index/shtml）适时公布。

三、《公告》生效时间

本公告自2020年 月 日起施行。

《标准》由国家税务总局汕尾市税务局负责解释。