

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局廣東省稅務局的網站，全文可參閱
https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/zhhqsw_tzgg/2025-02/20/content_b8aa447e21654da1a7a084671e1dfe67.shtml)

附錄

**国家税务总局橫琴粵澳深度合作區稅務局
關於明確土地增值稅預計增值率測算方法的公告**

根據《國家稅務總局廣東省稅務局 國家稅務總局深圳市稅務局關於調整土地增值稅預征率的公告》（2024 年第 5 號）的有關規定，結合橫琴粵澳深度合作區征管實際，現將土地增值稅預計增值率測算方法予以公布，具體見附件。

本公告自 2025 年 1 月 1 日起施行，《國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局關於橫琴粵澳深度合作區土地增值稅預征事項的公告》（2023 年第 3 號）同時廢止。

- 附件：1. 土地增值稅預計增值率測算方法
2. 土地增值稅預計增值率測算表

國家稅務總局橫琴粵澳深度合作區稅務局
2025 年 2 月 14 日

附件：1

土地增值税预计增值率测算方法

一、根据房地产开发项目每平方米应税收入、每平方米扣除项目金额测算土地增值税预计增值率（以下简称预计增值率）。

二、每平方米应税收入= $\sum$ [各房屋类型每平方米含税价格÷（1+增值税适用税率）×各房屋类型对应可售建筑面积]÷ $\sum$ 各房屋类型对应可售建筑面积。

各房屋类型，是指住宅类型、商业类型、车位类型以及其它类型。

每平方米含税价格，依次按网签销售价格、政府部门备案价格、预计销售价格确定。

三、每平方米扣除项目金额包括：

（一）取得土地使用权所支付的金额，由纳税人根据房地产开发项目的实际情况填报，并提供相关材料。

（二）房地产开发成本。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

1.土地征用及拆迁补偿费，由纳税人根据房地产开发项目的实际情况填报，并提供相关材料。

2.建筑安装工程费，按照横琴粤澳深度合作区发布的最新年度土地增值税扣除项目金额标准并上浮 30%计算确定。

3.前期工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用，根据计算确定的建筑安装工程费的 22%计算确定。

（三）房地产开发费用，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的 10%计算扣除。

（四）与转让房地产有关的税金，按应税收入乘以增值税预征率，再乘以适用税（费）率计算扣除。

（五）财政部规定的其他扣除，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的 20%计算扣除。

四、纳税人应在取得该房地产开发项目第一份销售（预售）许可证 30 日内提供《土地增值税预计增值率测算表》及相关材料。

纳税人未按照规定的期限提供《土地增值税预计增值率测算表》及相关材料的，由主管税务机关测算确定预计增值率。

五、纳税人对参照土地增值税扣除项目金额标准计算确定的户内装修成本有异议的，可提供佐证材料，经主管税务机关确认的，予以调整。

六、预计增值率按年动态测算，每自然年度终了后的 3 个月内，纳税人应按照本方法重新测算预计增值率并提供《土地增值税预计增值率测算表》。经主管税务机关确认须调整预征率的，纳税人下一个纳税申报期按调整后预征率预缴，此前已预缴的税款不追溯调整。

土地增值税预计增值率测算数据采集表

填表日期： 年 月 日

纳税人识别号		纳税人名称（盖章）	
项目名称		项目编号	

内容		数据	数据来源	备注
1. 总可售建筑面积				
其中	1.1住宅类型			单位：平方米。
	1.2商业类型			单位：平方米。
	1.3车位类型			单位：平方米。
	1.4其他类型			单位：平方米。
2. 各房屋类型每平方米含税价格	2.1住宅类型			单位：元/平方米。
	2.2商业类型			单位：元/平方米。
	2.3车位类型			单位：元/平方米。
	2.4其他类型			单位：元/平方米。
3. 总取得土地使用权所支付的金额				单位：元。
4. 土地征用及拆迁补偿费				单位：元。
5. 项目所在地城市维护建设税税率				

工程名称	基础工程类别		数据	数据来源	备注
6. 基础工程	天然基础				单位：平方米。按地上和地下总建筑面积计算。
	桩基础	预制管桩			单位：平方米。按地上和地下总建筑面积计算。
		旋挖桩			
		钻(冲)孔桩			

工程名称	地下室类型		数据	数据来源	备注
7. 地下室工程	共1层				单位：平方米。按地下室总建筑面积（含人防面积）计算。
	共2层				
	共3层				
	人防工程				单位：平方米。按地下室人防面积计算。

工程名称	建筑类别	建筑明细	数据	数据来源	备注
8. 地上建筑工程	低密度低层住宅				单位：平方米。按相应建筑面积计算。
	公共设施配套用房				单位：平方米。按相应建筑面积计算。
	商业裙楼				单位：平方米。按相应建筑面积计算。
	住宅塔楼	≤6层			单位：平方米。按相应建筑面积计算。举例：某栋住宅塔楼共19层，则该栋塔楼相应建筑面积全部计入“18-22层”栏。
		7-11层			
		12-17层			
		18-22层			
		22层以上(100米以下)			
		100米以上			
	商业塔楼	≤6层			单位：平方米。按相应建筑面积计算。举例：某栋商业塔楼共17层，则该栋塔楼相应建筑面积全部计入“13-18层”栏。
		7-12层			
		13-18层			
		18层以上(100米以下)			
		100米以上			

工程名称	装饰工程类别	装饰明细	数据	数据来源	备注
9. 特殊装饰工程	户内装修				单位：平方米。按相应户内装修建筑面积计算。
	高档外立面	干挂石材			单位：平方米。按相应外立面面积计算。
		玻璃幕墙			

争议解决		数据	数据来源	备注
10. 户内装修+				单位：元/平方米。填报单位户内装修成本。