

(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/gzsw_gkwj/2025-03/26/content_551dbe62c0f34fbeat64b7a1ea73cb21b.shtml)

附錄

国家税务总局广州市税务局
关于明确土地增值税预计增值率测算方法及
公布土地增值税扣除项目金额参考标准的公告

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，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》（2019年第5号）、《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（2024年第5号）的有关规定，结合我市征管实际，现将土地增值税预计增值率测算及土地增值税扣除项目金额参考标准等事项予以公布。

一、土地增值税预计增值率测算

（一）对2025年1月1日以后首次产生土地增值税预征纳税义务的房地产开发项目，纳税人应在取得该房地产开发项目第一份预售（销售）许可证并取得第一笔预售（销售）收入30日内，按照土地增值税预计增值率测算方法（附件1），向主管税务机关提供《土地增值税预计增值率测算表》（附件2，下同）及相关材料。

（二）预计增值率按年动态测算，每自然年度终了后的3个月内，纳税人应重新测算预计增值率，并向主管税务机关提供《土地增值税预计增值率测算表》及相关材料。

（三）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。

（四）预计增值率变化需调整土地增值税预征率的，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。

二、土地增值税扣除项目金额参考标准

本公告公布的广州市2008-2021年土地增值税扣除项目金额参考标准（附件3，以下简称造价标准）主要用于房地产开发项目的土地增值税预计增值率测算以及土地增值税清算管理。

（一）土地增值税预计增值率测算

适用我局发布的最新年度造价标准。

（二）土地增值税清算管理

1. 纳税人办理土地增值税清算所附送的凭证资料不符合清算要求或不实的，税务机关可以参照造价标准依法核定土地增值税相关扣除项目金额，并据以计算扣除。

2. 税务机关核定扣除项目金额时，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。

3. 纳税人对税务机关核定的扣除项目金额有异议的，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竣工图、工程承包合同、工程结算书

等。如相关证据材料存在缺失，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。

本公告自 2025 年 1 月 1 日起施行《广州市地方税务局关于我市土地增值税预征率的公告》（2017 年第 7 号）第一条、第二条同时废止。

特此公告。

附件：

1. 土地增值税预计增值率测算方法
2. 土地增值税预计增值率测算表
3. 广州市 2008-2021 年土地增值税扣除项目金额参考标准

国家税务总局广州市税务局

2025 年 3 月 23 日