

月度法规汇编

2023年5月

Monthly Tax Law Summary

海南自贸港特刊



海南自贸港税收政策月度汇总目录

海南自贸港税收政策月度汇总	3
海南省税务局关于修改《海南省税务局土地增值税清算工作规程》 的公告	3
海南省税务局关于修改《海南省税务局土地增值税清算审核管理 办法》的公告	14

海南自贸港税收政策月度汇总

海南省税务局关于修改《海南省税务局土地增值税清算工作规程》的公告

文号：海南省税务局公告2023年第3号 发布日期：2023-05-04

为进一步做好我省土地增值税清算管理工作，提升税收治理能力，国家税务总局海南省税务局决定对《国家税务总局海南省税务局土地增值税清算工作规程》（2021年第8号发布）进行修改，现公告如下：

一、将第二十条修改为：“主管税务机关应在项目清算受理之日起90日内（不包括纳税人反馈意见时间）完成清算审核，并将审核结果书面通知纳税人。如清算审核在90日内完成确有困难的，经主管税务机关的负责人批准，可以适当延期，但延期不得超过90日。”

二、将第二十二条第一款修改为：“清算审核应补缴土地增值税不满1亿元的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过90日；清算审核应补缴土地增值税1亿元以上不满3亿元的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过180日；清算审核应补缴土地增值税3亿元以上的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过1年。”

本公告自2023年6月4日起施行。

《国家税务总局海南省税务局土地增值税清算工作规程》（2021年第8号发布）根据本公告作相应的修改，重新发布。

特此公告。

国家税务总局海南省税务局土地增值税清算工作规程

(国家税务总局海南省税务局公告2021年第8号发布，国家税务总局海南省税务局公告2023年第3号修改)

第一章 总则

第一条 为了加强房地产开发项目的土地增值税征收管理，规范土地增值税工作流程，根据《中华人民共和国税收征收管理法》(以下简称《征管法》)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)等规定，制定本规程。

第二条 本规程适用于房地产开发项目土地增值税的征收管理。

第三条 纳税人应如实申报缴纳土地增值税，并对纳税申报的真实性、准确性和完整性负责。

第四条 税务机关应当依法加强项目管理、为纳税人清算提供纳税服务、开展清算审核、加强清算后再转让房地产的管理。

第二章 项目管理

第五条 土地增值税以《建设工程规划许可证》确认的房地产开发项目为单位进行清算。

第六条 纳税人办理土地增值税项目报告手续时，应填报《土地增值税项目信息报告表》，报告项目应与清算单位保持一致。

第七条 纳税人应按照报告的项目申报缴纳土地增值税。纳税人同时开发多个项目的，应按项目合理归集有关收入、成本、费用。

第八条 同一房地产开发项目中同时包含普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产的，在预征时应分别适用预征率，计算缴纳土地增值税；在清算及尾盘销售时应分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

第九条 清算项目的容积率按以下顺序确定：

- （一）按建设工程规划许可证上标明的容积率确认；
- （二）按建设用地规划许可证上标明的容积率确认；
- （三）按土地出让合同上标明的容积率确认；
- （四）按其他合理的方式确认。

第三章 预缴申报管理

第十条 房地产开发项目土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。纳税人在土地增值税清算申报前转让房地产取得销售收入先按预征率申报缴纳税款，办理清算后再多退少补。

房地产销售收入含预售收入。

第十一条 纳税人在收讫销售收入款项或取得索取销售收入款项凭据的次月15日内，向主管税务机关申报并预缴税款。

第十二条 纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、

分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其它单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同转让房地产预缴土地增值税。

第四章 清算申报及受理

第十三条 符合下列条件之一的，纳税人应进行土地增值税清算：

- (一) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (二) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (三) 直接转让土地使用权的。

第十四条 符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- (一) 已竣工验收的房地产开发项目，已销售（包括视同销售）的房地产建筑面积占清算项目总可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；
- (二) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- (三) 申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

纳税人符合前款第（三）项情形的，应当在办理注销税务登记前办理土地增值税清算申报。

第十五条 本规程第十三条和第十四条所称“竣工”和“竣工验收”，是指除土地开发外，其开发产品符合下列条件之一：

- (一) 开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案；
- (二) 开发产品已开始交付购买方；

