附件2：

关于《国家税务总局重庆市税务局关于调整土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》的解读

为更好发挥土地增值税调节作用，促进房地产市场平稳健康发展，根据《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）、《财政部 税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21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）等规定，下发了《国家税务总局重庆市税务局关于调整土地增值税核定征收率的公告》（以下简称公告）。为便于政策理解和执行，现对公告解读如下：

1. 土地增值税核定征收率的相关含义

公告将土地增值税核定征收率统一调整为5%，并将在建工程转让纳入核定征收率征收范围，即所有房产和在建工程转让中，土地增值税实行核定征收率征收的，适用公告规定的核定征收率标准。土地转让不适用核定征收率征收。

公告所称“房产”包括房地产项目的增量房、单位和个人转让的存量房（旧房）等。

公告所称“在建工程”指未竣工的在建项目，即已取得规划许可、施工许可等完备的开动工手续且进行了实质性建筑体施工建造（钢混、砖混等结构建筑体建造，不包括土地整治等生地变熟地的施工建造）且未竣工的在建项目。若房地产开发项目在建工程转让中，存在以建设用地规划许可或建设工程规划许可为范围，已全部竣工的（公共配套设施除外），应排除于在建工程范围（单独作为清算单位）。

1. 土地增值税核定征收率的执行要求

公告的执行以主管税务机关作出土地增值税核定征收认定并告知纳税人的时间（如房地产项目核定征收通知书下发时间）为判定标准，即2025年4月1日之前进行核定征收并告知纳税人的，按原规定执行；2025年4月1日之后进行核定征收并告知纳税人的，以及2025年4月1日之后转让清算后房产并实行核定征收的，按公告执行。

1. 《公告》的施行时间

本公告自2025年4月1日起实施，《重庆市地方税务局关于土地增值税核定征收率的公告》（2014年第3号）同时废止。