

# 广州市地方税务局

---

穗地税函〔2013〕179号

## 广州市地方税务局关于印发2013年土地增值税清算工作有关问题的处理指引的通知

局属各单位：

为进一步做好我市房地产开发项目土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《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，以下简称“187号文”）、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）等规定，现将土地增值税清算政策执行中的有关问题指引如下，请认真贯彻执行。

### 一、关于开发费用的扣除问题

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产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。

“能够按转让房地产项目计算分摊”按照以下顺序确定：

（一）能够按照转让房地产项目准确分摊。准确分摊是指以

---

该房地产项目名义取得的金融机构资金，直接全部用于该项目的开发。该部分资金从取得到归还的流向清晰，没有和自有资金、企业间拆借资金等其他资金发生混合。

（二）能够按照转让房地产项目合理分摊。合理分摊是指在一个独立企业法人范围内，可以合理方法对从金融机构取得并实际用于广州市范围内开发项目的项目开发贷款资金在不同开发项目之间进行分摊。合理方法是指按照不同的开发项目占用上述项目开发贷款金额和时间（即是积数）进行合理分配。

“商业银行同类同期贷款利率”是指企业提供的在签订该开发贷款合同当时，由广东省内任何一家商业银行供给的同类同期贷款利率情况。“同类同期贷款利率”是指在贷款期限、贷款金额、贷款担保以及企业信誉等条件基本相同的前提下，商业银行提供贷款的利率。该利率既可以是商业银行公布的同类同期平均利率，也可以是商业银行对某些企业提供的实际贷款利率。

## 二、关于家具家电成本的扣除问题

随房屋一同出售的家具、家电，如果安装后不可移动，成为房屋的组成部分，并且拆除后影响或丧失其使用功能的，比如整体中央空调、户式小型中央空调、固定式衣柜橱柜等，计入开发成本予以扣除。其他家具、家电，比如分体式空调、电视、电冰箱等成本不予扣除。

## 三、关于综合开发项目可扣除项目的分摊方法问题

对兼有住宅和非住宅的综合开发项目在计算分配扣除项目金额时，应对剔除自用和出租后的可售非住宅（含剔除自用和出租后的已售和未售）面积整体乘以 1.4 系数进行分摊计算。《转发国



家税务总局关于印发<土地增值税清算鉴证业务准则>的通知》  
(粤国税发〔2008〕30号)中土地增值税清算审核的附表5《与收入相关的面积审核调整明细表》和附表7-1《扣除项目及成本结转汇总表》一并作相应调整(见附件1、2)。

#### 四、关于建筑物面积计算口径的问题

土地增值税清算过程中,建筑物面积是指建筑面积,而不是套内建筑面积。

#### 五、关于解除合同后退还土地使用权的征免问题

经法院判决解除合同后退还土地使用权的行为,不是转让土地使用权的行为,不属于土地增值税征税范围。

六、本指引自下发之日起执行。本指引下发之日已发出清算通知尚未发出清算书面审核结果的清算项目,可适用于本指引。

附件:1.与收入相关的面积审核调整明细表(清算附表5)

2.扣除项目及成本结转汇总表1(清算附表7-1)



公开方式：主动公开

广州市地方税务局办公室

2013 年 8 月 29 日印发

校对：税政一处 王宇

附表5:

与收入相关的面积审核调整明细表

填报单位（盖章）：															单位：平方米	
项目	行次	普通住宅	其他项目										合计			
			非普通住宅	车位		商铺		办公楼		学校等公共配套设施		小计				
		1	2	3	4=3*1.4	5	6=5*1.4	7	8=7*1.4	9	10=9*1.4	11=2+3+5+7+9	12=2+4+6+8+10	13=1+11	14=1+12	
使用土地面积	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
总建筑面积	2				*		*		*		*		*		*	
可售建筑面积	3				*		*		*		*		*		*	
出租或自用的可售建筑面积	4															
可售建筑面积（已减去出租或自用部分）	5=3-4															
已售建筑面积	6															
未售建筑面积	7=5-6				*		*		*		*		*		*	
各类商品房已售建筑面积占可售建筑面积（不含出租或自用的比例）	8			*		*		*		*		*		*		
各类已售商品房建筑面积占总已售建筑面积比例	9			*		*		*		*		*		*		

填表说明:

- 1、本表阴影栏不填;
- 2、学校等公共配套设施出售的,应在可售建筑面积和已售建筑面积中填列相应数据,并计算分摊比例;
- 3、8行1列=6行1列/5行14列, 8行2列=6行2列/5行14列, 8行4列=6行4列/5行14列, 8行6列=6行6列/5行14列, 8行8列=6行8列/5行14列, 9行1列=6行1列/6行14列, 9行2列=6行2列/6行14列, 9行4列=6行4列/6行14列, 9行6列=6行6列/6行14列, 9行8列=6行8列/6行14列
- 4、面积依据来源于房屋测绘所测量报告书等资料。

附表7-1

扣除项目及成本结转汇总表1（各类型房地产应共同分摊的成本费用）

填报单位（盖章）：

单位：元

行次	项 目	清算单位取得土地 出让金、开发 成本和开发费用 审核调整合计	审核后不予扣除的取 得土地出让金、开发 成本和开发费用 （如出租或自用部分）	清算单位可扣除取得 土地出让金、开发成 本和开发费用 （不含出租或自用部分）	清算单位允许扣除取 得土地出让金、开发 成本和开发费用（已售 部分）	普通住宅按已 售面积分配数	其他项目按已售 面积分配数
		1=2+3	2	3	4=5+6 （第1行除外）	5	6
1	成本费用分摊比例	*	*	*			
2	一、取得土地使用权所支 付的金额						
3	二、开发成本 3=4+5+6+7+8+9						
4	土地征用及拆迁补偿						
5	前期工程费						
6	建筑安装工程费						
7	基础设施费						
8	公共配套设施费						
9	开发间接费						
10	三、房 地 产 开 发 费 用 10=11+12						
11	利息支出						
12	其他房地产开发费用						
13	合 计 13=2+3+10	*	*	*			

填表说明：

- 1、1行4列=附表5第8行14列,1行5列=附表5第9行1列,1行6列=附表5第9行12列；
- 2、2-9行4列=2-9行3列\*1行4列；
- 3、2-9行5列=2-9行4列\*1行5列；
- 4、2-9行6列=2-9行4列\*1行6列；
- 5、如财务费用中的利息支出不允许据实扣除，10行4列=（2行4列+3行4列）\*10%、10行5列=（2行5列+3行5列）\*10%、10行6列=（2行6列+3行6列）\*10%；如财务费用中的利息支出允许据实扣除，则11行4列=11行3列\*1行4列，11行5列=11行4列\*1行5列，11行6列=11行4列\*1行6列。
- 6、2-9行2列=2-9行1列/附表5第3行第14列\*附表5第4行第14列（仅适用于没有独立受益对象的项目）。