

看 见 不 一 样 的 财 税

(内部期刊免费交流)

道 之 窗

THE WINDOW OF ZHONGDAO

第08期

(八期刊发)

2023/08



中道十五周年庆特刊

政策刺激！

西安新一轮的大规模城改开启，房价要涨了？

昔日千亿房企被申请破产，强制退市！

事关西安上万户家庭……



ZHONGDAO07



中道咨询

服务热线：029-89383371

公司地址：陕西省西安市高新区沣惠南路摩尔中心C座9层



中道咨询十五周年庆典精彩回放！

时光荏苒，居诸不息。

2023年7月，中道咨询十五周年庆典盛大开启！这是全体中道人的盛会，更是中道辉煌的见证！

十五年，2万次培训、30多万次的答疑解惑、600多万次的问题搜索、5000多场的现场咨询诊断、1000多次的复盘反思总结、6万多次的上门沟通交流，百炼成钢、厚积薄发，造就了一个响当当的品牌——中道财税，锻造了一支钢铁团队——中道团队。

十五年，5475个日月星辰，回首走过的路，满满的艰辛、满满的感动、满满的自豪。



庆典伊始，首先登场的是全体中道人带来的大合唱。伴随着豪迈的音乐，中道之歌《努力奋斗》高昂的韵律飘扬在会场上空，全体中道人怀着激动的心情，将这首《努力奋斗》唱的慷慨激昂，正如歌中所言：我们抱定必胜的决心，努力奋斗，顽强拼搏，争取好生活！



十五年来，中道咨询在激流猛进的社会环境中，不忘初心、砥砺前行，以坚定的内心、稳健的步伐，屹立于咨询市场之巅，离不开所有中道人的辛勤付出，更离不开总裁李平山的带领。

中道咨询创始人、总裁李平山振奋人心的致辞，让我们的内心更加坚定，我们坚信：道阻且长，行则将至！

在过去的十五年中，我们与各界同仁共同开拓市场，与客户朋友携手共赢，共同创造了无数个辉煌的时刻和成功的故事。中道的发展离不开各界同仁及广大客户朋友的支持和信任，特邀嘉宾代表——万商天勤合伙人卫永鹏律师的致辞饱含对中道的赞誉和期望。



相同的价值观、共同的愿景，将中道人凝聚在一起。十五年来，中道品牌日臻成熟的同时，更是成就了为理想不断拼搏的伙伴们，他们在这个平台上付出、收获、成长。员工代表主题讲话“一路芳华感恩有你”，字里行间尽显真情。他们的分享掷地有声、铿锵有力，也让我们由衷地想为他们的坚守、坚韧、勤奋竖起大拇指！

庆典最瞩目的当属各项奖项揭晓环节，中道星火奖、十二年奋斗奖、七年砥砺奖、精英楷模奖、铁血团队奖、最佳奉献奖、中道之星奖，伴随着激昂的音乐，一个个优秀的小伙伴们踏上红毯，走上舞台，尽享属于自己的辉煌时刻！



“快乐工作，努力生活”是我们的工作理念，工作时绝不马虎，娱乐时也绝不含糊！瞧，十个精彩纷呈的表演，均由我们的小伙伴们自编自导自演，庆典现场的阵阵掌声和层层欢笑声已经给予了这些节目最高的称赞！



我们的庆典虽然转瞬即逝，但中道人奋斗的印记已深深刻在中道的里程碑上，回首过往的岁月，虽然我们经历了太多的艰难困苦，深陷至暗时刻，但同时收获了更多的喜乐和自豪！

辉煌已往，未来已来。历经十五年的打磨，如今，中道的品牌赫然屹立，中道的服务有口皆碑，中道的产品不断创新。“财税问题解决专家”是客户对我们的最高赞誉，也是我们身上不变的责任，更是我们不断向前的动力。

跬步已积，志当高远。今后，我们将继续坚持“信孚于人，专精于事”的企业价值观，秉承“安全、专注、成长”的发展理念，积极拓展市场，持续优化产品，不断升级服务，与客户同发展、共命运，与市场同风雨、共踏浪，成为“员工自豪、客户满意、社会尊重，具有较强的实际问题解决能力和品牌影响力的财税咨询机构”！

