

国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局 公告

2020 年第 1 号

国家税务总局河源市税务局 河源市住房和 城乡建设局关于发布河源市 2016-2018 年 土地增值税扣除项目金额标准的公告

为进一步做好我市土地增值税清算管理工作，促进我市房地产业持续健康发展，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《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）、《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）等有关规定，国家税务总局河源市税务局和河源市住房和城乡建设局联合发布《河源市2016-2018年土地增值税扣除项目金

额标准》(以下简称《标准》,见附件)。现将相关事项公告如下:

一、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“纳税人申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的”的规定以及符合《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)第二十七条有关“凭证资料不符合清算要求或不实”情形的,税务机关按照《标准》核定其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价金额,并据以计算扣除成本。

二、适用时间

税务机关按照《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设计(施工)图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等。纳税人如相关证据材料存在缺失,可以补充提供在市造价主管机构完成诚信登记的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作为相关证据材料,

经税务机关认定后，予以调整。

本公告自 2020 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。

特此公告。

附件：河源市 2016-2018 年土地增值税扣除项目金额标准



国家税务总局河源市税务局



河源市住房和城乡建设局

2020年4月29日

分送：国家税务总局河源市各县区税务局，局内各单位。

国家税务总局河源市税务局财产和行为税科承办

办公室 2020 年 4 月 29 日印发

河源市2016-2018年土地增值税扣除项目金额标准

分类	模块名称		造价指标 (元/m ²)			备注		
			2016	2017	2018			
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础		88	97	105	1、按总建筑面积计；2、若有两种或以上类型桩，可按相应占比综合折算指标，相应占比按其对应的基座平面面积比例计。	
		桩基础	预制管桩	101	111	120		
			旋挖桩	123	135	146		
			钻(冲)孔桩	166	181	197		
	地下室工程	共1层		2232	2444	2649	1、按地下室总建筑面积(含人防面积)计算； 2、含土方开挖、基坑支护，土建、给排水、照明、消防、弱电、防雷、通风，简单装修等。	
		共2层		2189	2397	2598		
		共3层		2368	2593	2811		
		人防工程+		1015	1112	1205		1、按地下室人防建筑面积计；2、‘+’表示除地下室通用指标外，因人防部分而增加的单方造价。
	地上建筑工程	别墅	独栋	1633	1788	1938	1、按各模块相应建筑面积计，塔楼下面有裙楼的，应扣除裙楼建筑面积；2、单体建筑的公共设施配套用房包括幼儿园、居委(派出所)用房、物业用房、垃圾站、厕所等，按满足基本使用标准计；3、其他模块均按毛坯交楼标准(含土建、安装)，含外立面、屋面保温隔热装饰和公共区(大堂、电梯前室、楼梯间)装修，户内按毛坯标准：墙面、地面、天面砂浆抹平、门(入户、防火、其他)、铝合金门窗、护栏、配电箱、弱电箱(网络、电讯、有线电视)、智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口等；4、住宅塔楼第1、2层等楼层为商铺、办公等用途的，参考“商业裙楼”造价指标；5、不含电梯及柴油发电机组设备费用；6、商业裙楼层高首层按6m，标准层4.5m计；7、住宅塔楼层高按3m计。	
			联排	1841	2016	2185		
		公共设施配套用房		1778	1947	2111		
		商业裙楼		1588	1740	1886		
		住宅(塔)楼	≤6层	1326	1453	1575		
			7-11层	1364	1493	1619		
			12-17层	1405	1539	1668		
			18-22层	1430	1566	1698		
			22层以上(100米以下)	1533	1679	1820		
		100米以上		1676	1836	1990		
