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=∑[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]÷∑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：

1. 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。
2. 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。

1. 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。
2. 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。
3. 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。