

国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局 公告

2020 年第 1 号

国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市 2017-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告

为进一步做好我市房地产开发企业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，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 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,国家税务总局揭阳市税务局和揭阳市住房和城乡建设局联合发布《揭阳市 2017-2018 年土地增值税扣除项目金额标准》(见附件)。现将有关事项公告如下:

一、适用范围

在土地增值税清算审核过程中,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,且无正当理由的”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,税务机关通过土地增值税扣除项目金额标准(以下简称“标准”)测算楼宇建筑工程、室外工程、户内装饰、园林绿化工程造价,并据以核定扣除成本。

二、适用时间

税务机关通过标准测算工程造价时,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;竣工验收所在年度无对应标准数值的,按竣工验收年度向前追溯的原则,参照最接近一个年度的标准数值确定。

三、争议解决机制

纳税人对税务机关按照标准核定扣除成本有异议的,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）等。

本公告自发布之日起施行，有效期 5 年。

特此公告。

附件: 1. 揭阳市 2017-2018 年土地增值税扣除项目金额标准
2. 关于《国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市 2017-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读

国家税务总局揭阳市税务局



揭阳市住房和城乡建设局

2020 年 7 月 20 日



分送：国家税务总局各县（市、区）、揭阳产业转移工业园税务局，各县（市、区）住建局，局内各单位。

国家税务总局揭阳市税务局财产和行为税科承办

2020 年 7 月 20 日印发

揭阳市2017-2018年土地增值税扣除项目金额标准

分类	模块选择			备 注				
				2017	2018			
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础		107	110	1、按总建筑面积计； 2、若有两种或以上类型桩，可按相应占比综合折算指标，相应占比按其对应的基座平面面积比例计。 3、揭阳市市区范围内冲积平原区域的软弱地质按地质系数1.15进行调整。		
		桩基础	预制管桩		123		126	
			旋挖桩		149		153	
			钻（冲）孔桩		200		206	
	地下室工程	共1层		2701	2772	1、按地下室总建筑面积（含人防面积）计算； 2、含土方开挖、基坑支护，土建、给排水、照明、消防、弱电、防雷、通风，简单装修等。 3、揭阳市市区范围内冲积平原区域的软弱地质按地质系数1.15进行调整。		
		共2层		2649	2719			
		共3层		2866	2942			
		人防工程+		1229	1261	1、按地下室人防建筑面积计；2、‘+’表示除地下室通用指标外，因人防部分而增加的单方造价。		
	地上建筑工程	别墅	独栋		1877	1927	1、按各模块相应建筑面积计，塔楼下面有裙楼的，应扣除裙楼建筑面积；2、单体建筑的公共设施配套用房包括幼儿园、居委（派出所）用房、物业用房、垃圾站、厕所等，按满足基本使用标准计；3、其他模块均按毛坯交楼标准（含土建、安装），即含外立面、屋面保温隔热装饰和公共区（大堂、电梯前室、楼梯间）装修，户内按毛坯标准：墙面、地面、天面砂浆抹平，门（入户、防火、其他），铝合金门窗、护栏，配电箱、弱电箱（网络、电讯、有线电视），智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口（包含从市政水表井到楼宇水表部分）等；4、住宅塔楼第1、2层等楼层为商铺、办公等用途的，参考“商业裙楼”造价指标；5、不含电梯；6、商业裙楼层高首层按6m，标准层4.5m计；7、住宅塔楼层高按3m计。	
			联排		2116	2172		
			公共设施配套用房		2044	2098		
		商业裙楼		1826	1874			
		住宅（塔）楼	≤6层		1525	1565		
			7-11层		1568	1609		
			12-17层		1616	1658		
			18-22层		1644	1688		
			22层以上（100米以下）		1762	1809		
