关于《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（征求意见稿）》的解读

国家税务总局深圳市税务局发布了《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》（国家税务总局深圳市税务局公告2025年第X号）（以下简称《公告》），现将《公告》解读如下：

一、《公告》的出台背景

2024年12月27日，国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局联合发布了《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》（国家税务总局广东省税务局公告 2024 年第5号），明确了土地增值税首次预征纳税义务发生时间在2025年1月1日后的房地产开发项目，根据预计增值率高低适用不同的预征率。为明确预计增值率的测算方法，特制定本《公告》。

二、《公告》的主要内容

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》有关收入和扣除项目的规定，《公告》明确了预计增值率的测算方法和测算表格。土地增值税预计增值率的测算方法主要参照了广州等地的测算方法。其中关于建筑安装工程费的测算，《公告》主要参考我市最近两年（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），同时考虑房地产开发项目的清算时间滞后于开发时间，因此，2025年度建筑安装工程费的测算在5812元/平方米的基础上再上浮30%计算确定。后续年度将在当年一季度以通告的形式对外发布我市最近两年已清算项目平均建安成本（例如2026年第一季度发布2024-2025年已清算项目平均建安成本）。另外，结合我市已清算土地增值税项目的成本费用情况，前期工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用，根据建筑安装工程费的25%计算确定。现举例说明测算过程：

某房地产开发项目总建筑面积13,000㎡，可售建筑面积10,000㎡，其中住宅类型8,000㎡、商业类型2,000㎡，各房屋类型的每平方米含税价格分别为40,000元/㎡、30,000元/㎡，该纳税人增值税的适用税率为9%。该项目发生取得土地使用权所支付的金额4,000万元、土地征用及拆迁补偿费1,000万元。该项目预计增值率计算过程见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | | **行次** | **金额（单位：元）** | **说明** |
| 一、每平方米应税收入1=(2\*22+3\*23+4\*24)/21 | | 1 | 34,862.39 | [40000÷（1+9%）×8000+30000÷（1+9%）×2000+]÷（8000+2000)=34862.39 |
| 其中 | 住宅类型 | 2 | 36,697.25 |  |
| 商业类型 | 3 | 27,522.94 |  |
| 其他类型 | 4 | 0.00 |  |
| 二、预计扣除项目金额合计 5=6+7+15+16+20 | | 5 | 225,867,095.87 |  |
| 1.取得土地使用权所支付的金额 | | 6 | 40,000,000.00 |  |
| 2.房地产开发成本7=8+9+10+11+12+13+14 | | 7 | 132,778,500.00 |  |
| 其中 | 土地征用及拆迁补偿费 | 8 | 10,000,000.00 |  |
| 建筑安装工程费 | 9 | 98,222,800.00 | 13000×5812×(1+30%)=98222800 |
| 前期工程费 | 10 | 24,555,700.00 | 按照建筑安装工程费与“装修成本+”之和乘以25%计算（即第9栏+第14栏）\*25%。  98,222,800×25%=24,555,700 |
| 基础设施费 | 11 |
| 公共配套设施费 | 12 |
| 开发间接费用 | 13 |
| 装修成本+ | | 14 | 0.00 |  |
| 3.房地产开发费用 15=(6+7)\*10% | | 15 | 17,277,850.00 |  |
| 4.与转让房地产有关的税金等 16=17+18+19 | | 16 | 1,255,045.87 |  |
| 其中 | 城市维护建设税 | 17 | 732,110.09 | [40000÷（1+9%）×8000+30000÷（1+9%）×2000]×3%×7%=732,110.09 |
| 教育费附加 | 18 | 313,761.47 | [40000÷（1+9%）×8000+30000÷（1+9%）×2000]×3%×3%=313,761.47 |
| 地方教育费附加 | 19 | 209,174.31 | [40000÷（1+9%）×5000+30000÷（1+9%）×2000]×3%×2%=209,174.31 |
| 5.财政部规定的其他扣除 20=(6+7)\*20% | | 20 | 34,555,700.00 |  |
| 三、可售建筑面积21=22+23+24（单位：平方米） | | 21 | 10,000.00 |  |
| 其中 | 住宅类型 | 22 | 8,000.00 |  |
| 商业类型 | 23 | 2,000.00 |  |
| 其他类型 | 24 | 0.00 |  |
| 四、每平方扣除项目金额 25=5/21 | | 25 | 22,586.71 |  |
| 五、每平方米增值额 26=1-25 | | 26 | 12,275.68 |  |
| 六、预计增值率 27=26/25\*100% | | 27 | 54.35% |  |

三、《公告》的生效时间

《公告》自2025年X月X日起施行。