十五年，是一个阶段的完美收官，也是另一个阶段的崭新起点。

回望过去，我们一路逐光，赢得硕果累累。

展望未来，我们一路追梦，携手至臻前行。

“奋斗铸辉煌，砥砺前行创未来”，新的号角已经吹响，在未来的日子里，我们定会继续携手前行，迎接更多的挑战，缔造更多的辉煌！

目录 CONTENTS

● 风向标	01
→ 税务总局接续推出服务新举措助力民营经济发展壮大和高质量发展	02
→ 税务部门扎实推进主题教育助企纾困解难	05
→ 政策刺激!西安新一轮的大规模城改开启,房价要涨了?	08
→ 昔日千亿房企被申请破产,强制退市!事关西安上万户家庭	10
● 财税新政	13
● 热点答疑	25
● 百战经典	31
→ 公共配套设施费在土地增值税清算中的正确使用	32
→ 租赁集体土地财税处理注意事项	34
● 中道观点	37
→ 房地产企业成本费用的结构与比例	38
→ 研发费用加计扣除项目鉴定案例	43
◎ 精品推荐	46
● 特色课程安排	47
● 企业历程	49

2023 第八期

主 编Executive Editor: 李潇月

编 辑Editor: 王莹

校 对Proof Reader: 王倩

设 计Design: 徐昌宝

联系我们

Contact Us



建筑财税圈公众号



天同财务公众号

读者来信与投稿请寄
letterzhongdao@163.com

风向标

Wind Vane

税务总局接续推出服务新举措 助力民营经济发展壮大和高质量发展



国家税务总局于8月6日对外发布了《关于接续推出和优化“便民办税春风行动”措施促进民营经济发展壮大服务高质量发展的通知》(以下简称《通知》),再推出和优化五方面28条便民办税缴费举措,重点聚焦以民营企业为主体的广大中小微企业和个体工商户所盼,促进新出台的一系列延续、优化、完善的税费优惠政策更好落实落细。

民营经济是推动中国式现代化的生力军。财税专家表示,税务部门认真落实党中央、国务院决策部署,此次推出的第五批“便民办税春风行动”28条新举措,在进一步完善今年上半年已推出四批81条措施基础上,聚焦纳税人缴费人所盼,在不断提升纳税辅导精准度、办税缴费便利度和税收执法规范性等方面持续加力,其延续性、针对性、适应性、创新性都进一步增强,彰显了税收服务国家治理能力的提升。

精准落实政策帮助税费红利直达快享

国家税务总局数据显示,今年上半年,包含小微企业和个体工商户在内的民营经济纳税人缴费人新增减税

降费及退税缓费7049亿元,占全国新增减税降费及退税缓费金额的76%,系列优惠政策有力推动国民经济持续恢复回升向好。

最新推出的第五批“便民办税春风行动”举措紧跟民营企业实际生产经营情况,在进一步强化税费优惠政策落实方面推出7条措施,确保政策红利直达快享。此前,税务总局联合财政部按照国务院部署,新增7月预缴申报期作为研发费用加计扣除政策享受时点,促进企业加大研发创新投入。为进一步提升企业享受上述政策的便利性,《通知》专门明确:对纳税人因各种原因未在今年7月征期内及时享受研发费用加计扣除政策的,可在8、9月份由纳税人通过变更第二季度(或6月份)企业所得税预缴申报的方式补充享受。同时,税务部门将积极会同相关部门收集编研发项目鉴定案例,帮助符合条件的中小微企业充分准确享受政策红利。

北京国家会计学院财税政策与应用研究所所长李旭红教授认为,这些措施将有力促进纳税人缴费人应享尽享研发费用加计扣除政策,使其更加及时地转为民营企业的发展动能,对

激发民营企业发展活力、助力宏观经济实现稳中有进具有积极的意义。

为促进经营主体应知尽知最新税费政策,税收红利愿享尽享,《通知》提出制定编发支持小微企业和个体工商户发展壮大的税费优惠政策清单及相关指引,完善税费政策精准推送机制,制定并试行《税费政策精准推送工作规范》,更好实现“政策找人”,并不断拓展企业自主申报、自行享受适用范围。李旭红教授认为,新推出的第五批举措紧紧围绕《中共中央国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》,紧密联系税务工作实际和纳税人缴费人所需,非常精准、及时、有效。

优化创新服务增进办税缴费便利

《通知》在进一步便利税费办理和改进诉求响应方面,分别推出和优化6条和4条具体举措,最大限度为纳税人缴费人减环节、减资料、减时间、减成本,更好维护各类经营主体合法权益。