(三) 开发产品已取得了初始产权证明。

第十六条 符合本规程第十三条规定的房地产开发项目，纳税人应当在满足条件之日起90日内到主管税务机关办理清算手续。

符合本规程第十四条规定的房地产开发项目，主管税务机关要求纳税人进行清算的，应当通知纳税人，纳税人应当在收到清算通知之日起90日内办理清算手续。

第十七条 纳税人办理清算时，应以清算申报当日为确认清算收入和归集扣除项目金额的截止时间。

第十八条 纳税人在办理土地增值税清算申报手续时，应依法计算房地产开发项目应缴纳的土地增值税，填写《土地增值税清算申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续。

第十九条 主管税务机关收到纳税人清算申报资料后，应在10日内进行审查。对符合清算条件且报送的清算资料完备的，予以受理；对符合清算条件但报送的清算资料不全的，应当要求纳税人在15日内补齐，纳税人在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理；对不符合清算条件的项目，不予受理。主管税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不得撤回。主管税务机关在做出予以受理、补正资料告知、不予受理决定时，应当对纳税人予以书面告知。

第五章 清算管理

第二十条 主管税务机关应在项目清算受理之日起90日内（不

包括纳税人反馈意见时间) 完成清算审核, 并将审核结果书面通知纳税人。如清算审核在90日内完成确有困难的, 经主管税务机关的负责人批准, 可以适当延期, 但延期不得超过90日。

第二十一条 主管税务机关在完成初审工作后, 向纳税人反馈初审意见, 并要求纳税人在15日内提出意见及补充资料。

主管税务机关应在收到纳税人反馈意见后30日内出具清算审核结论, 通知纳税人申报缴纳应补缴税款或办理退税。

第二十二条 清算审核应补缴土地增值税不满1亿元的, 主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过90日; 清算审核应补缴土地增值税1亿元以上不满3亿元的, 主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过180日; 清算审核应补缴土地增值税3亿元以上的, 主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过1年。

纳税人多缴的土地增值税税款, 税务机关应当自清算审核结论送达之日起90日内办理退还手续。

第二十三条 主管税务机关受理清算后, 稽查部门对纳税人立案检查的, 主管税务机关应终止清算审核, 待稽查完毕后重新办理清算事宜。

第六章 核定征收

第二十四条 纳税人有下列情形之一的, 按核定征收方式对房地产开发项目进行清算:

(一) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的;

(二) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的;

(三) 虽设置账簿, 但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全, 难以确定转让收入或扣除项目金额的;

(四) 符合土地增值税清算条件, 未按照规定的期限办理清算手续或经税务机关责令限期清算, 逾期仍不清算的;

(五) 申报的计税依据明显偏低, 又无正当理由的。第二十五条对符合核定征收的房地产开发项目, 主管税务机关逐项核定销售收入和扣除项目金额, 确定应缴纳的土地增值税。

(一) 销售收入

根据纳税人日常申报的收入资料、数据和从政府主管部门取得该房地产开发项目全部转让合同金额, 确定转让房地产取得的销售收入。对房地产销售价格明显偏低且无正当理由的, 按规定进行调整。

(二) 扣除项目金额

1. 土地价款。根据纳税人报送的资料, 政府土地管理部门提供的土地价款或同期同类基准地价, 确定土地价款;

2. 房地产开发成本按照当地工程造价参考指标核定;

3. 房地产开发费用。开发费用= (土地价款+已核定开发成本) x10%;

4. 与转让房地产有关的税金和财政部规定的其他扣除项目的金额按照规定计算确认。

(三) 根据上述方法确认销售收入和扣除项目金额后，区分普通住宅、非普通住宅和其它类型房地产，分别计算增值额和增值率，确定应缴纳的土地增值税。

核定征收的各类型房地产应缴纳的土地增值税，税负率原则上不得低于5%。

第二十六条 对符合核定征收条件的纳税人，主管税务机关应当通知其予以核定。清算审核完成后，主管税务机关向纳税人送达核定税款结论。

第七章 后续管理

第二十七条 土地增值税清算申报后转让的房地产，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报。销售收入按不含增值税收入总额确认，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用额乘以清算后转让面积，加上转让环节缴纳的与转让房地产有关的税金计算。其中单位建筑面积成本费用的计算公式如下：

