关于《国家税务总局汕头市税务局

汕头市住房和城乡建设局关于发布

汕头市2020年土地增值税工程造价

扣除标准的公告》的解读

为进一步规范我市土地增值税管理，促进我市房地产市场平稳健康发展，国家税务总局汕头市税务局与汕头市住房和城乡建设局联合发布了《国家税务总局汕头市税务局 汕头市住房和城乡建设局关于发布汕头市2020年土地增值税工程造价扣除标准的公告》（以下简称《公告》），现将《公告》解读如下：

一、《公告》出台的背景和依据

《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。”《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。”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。”

2021年、2022年汕头市税务局已与汕头市住房和城乡建设局联合发布了《汕头市1999-2018年土地增值税工程造价扣除标准》和《汕头市2019年土地增值税扣除项目金额标准》，在此基础上，本《公告》对外公告汕头市2020年土地增值税工程造价扣除标准，以进一步提高纳税遵从，提升土地增值税清算质效，维护房地产业的持续健康发展，助力营造公平公正的税收营商环境。

二、《标准》的适用范围

在土地增值税清算过程中，纳税人符合《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条核定征收条件的，税务机关通过适用本《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。

《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条 纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：

（一）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；

（二）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

（三）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；

（四）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，难以查账的；

（五）发生纳税义务，未按照规定的期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的；

（六）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

三、《标准》的主要内容

《标准》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，用于土地增值税扣除项目中的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费等房地产开发成本审核。

工程造价核定扣除标准的适用时间以工程竣工验收报告中注明的竣工时间为准；房产工程项目从开工到竣工时间属于跨年度的，各年度工程造价核定，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。

四、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，经税务机关调查核实，并按规定权限审核认定后予以调整。上述相关证据材料包括但不限于设计（施工）图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单及有资质的工程造价咨询企业出具符合要求的工程造价成果（文件）等。

五、本公告生效时间

本《公告》自公布之日起执行。