

政策解读

国家税务总局汕头市税务局

2026年4月22日

关于《国家税务总局汕头市税务局 汕头市住房和城乡建设局关于发布汕头市2022年土地增值税工程造价扣除标准的公告》的解读

为进一步规范我市房地产开发项目土地增值税清算管理,促进房地产市场平稳健康发展,国家税务总局汕头市税务局、汕头市住房和城乡建设局联合制发《国家税务总局汕头市税务局 汕头市住房和城乡建设局关于发布汕头市 2022 年土地增值税工程造价扣除标准的公告》(以下简称《公告》)。现将《公告》解读如下:

一、《公告》出台的背景

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、

《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，国家税务总局公告2018年第31号修改）、《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，国家税务总局公告2018年第31号修改）、《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）等有关规定，国家税务总局汕头市税务局、汕头市住房和城乡建设局联合制定了《汕头市2022年土地增值税工程造价扣除标准》（以下简称《标准》）。本《公告》以附件形式对外发布了《标准》，以进一步提高纳税遵从，提升土地增值税清算质效，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。

二、《公告》的主要内容

《标准》由国家税务总局广东省税务局委托佛山市全过程工程咨询管理协会制定了《广东省2022年房地产项目建筑安装工程造价综合指标》，并已通过专家评审验收；国家税务总局汕头市税务局、汕头市住房和城乡建设局结合以往清算案例，经过认真评估，根据实际情况合理确定发布值。《标准》主要包含基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、室外配套工程、其他工程等六大类别的造价指标。

（一）适用范围

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：

1. 不能提供符合国家标准的建筑施工合同的，不能在规定的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）适用时间

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；房产工程项目从开工到竣工时间属于跨年

度的，各年度工程造价核定，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。

（三）异议处理

纳税人对税务机关按照《标准》核定有异议的，应当提供详细相关证据材料，经税务机关调查核实，并按规定权限审核认定后予以调整。上述相关证据材料包括但不限于设计（施工）图、施工日志、建设工程监理资料、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单、施工合同及造价咨询企业出具符合要求的工程造价成果（文件）等。

三、《公告》生效时间

本公告自发布之日起施行。纳税人发生本公告规定的事项，此前已出具税务清算审核结论的不再调整；此前未出具税务清算审核结论的按本公告规定执行。