单位建筑面积成本费用额=清算时的扣除项目总金额÷清算的总可售建筑面积

清算时的扣除项目总金额不包括与转让房地产有关的税金。

第二十八条 纳税人在清算期间转让房地产的，纳税期限为主管税务机关送达清算审核结论的次月15日内。

在主管税务机关送达清算审核结论后转让房地产的，纳税人应按月汇总，并在次月15日内申报缴纳土地增值税。

第八章 法律责任

第二十九条 纳税人未按规定办理项目登记、预缴申报、报送土地增值税涉税资料、办理土地增值税清算申报的，由主管税务机关责令限期改正，并按照《征管法》及其实施细则等规定进行处罚。

主管税务机关在土地增值税清算过程中发现纳税人涉嫌偷税的，应当移交稽查部门处理。

第三十条 纳税人未按规定期限预缴土地增值税，或未按规定期限缴纳清算审核应补缴税款的，或未按尾盘销售管理规定期限缴纳税款的，按照《征管法》第三十二条规定，从缴纳税款期限届满的次日起，按日加收滞纳金。

第三十一条 主管税务机关基于纳税人提供的资料出具土地增值税清算审核结论后，如税务稽查、审计、财政等部门检查发现纳税人存在少缴税款的，按照《征管法》及其实施细则有关规定处理。

第九章 附则

第三十二条 土地增值税清算资料应按照档案化管理的要求，妥善保存。

第三十三条 本规程所称的“主管税务机关”是指管辖房地产开发项目的区税务局、税务分局、税务所，所称的“日”是指自然日，所称的“以上”含本数。第三十四条本规程由国家税务总局海南省税务局解释，本规程未尽事项，按相关规定处理。

第三十五条 本规程自2021年10月8日起施行，此前已受理但未出具清算审核结论的，按本规程处理。《海南省地方税务局关于明确土地增值税清算申报主体问题的公告》（2010年第2号）、《海南省地方税务局关于土地增值税纳税人纳税义务的公告》（2011年第2号）、《海南省地方税务局关于印发土地增值税清算有关业务问答的通知》（琼地税函〔2015〕917号）、《海南省地方税务局关于调整房地产开发项目土地增值税核定征收办法的公告》（2016年第8号）和《国家税务总局海南省税务局关于明确土地增值税有关政策问题的通知》（琼税发〔2019〕8号）同时废止。

附：关于《国家税务总局海南省税务局关于修改〈国家税务总局海南省税务局土地增值税清算工作规程〉的公告》的解读

一、背景和意义

2021年9月3日，我省发布《国家税务总局海南省税务局关于发布〈国家税务总局海南省税务局土地增值税清算工作规程〉的公告》（2021年第8号，以下简称“8号公告”），自2021年10月8日起施行，明确了清算工作流程。当前，随着经济社会的发展和“放管服”改革的深化，8号公告的部分条款已不适应实际征管需要。为适应当前经济社会发展和“放管服”改革需要，提升税收治理能力，服务海南自由贸易港建设，现修改8号公告的部分内容。

二、主要内容

（一）修改清算审核期限。8号公告第二十条规定“主管税务机

关应在项目清算受理之日起90日内（不包括纳税人反馈意见时间）完成清算审核，并将审核结果书面通知纳税人。如清算审核在90日内完成确有困难的，经主管税务机关的负责人批准，可以适当延期，但延期不得超过60日”，现将“如清算审核在90日内完成确有困难的，经主管税务机关的负责人批准，可以适当延期，但延期不得超过60日”修改为“如清算审核在90日内完成确有困难的，经主管税务机关的负责人批准，可以适当延期，但延期不得超过90日”。

（二）修改清算税款纳税期限。8号公告第二十二条第一款规定“清算审核应补缴的土地增值税，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过90日”，给予的纳税期限过短，大额税款难以在规定期限内缴纳。现修改为“清算审核应补缴土地增值税不满1亿元的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过90日；清算审核应补缴土地增值税1亿元以上不满3亿元的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过180日；清算审核应补缴土地增值税3亿元以上的，主管税务机关确定的补缴税款期限不得超过1年”。主管税务机关根据工作需要，可以要求纳税人在规定期限内分期缴纳税款。