在进一步便利税费办理方面,《通知》提出,对“企业财务会计制度”等11项证明材料采用调阅复用措

施，减少资料重复报送，深化落实“个体工商户经营者身份证明”等12项税务证明事项告知承诺制，持续优化增值税、企业所得税、个人所得税等税种申报预填服务，在具备数据条件地区创新环境保护税纳税申报方式，探索智能预填，缩短填报时间。

在进一步改进诉求响应方面，税务总局、各省税务局将同步建立民营企业直联点，常态化开展民营企业走访座谈，系统梳理中小企业反映强烈的问题，研究务实管用的解决措施，及时响应纳税人缴费人合理诉求。组织税务系统延续开展中小企业服务季活动，聚焦中小企业和个体工商户所需所盼，拓展创新服务举措，推动新出台的系列减税降费政策更好落实落细。

《通知》强调，各地税务机关要进一步加强与工商联等部门联动，积极面向民营企业开展多领域多层次、线上线下相结合的税费专业培训辅导，积极探索对不同类型民营企业提供个性化服务。同时，协同本地商会组织设立民营企业服务站或服务顾问，深入开展普法、答疑、调解、维权等工作，及时满足企业税费咨询等

服务需求。

中央财经大学政府管理学院杨燕英教授认为，这次税务总局在进一步便利税费办理和改进诉求响应方面，分别推出系列新举措，涉及税收服务民营经济各方面、各环节，及时响应经营主体合理诉求，不断完善税费争议化解和诉求解决机制，有助于企业集中精力抓经营、促发展，不断促进中小企业转型升级、高质量发展。

深化跨境服务帮助经营主体走出国门

近年来，税务总局积极回应跨境纳税人精细化、个性化服务需求，持续打造“线上+线下”全方位覆盖、办理咨询全业务护航的服务产品，积极融入高质量开放新格局，不断优化跨境税收营商环境。

中央财经大学财政税务学院院长樊勇教授认为，在本次措施中专门推出6条跨境税收服务措施。从简并企业报告境外投资和所得信息有关报表，减少报送频次，进一步降低企业申报负担；优化电子税务局、国际贸易“单一窗口”服务功能，推行出口退税发票及出口报关单信息“免填

业办理出口退税便利度；到依托“一带一路”税收征管合作机制，深化共建“一带一路”国际税收合作，为民营企业更好“走出去”创造良好税收环境等，都体现出税务部门积极回应我国民营经济发展过程中跨境投资规模逐渐扩大，经贸往来频次不断增加的涉税需求的决心和切实举措。

税收制度和涉税跨境服务能力，已经成为助力我国企业对外投资便利的重要保障，为民营经济跨国发展打通了新思路。国家税务总局纳税服务司司长沈新国表示，围绕进一步深化跨境服务，税务部门将持续推进国际税收合作，更好服务高质量“引进来”和高水平“走出去”。如完善12366跨境服务咨询专线功能，加强跨境经营高频疑难涉税问题的收集整理，拓宽民营企业解疑释惑渠道。又如结合民营企业境外投资特点，在税务总局官网推出“海外税收案例库”，帮助民营企业在“走出去”过程中防范税务风险，提高税法遵从能力。

执法刚柔并济帮助困难企业突破难关

税务部门此次针对优化执法方式



推出5条措施，持续推进依法依规征收费，加强税务执法区域协同，着力提升税务执法精确度。在严格规范税务执法行为的基础上，运用法治思维，创新行政执法方式，一方面坚决不收“过头税费”；另一方面确保税费优惠政策落实到位，推动经营主体的资金“活起来”、发展信心持续“强起来”，让执法行为做到刚柔相济、法理相融，切实维护纳税人缴费人的合法权益。

中国人民大学朱青教授表示，继今年5月23日推出“便民办税春风行动”第四批19条措施后，国家税务总局于8月6日再次对外公布接续推出的第五批共计28条“便民办税春风行动”措施，这些政策措施为民营经济实体“量身定做”，针对性强，服务力度大，对便利民营经济实体依法纳税和健康发展都将起到一定的积极作

用。朱青教授对关于进一步优化执法方式的5条举措感触颇深，“特别是此次专门规定‘对符合条件、确有困难的民营企业发生欠税，税务机关辅导其制定清欠计划，对按计划缴纳税款的，暂不采取强制执行措施’，更加彰显税务部门优化执法方式下的执法温度。”

