**关于《国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市2017-2018年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读**

国家税务总局揭阳市税务局和揭阳市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市2017-2018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要根据建设部的统一部署，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，做好房地产交易管理和权属登记工作，根据需要向税务部门提供全面准确的房地产权属及转让时间、价格等征税资料，并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）第四条第二项规定“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。”、《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。”，国家税务总局揭阳市税务局和揭阳市住房和城乡建设局联合发布了《公告》。

二、适用范围

在土地增值税清算审核过程中，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，且无正当理由的”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，税务机关通过土地增值税扣除项目金额标准（以下简称“标准”）测算楼宇建筑工程、室外工程、户内装饰、园林绿化工程造价，并据以核定扣除成本。

三、适用时间

税务机关通过标准测算工程造价时，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；竣工验收所在年度无对应标准数值的，按竣工验收年度向前追溯的原则，参照最接近一个年度的标准数值确定。

四、争议解决机制

纳税人对税务机关按照标准核定扣除成本有异议的，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。

五、《公告》的执行时间

由于《公告》公布的标准为2017-2018年的土地增值税扣除项目金额标准，是对以前年度已建成房地产项目的建安成本核算，立即施行不会改变项目的历史成本，不对纳税人的合法权利和义务造成影响。但若不立即施行将导致部分达到清算条件的跨年度房地产项目没有扣除项目参照金额标准，有碍房地产项目清算审核工作的正常开展，因此本公告自发布之日起施行。