三、实施时间及文件衔接

本公告自2023年6月4日起施行，此前已受理但未出具清算审核结论的，按本公告处理。

海南省税务局关于修改《海南省税务局土地增值税清算审核管理办法》的公告

文号：海南省税务局公告2023年第2号 发布日期：2023-05-04

为进一步做好我省土地增值税清算管理工作，提升税收治理能力，国家税务总局海南省税务局决定对《国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法》（2021年第7号发布）进行修改，现公告如下：

一、将第十条第二项修改为：“同一个清算项目，取得土地使用权所支付的金额按计容面积分摊。属于多个清算项目共同发生的取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费，按清算项目占地面积占总占地面积的比例分摊；对于无法取得项目占地面积的，按计容面积分摊；”

二、将第十七条第一项第1目修改为：“法律法规规定属于全体业主所有；”

本公告自2023年6月4日起施行。

《国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法》（2021年第7号发布）根据本公告作相应的修改，重新发布。

特此公告。

国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法

（国家税务总局海南省税务局公告2021年第7号发布，国家税务总局海南省税务局公告2023年第2号修改）

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发项目的土地增值税清算审核工作，统一清算工作标准，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）等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于房地产开发项目土地增值税的清算审核工作。

第三条 主管税务机关根据纳税人提供的清算资料进行房地产开发项目清算审核，依法征收土地增值税。

第二章 房地产转让收入

第四条 纳税人转让房地产的收入包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

适用增值税一般计税方法的纳税人，转让房地产取得的不含增值税收入=转让收入-应缴纳增值税销项税额。

适用简易计税方法的纳税人，转让房地产取得的不含增值税收入=转让收入-增值税应纳税额。

第五条 纳税人按政府指导价、限价等非市场定价方式销售的开发产品，以各种名目向购房人另外收取的价款，应计入房地产转

让收入征收土地增值税。

第六条 纳税人申报的房地产销售价格低于同期同类房地产平均销售价格30%且无正当理由的，可认定为房地产销售价格明显偏低。

第七条 符合下列条件之一的房地产销售价格明显偏低，视为有正当理由：

- (一) 人民法院判决或裁定的转让价格；
- (二) 政府有关部门确定的转让价格；
- (三) 经主管税务机关认定的其他情形。

第八条 纳税人申报的房地产销售价格明显偏低且无正当理由的，以及视同销售的房地产，其收入按下列顺序确定：

- (一) 按纳税人在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均销售价格确定；
- (二) 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

第九条 纳税人将开发的部分房地产转为自用或用于出租等商业用途的，若产权未发生转移，不征收土地增值税，清算时不计收入，不扣除相应的成本和费用。

第三章 扣除项目金额

第十条 纳税人同时开发多个项目，或者同一项目中建造不同类型房地产的，应按照以下方法分摊共同的成本费用：

(一) 能够明确受益对象的成本费用，直接计入该清算项目或该类型房地产；

(二) 同一个清算项目，取得土地使用权所支付的金额按计容面积分摊。属于多个清算项目共同发生的取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费，按清算项目占地面积占总占地面积的比例分摊；对于无法取得项目占地面积的，按计容面积分摊；

(三) 属于多个清算项目共同发生的其他成本费用，其成本费用按清算项目可售建筑面积占总可售建筑面积的比例分摊；对于无法取得可售面积的，按计容面积分摊；

(四) 同一清算项目含有不同类型房地产的，其他成本费用按各类型房地产可售建筑面积占总可售建筑面积的比例分摊；

(五) 同一个清算项目中已售房地产成本费用的分摊，按已售建筑面积占总可售建筑面积的比例分摊；

(六) 分期开发房地产开发项目的，各期扣除项目金额的分摊方法应当保持一致。

第十一条 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须实际发生且取得合法有效凭证。本办法所称合法有效凭证是指：

