附件

关于《北京市地方税务局关于明确

土地增值税有关问题的公告》的政策解读

为加强我市土地增值税征收管理，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及相关文件规定，北京市地方税务局印发了《北京市地方税务局关于明确土地增值税有关问题的公告》（2013年第8号），现解读如下：

一、公告施行后，我市土地增值税政策中普通住宅如何确认？

答：纳税人进行房地产开发项目土地增值税清算时，税务机关应按单套房屋销售时同级别土地上的普通住房标准对普通住宅进行审核确认。

二、土地增值税普通住宅审核确认工作的政策衔接是如何规定的？

答：公告施行前，纳税人房地产开发项目的清算鉴证报告已经税务机关受理的，土地增值税普通住宅的审核确认仍按原政策执行。

三、房地产开发项目进行土地增值税清算时，开发项目中包含多种类型房屋的，应如何计税？

答：纳税人进行房地产开发项目土地增值税清算时，开发项目中包含多种类型房屋的，按照财政部、国家税务总局有关文件规定，应区分为普通住宅和其他商品房两类分别计算增值额。

四、个人转让存量房征收土地增值税时，对既不能提供房屋及建筑物价格评估报告，又不能提供购房发票证明的，应如何计税？

答：近年来，随着房地产市场的不断发展，我市对个人转让存量房征收土地增值税的核定征收率已滞后于房地产市场发展的实际情况，为解决此问题，同时根据国家税务总局有关文件规定，此次我市对个人转让存量房核定征收土地增值税的核定征收率进行了调整。

公告规定 “个人转让存量房征收土地增值税时，对既不能提供房屋及建筑物价格评估报告，又不能提供购房发票证明的，税务机关可采取核定征收办法，按转让存量房交易价格全额5%的征收率计征土地增值税”。凡存量房交易的纳税人自公告施行之日起办理存量房买卖合同（网上）签约的，按本规定执行。

对个人转让存量住房的，仍按照《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）第三条规定，暂免征收土地增值税。

公告规定，自公告施行之日起，《北京市地方税务局关于个人转让二手房征收土地增值税问题的通知》（京地税地〔2006〕456号）中第三条“对既不能够提供购房发票证明，又不能提供房屋及建筑物价格评估报告的，税务机关可采取核定征收办法，按转让二手房交易价格全额的1%征收率计征土地增值税”的规定废止。