今年上半年，税务部门进一步创新推出税务与金融部门“税银互动”举措，帮助全国小微企业通过“税银互动”获得银行贷款498万笔，贷款金额超1.45万亿元，同比增长41%，助力民营企业缓解融资难题。同时，聚焦产业链供应链不畅的困难企业发展诉求，充分发挥税收大数据优势，运用“全国纳税人供应链查询”系统为企业特别是民营企业拓宽供需对接渠道，上半年帮助3670户企业实现购销金额105亿元。“搭建拓

宽企业供需对接渠道，以及此次提出的进一步优化银税信用信息共享方式，帮助民营企业通过‘税银互动’机制获得融资支持，制定《税费政策精准推送工作规范》，助力中小企业数字化转型以进一步降低中小企业制度性交易成本等，这些举措都超越了税收的一般管理服务范畴，拓展了税收的职能作用，彰显了税收对国家治理能力的提升。”樊勇说。

国家税务总局有关负责人表示，税务部门将把开展主题教育同贯彻落实党中央、国务院的各项决策部署紧密结合起来，始终做到积极回应经营主体关切，持续不折不扣地落实税费优惠政策，推出更多利企便民实招，让包括民营经济在内的广大经营主体更好享受国家政策红利，更好实现高质量发展。



政策落实再加力税费服务再升级

税务部门扎实推进主题教育助企纾困解难

奔着问题去，对着问题改。在深入开展主题教育过程中，税务总局党委坚持问题导向，组织开展全国纳税人缴费人需求征集，找准纳税人缴费人急难愁盼问题，摸清办税缴费痛点、堵点、难点，持续改进提升税费服务工作，推动税务系统主题教育见行见效。

找准痛点把“及时雨”下到位

融资渠道少、融资成本高，一直是困扰小微企业的痛点问题。税务总局持续在全国推广“税银互动”守信激励措施，将纳税人无形的信用资产变成扶持小微企业发展的有形信用资金。据统计，2023年一季度全国小微企业通过“税银互动”获得银行贷款255.73万笔，贷款金额6987.1亿元，同比增长56.41%。

主题教育期间，税务部门深化与银保监部门数据直连试点，通过共同建立税务与银保监金融专网直连专线，为开展“税银互动”业务的中小银行提供专线服务。同时部分地区由银保监部门牵头搭建服务小微企业的纯公益性“税银互动”平台，通过企业线上自主授权、银行在线实时查询

方式，实现纳税信用和金融信用互认，更加安全高效地助力小微企业缓解融资难、融资贵问题。

目前，税务部门已在国家和省级层面实现税务领域相关信息与全国一体化融资信用服务平台互联互通，各地不断丰富应用场景，创新推出“税银互动”金融产品，为更多困难企业引入资金“活水”。

为了让涉农企业获取额度高、成本低、审批速度快、还款周期长的贷款，四川省税务局在总结前期“税电指数贷”工作经验做法基础上，联合人民银行成都分行、省银保监局等相关部门，根据合作社等涉农企业的经营特点，设置新的生产、预期和销售

指数比例，量身推出新版合作社“税电指数”模型，助力银行升级形成涉农中小微企业“税电指数贷”金融产品，为涉农企业、合作社类无资产抵押的企业顺利获得贷款提供了有力帮助。

“农业种植需要大量的资金购买农具、种子、肥料等物资，投入资金回笼速度不够快，‘现金流紧张’的问题普遍存在。”眉山市一心农机专业合作社王元威在快速办理“税电指数贷”授信后表示，“非常感谢税务部门和相关部门联合推出的‘税电指数贷’，这笔200万元无抵押信用贷款额度高、成本低，就像‘及时雨’解决了我们资金上的‘燃眉之



急’。”

据悉，主题教育开展以来，四川“税电指数贷”已经形成“贷前精准评估、贷中智能授信、贷后实时预警”的金融服务模式。4月份以来，合计授信15.11亿元，贷款14.46亿元，覆盖制造业、服务业、农业等行业，有效缓解了中小微企业融资难问题。

打通堵点既“补链”又“强链”

产业链供应链畅通稳定是保持经济良性循环的基础。税务总局将“补链助企”纳入2023年“便民办税春风行动”首批举措中，各地税务部门深入开展“补链助企”活动，利用税收大数据帮助企业拓展上游原料供给来源、打通下游产品销售渠道。

“补链助企”活动成效如何？有什么堵点需要破解？主题教育开展以来，税务总局深入基层开展调研，问

需求、疏堵点、解难题，不断巩固“补链助企”成效。在调研过程中，部分基层税务人员反映，“全国纳税人供应链查询”平台只可以查询企业名称、纳税信用等级等基本情况，缺乏产品规格等明细信息，匹配难度较大；涉及跨省的供应链匹配工作，沟通成本较高。