(一) 支付给境内单位或者个人的款项，且该单位或者个人发生的涉税行为应当开具发票的，以发票为合法有效凭证；

(二) 通过购买或接受投资方式取得土地使用权的，转让方足额缴纳土地增值税，受让方取得契税完税凭证的，契税完税凭证可

视同合法有效凭证；

（三）支付的行政事业性收费或者政府性基金，以财政票据为合法有效凭证；

（四）支付给境外单位或者个人的款项，以该单位或者个人的签收单据为合法有效凭证；

（五）发生在我国境内，不属于发票或行政事业性收据开具范围，以合同（协议）、收据、收款证明等相关材料作为合法有效凭证；

（六）其他合法有效凭证。

第十二条 有下列情形之一的，主管税务机关应按照当地工程造价参考指标核定扣除项目金额：

（一）纳税人不能在规定期限内完整提供工程竣工、工程结算、工程监理等方面资料的，或未按国家有关规定、程序、手续进行工程结算的，或提供虚假的合同、结算等资料的；

（二）申报的工程造价高于当地工程造价参考指标，又无正当理由的；

（三）装饰装修、园林绿化工程由具有相应资质且账务健全的企业施工，但不能提供完整的工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单；装饰装修、园林绿化工程由无资质企业、个人施工，造价高于当地工程造价参考指标的；

（四）大额工程款用现金支付或支付资金流向异常的。

第十三条 取得土地使用权所支付的金额，应按以下规定处理：

（一）因容积率调整等原因补缴的土地出让金及契税，允许扣除；

（二）在项目建设用地边界外，为政府建设公共设施或其他工程所发生的支出，凡能提供政府有关部门出具的文件证明该项支出与建造本清算项目有直接关联的（含项目的土地使用权取得相关联的），允许扣除；

（三）通过出让方式取得土地使用权，未能提供所支付金额的原始凭证，其允许扣除的金额可根据政府相关部门的文件、合同或者其他证明材料上记载的金额予以确认；

（四）因政府规划等原因置换取得土地使用权的，置换土地的土地出让金额或者评估价格，以及按国家统一规定交纳的有关费用，允许扣除；

（五）为取得土地使用权所支付的契税、“招拍挂”佣金，视同“按国家统一规定交纳的有关费用”，允许扣除；

（六）按照土地出让合同约定分期缴纳土地出让金而支付的利息，允许扣除。

第十四条 土地征用及拆迁补偿费的扣除，应按以下规定处理：

（一）拆迁补偿费、青苗补偿费、迁坟补偿费、安置补偿费等允许据实扣除，其扣除金额根据补偿协议、清册、收付款凭据等相关资料确定；

(二) 购入不动产，后续将不动产拆除再次开发房地产的，原有不动产的购入成本及缴纳的契税、拆除原有房产发生的拆迁费用，允许扣除。

第十五条 前期工程费和基础设施费的扣除应按以下规定处理：

(一) 在项目规划报建时，按政府规定缴纳的相关费用允许扣除；

(二) 未形成最终成果的设计费、与项目可行性研究无关的咨询费不允许扣除；

(三) 重复建设所发生的基础设施费不允许扣除。

第十六条 建筑安装工程费的扣除，应按以下规定处理：

(一) 销售已装修的房屋，装修费符合以下情形之一的，允许扣除：

- 1.在销售合同或补充协议中明确了房价中包含装修费的；
- 2.销售发票中包含装修费的；
- 3.签订销售合同时捆绑签订装修合同的；

随房屋一同出售的以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如整体中央空调、户式小型中央空调、固定式衣柜橱柜等，其外购成本允许扣除；

(二) 清算项目以外单独建造的样板房、售楼部，其建造费、装修费等不得计入房地产开发成本。在清算项目内装修样板房并转让，且房地产转让合同明确约定装修费包含在房价中的，样板房装

修费允许扣除；

(三) 因设计变更发生的建筑安装工程费，已依法办理变更手续的，允许扣除。自行改变设计方案、违章建设、重复建设发生的建筑安装工程费不允许扣除；

(四) 实际发生的工程监理费允许扣除。

第十七条 公共配套设施费的扣除应按以下规定处理：

(一) 有下列情形之一的，认定公共配套设施建成后产权归全体业主所有的，其成本费用允许扣除：

1.法律法规规定属于全体业主所有；

2.经人民法院裁判属于全体业主共有；

3.商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有；

(二) 商品房销售合同中未明确有关公共配套设施归属，但相关公共配套设施移交给业主委员会，或业主委员会尚未成立，无法办理移交手续，纳税人能提供书面说明及代管情况的，其成本、费用允许扣除；

(三) 商品房销售合同中注明有关公共配套设施归出卖人所有，纳税人在向主管税务机关反馈清算初审意见前与不少于已售房产户数三分之二的业主签订确认有关公共配套设施归全体业主共有的补充协议的，其成本、费用允许扣除；

