**关于《国家税务总局韶关市税务局 韶关市住房和城乡建设管理局关于发布韶关市2016-2018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**

国家税务总局韶关市税务局、韶关市住房和城乡建设局联合发布了《国家税务总局韶关市税务局 韶关市住房和城乡建设管理局关于发布韶关市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》），为便于理解和执行，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“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，以下简称《省局规程》）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”，国家税务总局韶关市税务局、韶关市住房和城乡建设局于2019年12月11日联合发布了《韶关市2008-2015年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（国家税务总局韶关市税务局 韶关市住房和城乡建设管理局公告2019年第1号），进一步规范提升了我市土地增值税清算工作质效。

为适应房地产业发展形势，持续提升土地增值税清算质效，国家税务总局韶关市税务局、韶关市住房和城乡建设局联合制定了我市2016-2018年土地增值税扣除项目金额标准，以进一步提高纳税遵从，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，现予以发布。

1. 《公告》的主要内容

**（一）《公告》扣除标准的适用范围**

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》第三十五条以及《省局规程》第二十七条、第四十条规定情形之一的，税务机关按照公告标准核定其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价成本，并据以计算扣除。

1. 《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：

（1）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；

（2）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

（3）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；

（4）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；

（5）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；

（6）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。”

2.《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号发布）第二十七条第二款：

“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）不能提供符合国家标准的建筑施工合同的，不能在规定期限内完整提供工程竣工、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《公告》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《公告》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。”

（二）《公告》扣除标准的适用时间

税务机关通过本《公告》扣除标准测算“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。

对于跨年度的项目，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。例如：某房地产公司开发一住宅楼项目（18-22层），2016年9月开工，2018年9月竣工，2016、2017、2018年地上建筑工程造价指标分别为1479、1575、1644元/平方米，其适用扣除标准计算为：（1）计算总月份为4+12+9=25；（2）计算加权平均值为（4÷25）×2016年扣除标准+（12÷25）×2017年扣除标准+（9÷25）×2018年扣除标准=（4÷25）×1479+（12÷25）×1575+（10÷25）×1644=1650.24元。

**（三）争议解决机制**

纳税人对税务机关按照本《公告》扣除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、竣工图、施工合同、预算书、结算书、工程量清单、材料苗木清单、监理单位签证等。

三、《公告》的生效时间

本《公告》自2022年X月X日起施行。