

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局深圳市稅務局的網站，全文可參閱
<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztax/zcwj/zxwj/202504/22dc7b7fc703470cb7e42dcefla2fd10.shtml>)

附錄

国家税务总局深圳市税务局
关于明确土地增值税预计增值率测算方法的公告
2025 年第 2 号

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《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）等有关规定，结合我市征管实际，现将土地增值税预计增值率测算方法等相关事项公告如下：

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销售（预售）许可证并取得第一笔销售（预售）收入 30 日内提供《土地增值税预计增值率测算表》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提供《土地增值税预计增值率测算表》，预计增值率变化需调整土地增值税预征率的，纳税人自下一个纳税申报期起按调整后预征率预缴，此前已预缴的税款不追溯调整。

三、主管税务机关应做好土地增值税预缴申报的纳税辅导，并加强预缴申报的跟踪管理。

本公告自 2025 年 1 月 1 日起施行。

特此公告。

附件 1：土地增值税预计增值率测算方法

附件 2：土地增值税预计增值率测算表

国家税务总局深圳市税务局

2025 年 3 月 31 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（以下简称项目）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）。

预计增值率=（每平方米应税收入-每平方米扣除项目金额）÷每平方米扣除项目金额。

二、每平方米应税收入=Σ[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]÷Σ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=预计扣除项目金额÷可售建筑面积，其中预计扣除项目金额包括：

（一）取得土地使用权所支付的金额，由纳税人根据项目的实际情况填写，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，由纳税人根据项目的实际情况填写，并提供相关材料。

2. 建筑安装工程费，按照我市最近两年出具土地增值税清算结论项目的平均建安成本并上浮 30% 计算确定。其中税款所属期为 2025 年度建筑安装工程费的测算按照我市 2023-2024 年出具土地增值税清算结论项目的平均建安成本 5812 元/平方米并上浮 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，根据建筑安装工程费的 25% 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，包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，按应税收入乘以增值税预征率，再乘以其适用税（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、纳税人对建筑安装工程费有异议的，可在《土地增值税预计增值率测算表》中“建筑安装工程费+”一栏填列，并提供相关佐证材料。

土地增值税预计增值率测算表

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	
项 目		行次	金额(单位: 元)
一、每平方米应税收入 $1=(2*22+3*23+4*24)/21$		1	
其中	住宅类型	2	
	商业类型	3	
	其他类型	4	
二、预计扣除项目金额合计 $5=6+7+15+16+20$		5	
1. 取得土地使用权所支付的金额		6	
2. 房地产开发成本 $7=8+9+10+11+12+13+14$		7	
其中	土地征用及拆迁补偿费	8	
	建筑安装工程费	9	
	前期工程费	10	
	基础设施费	11	
	公共配套设施费	12	
	开发间接费用	13	
	建筑安装工程费+	14	
3. 房地产开发费用 $15=(6+7)*10\%$		15	
4. 与转让房地产有关的税金等 $16=17+18+19$		16	
其中	城市维护建设税	17	
	教育费附加	18	
	地方教育费附加	19	
5. 财政部规定的其他扣除 $20=(6+7)*20\%$		20	
三、可售建筑面积 $21=22+23+24$ (单位: 平方米)		21	
其中	住宅类型	22	
	商业类型	23	
	其他类型	24	
四、每平方扣除项目金额 $25=5/21$		25	
五、每平方米增值额 $26=1-25$		26	
六、预计增值率 $27=26/25*100\%$		27	