(四) 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社

会公共事业的，其成本、费用允许扣除；

（五）预提的公共配套设施费，违章建设、重复建设发生的公共配套设施费不允许扣除；

（六）分期开发房地产开发项目但公共配套设施滞后建设的，滞后建设的公共配套设施在未清算的项目中分摊扣除；

（七）未移交的公共配套设施转为纳税人自用或用于出租等商业用途时，其建筑面积作为可售面积，不允许扣除相应的成本、费用；

（八）土地增值税清算时已将公共配套设施费计入房地产开发成本，清算后对外转让公共配套设施的，应按规定征收土地增值税，且其单位建筑面积成本费用额确认为零；

（九）依法配建人防部门规划的人防工程，其建造发生的成本费用允许扣除。按规定向建设部门缴纳的人防工程易地建设费，取得合法有效凭证的，允许扣除；

（十）转让有产权的地下车库，应计入项目可售建筑面积（包括应分摊的车道等地下面积），按规定确认房地产销售收入，其发生的成本费用允许扣除；转让或出租无产权的地下车库使用权的，其收入不计入清算收入，同时不允许扣除其应分摊的成本费用。其他无产权的公共配套设施比照执行。

第十八条 开发间接费用，是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电

费、劳动保护费、周转房摊销等。

第十九条 房地产开发费用的扣除应按以下规定处理：

（一）财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产开发项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%计算扣除；

（二）凡不能按转让房地产开发项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%计算扣除。全部使用自有资金，没有利息支出的，按照本项扣除；

（三）纳税人既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条前两项所述两种办法；

（四）纳税人向金融机构支付的非利息支出以及因逾期还款，金融机构收取的超过贷款期限的利息、罚息等款项，不得作为利息支出扣除。

第二十条 纳税人应缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，允许据实扣除。营改增后，纳税人应缴纳的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，涉及到多个开发项目应分摊的，按各项目不含增值税收入的占比计算分摊。

主管税务机关清算时发现纳税人应缴的营业税、城市维护建设

税、教育费附加、地方教育附加大于实际缴纳税费的，应及时追缴并按《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定处理。

第二十一条 纳税人整体购买未竣工房地产开发项目后，取得规划许可，继续投入资金进行后续建设，完成后进行销售的，其购买未竣工房地产所支付的价款及税金允许扣除，但不得作为“财政部规定的其他扣除项目”计算的基数。

第四章 附则

第二十二条 本办法由国家税务总局海南省税务局解释，本办法未尽事项，按相关规定处理。

第二十三条 本办法所称的主管税务机关是指管辖房地产开发项目的区税务局、税务分局、税务所。

第二十四条 本办法自2021年10月8日起施行，此前已受理但未出具清算审核结论的，按本办法处理。

附：关于《国家税务总局海南省税务局关于修改〈国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法〉的公告》的解读

一、背景和意义

2021年9月3日，我省发布《国家税务总局海南省税务局关于发布〈国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法〉的公告》（2021年第7号，以下简称“7号公告”），自2021年10月8日起施行，明确了清算工作标准。当前，随着经济社会的发展和“放

“放管服”改革的深化，7号公告的部分条款已不适应实际征管需要。为适应当前经济社会发展和“放管服”改革需要，提升税收治理能力，服务海南自由贸易港建设，现修改7号公告的部分内容。

二、主要内容

（一）修改土地成本分摊方法。7号公告第十条第二项规定“同一个清算项目，取得土地使用权所支付的金额应分摊至本项目所有开发产品中”，现将“取得土地使用权所支付的金额应分摊至本项目所有开发产品中”修改为“取得土地使用权所支付的金额按计容面积分摊”。

（二）修改公共配套的认定条件。7号公告第十七条第一项第1目规定“公共配套设施费的扣除应按以下规定处理：（一）有下列情形之一的，认定公共配套设施建成后产权归全体业主所有的，其成本费用允许扣除：1.政府相关文件中明确规定属于全体业主所有”，现将“政府相关文件中明确规定属于全体业主所有”修改为“法律法规规定属于全体业主所有”。

三、实施时间及文件衔接

本公告自2023年6月4日起施行，此前已受理但未出具清算审核结论的，按本公告处理。