		商业(塔)楼	≤6层	1681	1841	1995		1、按模块相应建筑面积计，下面有裙楼的，应扣除裙楼面积； 2、按毛坯交楼标准(含土建、安装)，含外立面、屋面保温隔热装饰、公共部位(大堂、电梯前室、楼梯间)装修，户内毛坯：墙面、地面、天面砂浆抹平、门(入户、防火、其他)、铝合金门窗、护栏、配电箱、弱电箱(网络、电讯、有线电视)、智能化、防雷、消防设施、给水入口和排水出口等； 3、不含电梯、中央空调设备及柴油发电机组设备费用； 4、层高首层按5.5m，标准层4m计。
			7-12层	1436	1573	1705		
13-18层	1495		1637	1774				
18层以上(100米以下)	1536		1682	1824				
100米以上	1679		1839	1993				
特殊装饰工程	户内装修		797	829	898	1、按装修面积计，中等装修标准；2、装修标准 客厅：地面600*600抛光砖、简单吊顶、刷乳胶漆、踢脚线；房间：复合木地板、顶角线、踢脚线、刷乳胶漆、木门；厨房：铝扣板吊顶、吊柜和厨柜(含抽油烟机、消毒柜、燃气灶、洗菜盆和水龙头等)、墙面砖、300*300防滑地砖；卫生间：铝扣板吊顶、墙面砖、300*300防滑地砖、洗手间吊地柜(含洗手台盆、水龙头)、淋浴间、坐便器等。3、安装 配电箱和弱电箱及其全屋布线、开关插座、灯具，给水管安装等；4、造价指标细目详见《户内装修综合指标细目组成》。		
	高档外立面	干挂石材+	404	443	480	1、干挂石材和玻璃幕墙均按其外立面面积计；2、‘+’表示采用挂石、玻璃外幕墙而额外增加的造价指标。		
		玻璃幕墙+	691	757	821			
燃气工程(元/户)			3617	3962	4294	1、按户计；2、包括工程费、户内设施配套费、集抄费、容量气价费。		
室外工程	室外配套工程	高低压配电	高压电缆(元/m)	1383	1514	1641	1、除注明外按各模块占地面积计；2、高低压配电中的高压电缆按埋地方式考虑，电缆保护管为塑料保护管，并综合考虑路面或人行道的拆除及修复；高压电缆直径为3*300 mm ² ，按电缆累计总长度以m计算；3、室外小区道路(含排水管)按道路占地面积计算；4、室外泳池含设备，按设计储水体积计；	
		配电房设施(元/KVA)	1039	1138	1234			
	室外小区道路(含排水管)		310	340	368			
	室外泳池(元/m ³)		1286	1409	1527			
	园林绿化		92	94	102	1、园林绿化包括绿地整理、乔木、灌木、露地花卉、草皮等植物的种植及保养，绿化给排水安装等；2、不含园建工程；3、造价指标细目详见《园林绿化工程综合指标细目组成》。		
	其他工程	挡土墙(元/m ²)	砌石	488	534	579		1、按实体体积计(含压顶、基础，不含垫层)。
钢筋混凝土			1537	1683	1825			
‘三通一平’土方挖运工程(元/m ³)		18	19	21	1、按实体体积计；2、仅指前期‘三通一平’土方开挖，运距按5km计，每增减1km增减2元/m ³ 。			

户内装修综合指标细目组成

单价合价单位：元

装修分类		工程量		2016年		2017年		2018年		备注	
		数量	单位	单价	合价	单价	合价	单价	合价		
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1494	4482	1554	4662	1685	5054	
		简单吊顶	20	m ²	115	2291	119	2383	129	2583	
		天花、墙面刷乳胶漆	250	m ²	27	6723	28	6993	30	7580	
		600*600抛光砖(含踢脚线)	40	m ²	189	7570	197	7874	213	8535	
		复合木地板(含踢脚线)	40	m ²	209	8366	218	8702	236	9433	
	厨房 卫生间 阳台	厨房门	1	樘	1195	1195	1243	1243	1348	1348	1、橱柜包括：地柜、吊柜、洗菜盆、水龙头、下水器等； 2、洗手台柜包括：洗手盆、镜子、水龙头、下水器等； 3、卫浴用具包括：淋浴间、座(蹲)厕、多功能花洒、卫浴五金挂件、厕纸盒、毛巾杆等。
		卫生间玻璃门	2	樘	976	1952	1015	2031	1101	2201	
		铝扣板	14	m ²	120	1673	124	1740	135	1887	
		墙身砖	51	m ²	120	6096	124	6340	135	6873	
		300*300防滑地砖	24	m ²	139	3347	145	3481	157	3773	
		橱柜	4.5	m	2012	9054	2093	9417	2268	10208	
		抽油烟机, 灶具	1	套	2689	2689	2797	2797	3032	3032	
		消毒柜	1	套	1992	1992	2072	2072	2246	2246	
		卫生间洗手台柜	2	套	2002	4004	2082	4165	2257	4514	
	卫浴用具	2	套	2689	5378	2797	5594	3032	6064		
	其他安装	灯具	12	套	199	2390	207	2486	225	2695	1、开关、插座安装含管线； 2、水龙头为阳台、卫生间简易水龙头。
		开关	18	套	120	2151	124	2238	135	2426	
		插座	30	套	159	4781	166	4973	180	5390	
		水龙头	4	套	100	398	104	414	112	449	
给水管		79	m	40	3147	41	3274	45	3549		
总计		元/100m ²		/	79680	/	82880	/	89840		

