关于《国家税务总局聊城市税务局关于明确全市土地增值税预征率的公告》的解读

一、《关于明确全市土地增值税预征率的公告》（以下简称《公告》）出台的背景、意义是什么？

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税。”2010 年，国家税务总局出台文件《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53 号），对土地增值税的预征和核定征收提出了新的要求，除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%。

2022 年 11 月 11 日，国家税务总局山东省税务局发布了《国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法》（国家税务总局山东省税务局公告 2022 年第 10 号），授权各市明确土地增值税预征率。我局根据《国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法》授权重新制定了本公告。

二、《公告》的适用范围？

《公告》适用于聊城市范围内房地产开发项目土地增值税的预征管理工作。

三、公告内容的重点或理解难点

1.如何确定普通住房标准？

答：按照《山东省财政厅 山东省地方税务局 山东省建设厅关于公布山东省享受优惠政策普通住房标准的通知》（鲁建房字

〔2005〕27 号）规定，我省确定享受优惠政策的普通住房标准为同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率 1.0 以上、单套建筑面积 120 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，上浮比例不得超过 20%。

2.如何计算土地增值税预征税额？

答：根据《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）和《国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法》（国家税务总局山东省税务局公告 2022 年第 10 号）规定，对营改增后土地增值税预征税额计算方法进行了明确，即房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，土地增值税预征税额计算公式为：

土地增值税预征税额=（预收款-应预缴增值税税款）×预征率。

应预缴增值税税款=[预收款÷（1+增值税税率或征收率）]×3%。

3.哪些收入暂不预征土地增值税？

答：为支持房地产市场平稳健康发展，依据《国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法》（国家税务总局山东省税务局公告 2022 年第 10 号）有关规定，《公告》将暂不预征范围扩大为“房地产开发企业转让经政府批准建设的廉租住房、公共租赁住房、经济适用房等保障性住房，棚户区改造安置住房、危旧房改造安置住房等取得的收入，暂不预征土地增值税”。

4.《公告》中聊城市区范围为什么增加了茌平区？

答：聊城市人民政府依据《国务院关于同意山东省调整聊城

市部分行政区划的批复》(国函〔2019〕60号)和《山东省人民政府关于调整聊城市部分行政区划的通知》(鲁政字〔2019〕147号)精神，下发了《关于茌平撤县设区的通知》(聊政字〔2019〕10号)。茌平撤县设区后，享有县级管理权限3年的过渡期，鉴于3年过渡期限已到，《公告》将聊城市区范围扩大为“东昌府区、开发区、高新区、度假区、茌平区”。