			100米以上		1927	1978		
		商业（塔）楼	≤6层		1932	1984		1、按模块相应建筑面积计，下面有裙楼的，应扣除裙楼面积； 2、按毛坯交楼标准（含土建、安装），即含外立面、屋面保温隔热装饰；公共部位（大堂、电梯前室、楼梯间）装修；户内毛坯：墙面、地面、天面砂浆抹平，门（入户、防火、其他），铝合金门窗、护栏，配电箱、弱电箱（网络、电讯、有线电视），智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口（包含从市政水表井到楼宇水表部分）等； 3、不含电梯、中央空调设备； 4、层高首层按5.5m，标准层4m计。
			7-12层		1651	1695		
			13-18层		1718	1764		
			18层以上（100米以下）		1766	1813		
			100米以上		1931	1982		
	特殊装饰工程	户内装修		878	902	1、按装修面积计，中等装修标准；2、装修标准 客厅：地面600*600抛光砖、简单吊顶、刷乳胶漆、踢脚线；房间：复合木地板、顶角线、踢脚线、刷乳胶漆、木门；厨房：铝扣板吊顶、吊柜和厨柜（含抽油烟机、消毒柜、燃气灶、洗菜盆和水龙头等）、墙面砖、300*300防滑地砖；卫生间：铝扣板吊顶、墙面砖、300*300防滑地砖、洗手间吊地柜（含洗手台盆、水龙头）、淋浴间，坐便器等。3、安装 配电箱和弱电箱及其全屋布线、开关插座、灯具，给水管安装等；4、造价指标细目详见《户内装修综合指标细目组成》。		
		高档外立面	干挂石材+		465	477	1、干挂石材和玻璃幕墙均按其外立面面积计；2、‘+’表示采用挂石、玻璃外幕墙而额外增加的造价指标。	
			玻璃幕墙+		795	816		
		燃气工程（元/户）			3200	3500	1、按户计；2、包括工程费、户内设施配套费、集抄费、容量气价费。	
室外工程	室外配套工程	高低压配电	高压电缆（元/m）		1590	1632	1、除注明外按各模块占地面积计；2、室外泳池含设备，按设计储水体积计；3、高低压配电中的高压电缆按直埋方式考虑，包含从变压器引至楼宇高压配电房部分，电缆保护管为塑料保护管，并综合考虑路面或人行道的拆除及修复；高压电缆直径为3*300 mm²，按电缆累计总长度以m计算。	
			配电房设施（元/KVA）		1195	1227		
		室外小区道路（含排水管）		357	366			
		室外泳池（元/m³）		1479	1518			
		园林绿化		99	102	1、园林绿化包括绿地整理、乔木、灌木、露地花卉、草皮等植物的种植及保养，绿化给排水安装等；2、不含园建工程； 3、造价指标细目详见《园林绿化工程综合指标细目组成》。		
	其他工程	挡土墙（元/m³）	砌石		561	576	1、按实体体积计（含压顶、基础，不含垫层）。	
			钢筋混凝土		1767	1814		
‘三通一平’土方挖运工程（元/ m³）			20	21	1、按实体体积计；2、仅指前期熟地‘三通一平’土方开挖，运距按5km计，每增减1km增减2元/m³。			

户内装修综合指标细目组成

单价合价单位：元

装修分类			工程量		2017年		2018年		备注
			数量	单位	单价	合价	单价	合价	
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1647	4941	1691	5072	
		简单吊顶	20	m²	126	2525	130	2592	
		天花、墙面刷乳胶漆	250	m²	30	7412	30	7607	
		600*600抛光砖（含踢脚线）	40	m²	209	8345	214	8565	
		复合木地板（含踢脚线）	40	m²	231	9223	237	9467	
	厨房 卫生 间阳 台	厨房门	1	樘	1318	1318	1352	1352	1、厨柜包括：地柜、吊柜、洗菜盆、水龙头、下水器等； 2、洗手台柜包括：洗手盆、镜子、水龙头、下水器等； 3、卫浴用具包括：淋浴间、座（蹲）厕、多功能花洒、卫浴五金挂件、厕纸盒、毛巾杆等。
		卫生间玻璃门	2	樘	1076	2152	1104	2209	
		铝扣板	14	m²	132	1845	135	1893	
		墙面砖	51	m²	132	6720	135	6897	
		300*300防滑地砖	24	m²	154	3689	158	3787	
		厨柜	4.5	m	2218	9981	2277	10244	
		抽油烟机,灶具	1	套	2965	2965	3043	3043	
		消毒柜	1	套	2196	2196	2254	2254	
		卫生间洗手台柜	2	套	2207	4414	2265	4531	
	卫浴用具	2	套	2965	5929	3043	6086		
	其他安装	灯具	12	套	220	2635	225	2705	1、开关、插座安装含管线； 2、水龙头为阳台、卫生间简易水龙头。
		开关	18	套	132	2372	135	2434	
		插座	30	套	176	5270	180	5410	
		水龙头	4	套	110	439	113	451	
给水管		79	m	44	3470	45	3561		
总计			元/100m²		/	87840	/	90160	