说明：

- 1、以建筑面积100平方米三房(双卫)室内精装修工程量为例；
- 2、数量为相应实际户内装修工程量，单位为m²、m、樘、套等；
- 3、门制作及安装，含补墙缝(水泥沙)、门锁、五金、门吸、门套线等。
- 4、灯具包括：客厅灯、房间灯、厨卫、卫生间吸顶灯等；
- 5、开关包括：三位单联开关、二位双联开关、一位双联开关等；
- 6、插座包括：一位开关带二三插、二三插、电视插、电话插、网络插等。

园林绿化工程综合指标细目组成

单价合价单位：元

绿化类别		工程量		2016年		2017年		2018年	
		单位	数量	单价	合价	单价	合价	单价	合价
绿化工程 (按绿化 面积10000 m ² 测算)	乔木种植	株	308	1051	323590	1065	328022	1154	355569
	灌木种植	株	690	201	138920	204	140823	221	152649
	花卉及地被种植	m ²	5500	50	275429	51	279202	55	302649
	草皮种植	m ²	4500	20	91980	21	93240	22	101070
	绿地整理	m ²	10000	9	91980	9	93240	10	101070
总计		元/10000m ²		/	921899	/	934528	/	1013007

附注： 1、乔木配置情况如下：

胸径5-10cm	169棵
胸径25-30cm	6棵
胸径40cm以上	3棵
胸径11-15cm	129棵
胸径31-40cm	1棵

2、灌木配置情况如下：

苗高×冠幅 80~100cm×80~100cm	307棵
苗高×冠幅 100~120cm×130~150cm	103棵
苗高×冠幅 100~120cm×160~180cm	50棵
苗高×冠幅 100~120cm×200~220cm	25棵
苗高×冠幅 140~160cm×140~160cm	131棵
苗高×冠幅 160~180cm×180~200cm	48棵
苗高×冠幅 180~200cm×200~240cm	26棵

3、花卉及地被种植密度按25~36袋/m²考虑；

4、绿化保养期按3个月考虑；

5、绿化给排水已综合考虑。绿化给水按人工取水浇灌考虑。

关于《国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局关于发布河源市 2016-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读

国家税务总局河源市税务局和河源市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局关于发布河源市 2016-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（以下简称《公告》），现解读如下：

一、制订《公告》的背景及依据

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）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。”国家税务总局河源市税务局和河源市住房和城乡建设局联合制发了《公告》。

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“纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的”的规定以及符合《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）第二十七条有关“凭证资料不符合清算要求或不实”情形的，税务机关通过适用本《标准》核定其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价金额，并据以计算扣除成本。

《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。

《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 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。

三、《标准》的适用时间

税务机关通过本《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。

四、争议解决机制

纳税人对税务机关按照《标准》核定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设计（施工）图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等。

纳税人如相关证据材料存在缺失，可以补充提供在市造价管理机构完成诚信登记的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作为相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。

五、《公告》的执行时间

本公告自 2020 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。

六、其它事项

本《公告》标准参照河源市建设工程造价管理部门的定额标准，结合专家经验和市场状况制定。