附件3

关于《国家税务总局肇庆市税务局 肇庆市住房和城乡建设局关于发布肇庆市2018-2019年

土地增值税工程造价核定扣除标准

的公告（征求意见稿）》的解读

国家税务总局肇庆市税务局、肇庆市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局肇庆市税务局 肇庆市住房和城乡建设局关于发布肇庆市2018-2019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》），现解读如下：

1. 制订《公告》的背景

随着经济的不断发展，房地产开发行业发展壮大，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、建筑风格多种多样以及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，部分房地产开发企业为了降低土地增值税税负，利用税务人员对建筑工程造价掌握的信息不对称，想方设法虚高建造成本，逃避纳税义务，因此房地产项目的建筑工程造价成为土地增值税清算征纳双方关注争议的焦点。为了进一步规范提升土地增值税清算工作质效，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）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）的有关规定，在《肇庆市2008-2017年土地增值税工程造价核定扣除标准》的基础上，国家税务总局肇庆市税务局联合肇庆市住房和城乡建设局制发《肇庆市2018-2019年土地增值税工程造价核定扣除标准》。

1. 《公告》扣除标准的适用范围

《公告》扣除标准适用于土地增值税清算时扣除房地产开发成本中“基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、燃气工程、室外配套工程、其他工程”等七大类别的工程造价金额核定。在土地增值税清算过程中，纳税人所附送的资料不符合清算要求或不实的，土地增值税扣除项目（房地产开发成本）中的工程造价金额核定适用《公告》发布的扣除标准。

“纳税人所附送的资料不符合清算要求或不实的”是指有下列情形之一的：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常的。

三、《公告》扣除标准的适用时间

各年度工程造价核定扣除标准的适用时间以工程竣工验收报告中注明的竣工时间为准。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。

四、地区调整的适用系数

考虑各地区经济水平、地质构造的差异设置地区调整系数，各县（市、区）的土地增值税工程造价核定扣除标准按以下地区调整系数计算：端州区为1.0，高要区和鼎湖区为0.99，四会市和高新区为0.985，德庆县和封开县为0.97，怀集县和广宁县为0.965。

五、争议解决机制

纳税人对税务机关按照《标准》核定应纳税额有异议的，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、监理单位签证等。如相关证据材料不齐全或缺失的，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。

六、《公告》生效时间

本公告自发布之日起施行。

1. 《标准》的数据更新

 我市2019年之后的土地增值税工程造价核定扣除标准，由国家税务总局肇庆市税务局、肇庆市住房和城乡建设局联合制定更新，在国家税务总局肇庆市税务局网站适时公布。

1. 其它事项

本《公告》标准参照肇庆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。