

关于《国家税务总局东莞市税务局 东莞市住房和城乡建设局关于发布东莞市 2008—2016 年土地增值税工程造价扣除标准的公告》的解读

国家税务总局东莞市税务局和东莞市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局东莞市税务局 东莞市住房和城乡建设局关于发布东莞市 2008—2016 年土地增值税工程造价扣除标准的公告》（以下简称《公告》），现解读如下：

一、《公告》出台的背景及依据

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，根据《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）第四条第二款规定“房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的……凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价……核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，……。”，根据《广东省地方税务局关于发布〈广东省地方税务局土地增值税清算管理规程（暂行）〉的公告》（广东省地方税务局公告 2014 年第 3 号）第五条规定“税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合市场因素，确定单位面积的扣除项目金额标准”，国家税务总局东莞市税务局和东莞市住房和城乡建设局联合制发了《公告》。

二、《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“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价金额核定。纳税人办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费的凭证或资料不符合清算要求或不实的，主管税务机关可按照《公告》扣除标准计算扣除。

三、《标准》的适用时间

税务机关通过本《标准》计算“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》数值的按月加权平均值。

四、争议解决机制

（一）如对税务机关按照《标准》计算扣除土地增值税清算扣除项目金额有异议的，纳税人应当提供设计（施工）图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。

（二）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。

五、《公告》的执行时间

本公告自发布之日起 30 日后施行。

六、其它事项

本《公告》标准参照东莞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。