聚焦基层反映的问题，税务总局结合税务干部使用习惯对“全国纳税人供应链查询”功能进行优化，进一步丰富完善企业信息，提高需求匹配度，为企业定制一企一策的“专属清单”，便于精准帮扶。同时，税务总局纳税服务司和大数据风险管理局统筹协调，加强各省税务局间专项工作组信息沟通和对接配合，发挥好各省联络员的沟通协调作用，破除“补链助企”工作的“省际藩篱”，进一步助推薄弱环节“补链”、优势领域“强链”。

烟台亨圆隆汽车配件有限公司是一家从事发动机轴瓦、轴套和制动器及配件等汽车零部件制造的企业。随着今年铜材价格飞涨，企业原材料特种铜材供应异常紧张、面临断供风险，客户订单不能如期交付。当地税务部门调研走访时了解到企业的生产经营困境，迅速安排专人运用“全国纳税人供应链查询”平台为企业查找合适的原材料供应商。

通过信息精准匹配和跨省沟通协调，成功联系到铜材供应商，在企业自愿的基础上，为企业获取原材料、有序生产“牵线搭桥”。近期，两家公司签订了总价87.73万元的铜材采购合同，并达成了长期合作协议，保证了企业持续正常经营。

数据显示，今年上半年，全国税务机关累计搜集原材料短缺企业信息4262户，利用“全国纳税人供应链查询”功能匹配供应商15626户，帮助





3670户企业实现购销金额105.02亿元，有效推动产业链上下游“串珠成链”。

破解难点用“新政策”排忧解难

“调研情况显示，随着经济社会发展变化，特别是新冠疫情给经营主体带来的影响，云南省原规定的申请困难减免的情形范围已不能适应经济社会发展新形势新要求，原困难减免条件与当前部分实际困难企业的困难情况不相符，导致困难企业无法享受到政策红利。”云南省税务局调研组相关负责人介绍。

“旧政策”难解“新困境”。为推动这一问题有效解决，云南省税务局在前期调研论证并广泛听取意见建议的基础上，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》《云南省城镇土地使用税实施办法》《国家税

务总局关于下放城镇土地使用税困难减免税审批权限有关事项的公告》等法律法规和规范性文件规定，出台《国家税务总局云南省税务局关于城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》及其解读稿，对原有规定可以申请城镇土地使用税困难减免的情形根据实际进行调整完善。

相比以前，新政策进一步扩大了可申请城镇土地使用税困难减免的情形范围，增加了“因突发公共卫生事件和公共安全事件等导致纳税人造成较大损失或者正常生产经营活动受到较大影响”的情形，降低了困难减免税核准条件，计算资产损失率由30%降低至20%，计算所属年度亏损率由25%降低至15%，完全停产或者歇业的时间由一年缩短至半年。

“新出台的城镇土地使用税困难减免政策，增加了新的申请减免税情

形，对我们酒店行业来说，是一个实实在在的大礼包。”昆明官渡大酒店会计在调研组回访时说道，“享受减免后，公司将把这笔资金投入到了酒店运营和支付员工工资中，现在我们经营发展的底气和信心更足了。”

政策再加力，服务再升级。国家税务总局相关司局负责人表示，为民办实事，解决人民群众急难愁盼问题，是学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想的重要内容。税务部门将持续从人民群众最急最忧最盼的问题入手，着力消除纳税人缴费人反映强烈的“痛点”、疏通影响经营主体高质量发展的“堵点”、攻克制约税收营商环境优化提升的“难点”，接续推出办税缴费服务新举措，努力做到“民有所呼、我有所应，民有所盼、我有所办”。

