关于《国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局关于发布潮州市2008-2020年土地增值税扣除

项目金额标准的公告（征求意见稿）》的解读

为进一步规范我市土地增值税征收管理，促进我市房地产市场平稳健康发展，国家税务总局潮州市税务局与潮州市住房和城乡建设局联合发布了《国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局关于发布潮州市2008-2020年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（以下简称《公告》），现将《公告》解读如下：

1. **《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号公布）第二条“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”的规定以及《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》第五条“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，国家税务总局潮州市税务局和潮州市住房和城乡建设局联合制定了《公告》。

1. **《公告》的主要内容**

 **（一）适用范围**

纳税人在办理土地增值税清算时，符合《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条、《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）第二十七条、第四十条规定的，税务机关参照《标准》测算其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化等”工程造价，并据以计算扣除

**（二）适用时间**

税务机关参照土地增值税扣除项目金额标准据以计算土地增值税扣除项目金额时，适用房产工程开工至竣工期间所对应年度的《标准》数值。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开工、竣工时间为准。当年完工的项目，采用当年的工程造价指标计算适用扣除标准；对于跨年度的项目，按照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。开工时间和竣工时间在同一年度的，综合指标=当年度指标，举例说明：如果开工时间和竣工时间都在2016年，则综合指标直接取值为2016年的指标；开工时间和竣工时间在不同年度的，综合指标=Σ当年度的月份数值÷总月份数值×当年度的综合指标，未满1个月的按1个月计。举例说明：如果开工时间为2015年11月，竣工时间为2017年3月，则综合指标为：综合指标=2÷17×2015年指标+12÷17×2016年指标+3÷17×2017年指标。

**（三）争议解决机制**

纳税人对税务机关参照土地增值税扣除项目金额标准据以计算土地增值税扣除项目金额有异议的，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、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等。

**（四）数据更新**

我市2020年之后的土地增值税扣除项目金额标准，由国家税务总局潮州市税务局、潮州市住房和城乡建设局联合制定更新，在网站以通告形式适时公布。

**三、公告生效时间**

本公告自公布之日起施行。《国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局关于发布潮州市2008-2016年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局公告2019年第1号）、《国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局关于发布潮州市2017-2018年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局公告2020年第2号）、《国家税务总局市潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局关于发布潮州市2019年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（国家税务总局潮州市税务局 潮州市住房和城乡建设局公告〔2022〕1号）同时废止。