

关于《国家税务总局长治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（征求意见稿）》的解读

现就《国家税务总局长治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》出台背景

为了加强土地增值税征收管理，规范土地增值税核定征收工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《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》（国税发〔2006〕187号）、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《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）等有关规定，结合我市房地产市场及土地增值税清算工作实际，国家税务总局长治市税务局制发了《公告》。

二、《公告》的主要内容

（一）关于确定核定征收率的方式

对于实行核定征收的房地产开发项目，主管税务机关应区分不同的房地产类型按规定进行税负率测算，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）关于核定征收率下限的规定

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 5.5%。

3. 转让其他非住宅类型房地产，核定征收率下限为 6%。

三、《公告》的施行时间

为及时加强土地增值税核定征收管理，本《公告》自发布之日起施行。对公告施行后尚未出具清算结论通知书的核定征收项目，适用本公告。《长治市地方税务局转发国家税务总局〈关于加强土地增值税征管工作的通知〉的通知》（长地税函〔2010〕59 号）关于长治市土地增值税核定征收率相关规定自本公告施行之日起同时废止。

国家税务总局长治市税务局

2026 年 8 月 18 日