说明：

- 1、以建筑面积100平方米三房（双卫）室内精装修工程量为例；
- 2、数量为相应实际户内装修工程量，单位为m²、m、樘、套等；
- 3、门制作及安装，含补墙缝（水泥沙）、门锁、五金、门吸、门套线等。
- 4、灯具包括：客厅灯、房间灯、厨卫、卫生间吸顶灯等；
- 5、开关包括：三位单联开关、二位双联开关、一位双联开关等；
- 6、插座包括：一位开关带二三插、二三插、电视插、电话插、网络插等。

园林绿化工程综合指标细目组成

单价合价单位：元

绿化类别		工程量		2017年		2018年	
		单位	数量	单价	合价	单价	合价
绿化工程 (按绿化 面积10000 m²测算)	乔木种植	株	308	1290	397258	1324	407750
	灌木种植	株	690	288	198625	295	203871
	花卉及地被 种植	m²	5500	36	198623	37	203869
	草皮种植	m²	4500	22	99314	23	101937
	绿地整理	m²	10000	10	99369	10	101994
总计		元/10000m²		/	993189	/	1019421

附注： 1、乔木配置情况如下：

胸径5-10cm	169棵
----------	------

胸径11-15cm 129棵

胸径25-30cm 6棵

胸径31-40cm 1棵

胸径40cm以上	3棵
----------	----

2、灌木配置情况如下:

苗高×冠幅 100~120cm×100~120cm 307棵

苗高×冠幅 100~120cm×130~150cm 103棵

苗高×冠幅 100~120cm×160~180cm 50棵

苗高×冠幅 100~120cm×200~220cm 25棵

苗高×冠幅 140~160cm×140~160cm 131棵

苗高×冠幅 160~180cm×180~200cm 48棵

苗高×冠幅 180~200cm×200~240cm 26棵

3、花卉及地被种植密度按25~36袋/m²考虑:

4、绿化保养期按3个月考虑:

5、绿化给排水已综合考虑。绿化给水按人工取水浇灌考虑。

关于《国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市 2017-2018 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读

国家税务总局揭阳市税务局和揭阳市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局揭阳市税务局 揭阳市住房和城乡建设局关于发布揭阳市 2017-2018 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、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)第二条规定“各级房地产管理部门要根据建设部的统一部署,依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,做好房地产交易管理和权属登记工作,根据需要向税务部门提供全面准确的房地产权属及转让时间、价格等征税资料,并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。”、《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)第四条第二项规定“房地产开发企业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、开发间接费用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定

额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。”、《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。”，国家税务总局揭阳市税务局和揭阳市住房和城乡建设局联合发布了《公告》。

二、适用范围

在土地增值税清算审核过程中，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，且无正当理由的”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，税务机关通过土地增值税扣除项目金额标准（以下简称“标准”）测算楼宇建筑工程、室外工程、户内装饰、园林绿化工程造价，并据以核定扣除成本。

三、适用时间

税务机关通过标准测算工程造价时，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；竣工验收所在

年度无对应标准数值的，按竣工验收年度向前追溯的原则，参照最接近一个年度的标准数值确定。

四、争议解决机制

纳税人对税务机关按照标准核定扣除成本有异议的，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）等。

五、《公告》的执行时间

由于《公告》公布的标准为 2017-2018 年的土地增值税扣除项目金额标准，是对以前年度已建成房地产项目的建安成本核算，立即施行不会改变项目的历史成本，不对纳税人的合法权利和义务造成影响。但若不立即施行将导致部分达到清算条件的跨年度房地产项目没有扣除项目参照金额标准，有碍房地产项目清算审核工作的正常开展，因此本公告自发布之日起施行。