

附件 2

关于《国家税务总局晋中市税务局关于优化调整房地产开发项目土地增值税核定征收率的公告》的解读 (征求意见稿)

现就《国家税务总局晋中市税务局关于优化调整房地产开发项目土地增值税核定征收率的公告》(以下简称《公告》)解读如下:

一、《公告》制定背景

为进一步规范土地增值税核定征收管理,更好地发挥土地增值税核定征收率的调节作用,根据总局、省局相关文件要求,结合晋中市实际,对目前采用固定征收率核定征收土地增值税的方式进行优化调整,国家税务总局晋中市税务局制发本《公告》。

二、《公告》的主要内容

(一)对于核定征收土地增值税的房地产开发项目,主管税务机关应区分不同房地产类型进行税负率测算,按测算税负率、预征率、核定征收率下限孰高原则确定项目的核定征收率。

(二)核定征收率下限按照不同类型房地产分别确定:

1. 转让建筑容积率在 1.0 以上且单套建筑面积在 144 平方米以下的住宅，核定征收率下限为 5%;
2. 转让前一项规定以外的其他住宅，核定征收率下限为 6%;
3. 转让其他非住宅类型房地产，核定征收率下限为 7%。

三、《公告》的施行时间

为及时优化调整土地增值税核定征收率，本《公告》自发布之日起施行。公告施行后尚未出具土地增值税清算审核结论的核定征收项目，按照本公告执行。《晋中市土地增值税管理办法（试行）》（晋中市地方税务局公告 2011 年第 2 号发布，国家税务总局晋中市税务局公告 2019 年第 3 号修改）中关于核定征收率的相关规定自本公告施行之日起同时废止。