附件3

关于《国家税务总局阳江市税务局 阳江市住房和

城乡建设局关于发布阳江市2019年土地增值

税扣除项目金额标准的公告》的解读

（征求意见稿）

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，国家税务总局阳江市税务局和阳江市住房和城乡建设局联合制发《国家税务总局阳江市税务局 阳江市住房和城乡建设局关于发布阳江市2019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、《公告》出台背景

近年来房地产开发行业发展迅速，与房地产密切相关的土地增值税的征收管理日显重要,尤其是在成本扣除项目方面，由于房地产业具有受地质条件影响大、建筑风格多种多样、开发档次定位差异大等行业特性，不同房地产项目的开发成本造价相差甚大，房地产项目的建筑安装工程造价已成为土地增值税清算征纳双方关注的焦点。为进一步规范提升土地增值税清算工作质效，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”，国家税务总局阳江市税务局和阳江市住房和城乡规划建设局联合制发了《公告》。

二、《公告》的主要内容

**（一）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“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，并据以计算扣除成本。

**（二）扣除标准的适用时间**

税务机关通过《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。例如：某楼栋工程开工时间为2018年7月10日，竣工时间为2019年12月20日，其适用扣除标准计算为：（6÷18）×2018年扣除标准+（12÷18）×2019年扣除标准。

**（三）争议解决机制**

1.纳税人对税务机关按照《标准》核定工程造价金额计算扣除有异议的，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。

2.如相关证据材料不齐全或缺失，纳税人可以提供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补充证据材料，经税务机关认定后，予以调整。

三、《公告》生效时间

本公告自发布之日起施行。

四、其它事项

本《公告》标准由国家税务总局阳江市税务局负责解释。