《国家税务总局淮北市税务局 淮北市财政局 淮北市住房和城乡建设局关于发布淮北市2013-2022年度房地产开发项目土地增值税清算四项成本单位面积扣除标准的公告(征求意见稿)》起草说明

一、起草的背景和依据

（一）起草背景

为进一步做好我市土地增值税清算管理工作，促进我市房地产市场平稳健康发展，明确我市2013-2022年度房地产开发项目土地增值税清算四项成本单位面积扣除标准，国家税务总局淮北市税务局、淮北市财政局、淮北市住房和城乡建设局起草了本公告。

（二）起草依据

1.《[中华人民共和国税收征收管理法](https://www.shui5.cn/article/fa/77943.html)》及其[实施细则](https://www.shui5.cn/article/93/57870.html)；

2.《[中华人民共和国土地增值税暂行条例](https://www.shui5.cn/article/bd/32688.html)》及其[实施细则](https://www.shui5.cn/article/5e/33092.html)；

3.《[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](https://www.shui5.cn/article/ae/10559.html)》([国税发〔2006〕187号](https://www.shui5.cn/article/ae/10559.html))；

4.《[国家税务总局安徽省税务局关于修改〈安徽省土地增值税清算管理办法〉的公告](https://www.shui5.cn/article/eb/125224.html)》([国家税务总局安徽省税务局公告2018年第21号](https://www.shui5.cn/article/eb/125224.html))。

（三）起草过程

国家税务总局淮北市税务局、淮北市财政局、淮北市住房和城乡建设局三部门联合协作，并邀请多位造价师，成立四项成本测算专班，选取合理样本，经过多论研讨，测算出淮北市2013-2022年度房地产开发项目土地增值税清算四项成本单位面积扣除标准。

1. 《国家税务总局淮北市税务局 淮北市财政局 淮北市住房和城乡建设局关于发布淮北市2013-2022年度房地产开发项目土地增值税清算四项成本单位面积扣除标准的公告(征求意见稿)》的主要内容
2. 明确淮北市（含濉溪县）2013-2022年度房地产开发项目土地增值税清算四项成本单位面积扣除标准。
3. 对符合土地增值税清算条件的纳税人，明确可由主管税务机关按不高于本公告发布的扣除标准核定的具体情形。
4. 明确纳税人因特殊情况超过本公告发布的《单位面积扣除标准》，需提供的相关证明材料。
5. 明确整体转让未竣工决算房地产开发项目、直接转让土地使用权以及实行定率核定征收的土地增值税清算，不适用本公告。
6. 实施范围

公告适用范围为淮北市（含濉溪县）范围内的房地产开发项目。

1. 执行时间

本公告自发布之日起施行。