**关于《国家税务总局梅州市税务局 梅州市住房和城乡建设局关于发布梅州市2008-2018年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告》的解读**

为便于纳税人和税务机关理解和执行，现对《国家税务总局梅州市税务局 梅州市住房和城乡建设局关于发布梅州市2008-2018年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告》（以下简称《公告》）解读如下：

**一、制订《公告》的背景及依据**

为加强和规范土地增值税清算管理，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”以及《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）第五条第三款规定“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”，国家税务总局梅州市税务局和梅州市住房和城乡建设局联合制定了《公告》。

**二、《公告》扣除标准的适用范围**

1.在土地增值税清算过程中，纳税人符合《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）第二十七条有关清算所附送的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“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，并据以计算扣除成本。

2.在土地增值税清算过程中，纳税人符合《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）第四十条规定的核定征收条件，税务机关根据第四十一条规定对清算项目进行评估计算时，通过适用“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，作为核定应纳税额的参考标准。

**三、《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。对跨年度的工程，适用所跨年度“标准”数值的加权平均值，按照各年度工程施工月份数占总月份数的比例，乘以相应年度的造价核定扣除标准，求和后的加权工程造价标准作为适用标准。例如：某房地产公司开发一住宅楼小区，2016年6月开工，2018年10月竣工，假设2016、2017、2018年造价指标分别为1700、1800、1900元/平方米，其适用扣除标准计算为：（7÷29）×2016年扣除标准+（12÷29）×2017年扣除标准+（10÷29）×2018年扣除标准=（7÷29）×1700+（12÷29）×1800+（10÷29）×1900=1809.99元。

**四、争议解决机制**

纳税人对税务机关按照公告标准核定的扣除成本金额有异议的，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、竣工图、工程量清单、装饰材料清单、苗木清单（总平面乔灌木配置图）等。

**五、《公告》的执行时间**

本公告自发布之日起施行。《国家税务总局梅州市税务局 梅州市住房和城乡建设局关于发布梅州市2008-2016年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告》（国家税务总局梅州市税务局 梅州市住房和城乡建设局公告2019年第1号）同时废止。