政策刺激！ 西安新一轮的大规模城改开启，房价要涨了？



房在当前经济下行压力凸显，尤其是楼市持续降温背景下，大手笔的内需刺激政策来了。

7月21日，国务院常务会议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。

消息一出，很多人关心，官方定义的超大特大城市包不包括西安？会不会刺激低迷的楼市？房价会不会涨？

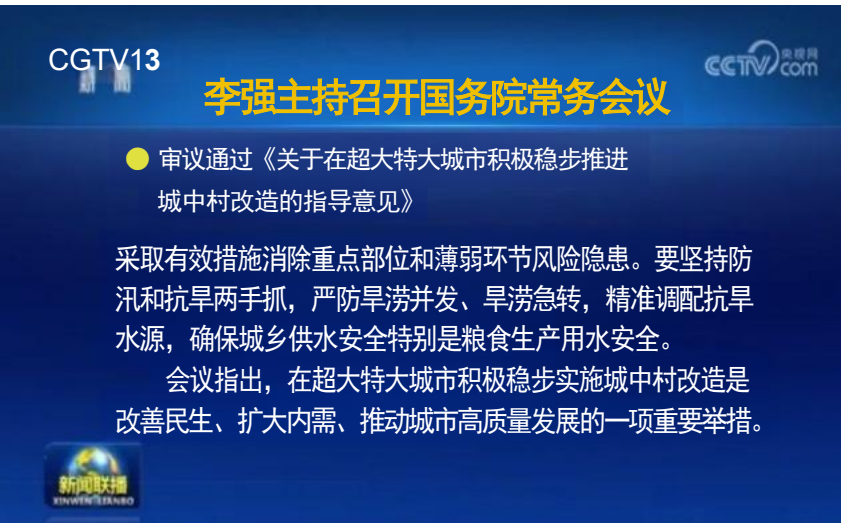
超大特大城市城改 西安在列

说到城中村改造，不自觉地便联想到了的棚户区改造。

不过，本轮城中村改造，不可等同于2015年~2017年那轮棚户区改造。当年的棚改浪潮席卷了整个中国，尤以三四线城市为重点区域，大拆大建是主要模式。本轮城中村改造则限定于超大特大城市，且不允许大拆大建。

8个超大城市：上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津、武汉。

11个特大城市：杭州、东莞、西安、郑州、南京、济南、合肥、沈



图源：新闻联播

阳、青岛、长沙、哈尔滨。

超大特大城市多数都属于经济强市，人口众多，普遍面临高房价问题，而解决大城市青年住房问题，一直都是政策的焦点所在；同时超大特大城市聚集非常多的城中村，城中村人口密集，流动频繁，不好管理，存在较多安全隐患。

因此，本轮改革可以说是“啃硬骨头”的改革。另外，从这次政策可以看出，未来只有高能级且人口流入的城市才能获得改造机会。

多地加紧布局 房价会大涨吗？

今年以来，已有广州、深圳、杭州、青岛等城市相继发布了城中村改造细则要求或支持性政策，杭州今年5月份宣布全面推进城市更新，武汉今年年初也把今年定为“城市更新年”。

回到西安，城改规模也明显加大。年初，雁塔、莲湖、长安等区域均发布多个片区改造项目，涉及面积几万亩。

莲湖区：将启动改造10个项目，涉及面积约5600亩，主要有6个棚改

项目、4个城市更新项目；

未央区：高北村城、红旗村片区、未央湖街道的牛王庙村、新房村等区域；

雁塔区：沙井村、徐家庄、罗家寨、吉祥村、郝家村、西八里村等6个村子；

高陵港务共建区：面积约1922亩，3个村子将拆迁；

长安区拆迁：7个村子拆迁，涉及土地约1000亩；

曲江长安共建区：7个村子拆迁，约9750亩用地；

航天新城拆迁：13个村子拆迁，约48平方公里；

灞桥区拆迁：征收22个村子，约1820亩；

沔东、沔西拆迁：征地面积约21576亩，涉及村庄超30个；

此外，很多人关心，此次城中村改造，是否会催生新一轮楼市暴涨？恐怕不会，原因为以下几点：

首先，目前国内对房地产的政策依然是房住不炒；

其次，本次的城中村改造不再是以往棚改的大拆大建，逐个实施推进。因此，改造周期比较长，范围也不会很集中，短时间内不会导致需求的激增；

再次，之前的棚改是直接给居民发拆迁现金，这次虽然具体的资金来源还没说，但是提到多渠道筹措改造

资金，鼓励和支持民间资本参与等形式，再简单复制过去的模式可能性不大；

最后，目前的楼市环境和之前已经不太一样了，经济下行、大家对于楼市的信心、对于未来收入的预期都较过去发生较大的变化，政策、人口等因素也基本发生逆转，所以再度引发国内房价大幅上涨可能性不大。

不过，对于整个经济而言，可以理解为一次重要的基建！通过这种城市的升级改造，拉动消费和需求，对于房地产产业链来说确实是会有刺激作用，房企、建材、家居整条产业链都会受益，这也可以视为是国资带动民资的一种投入。



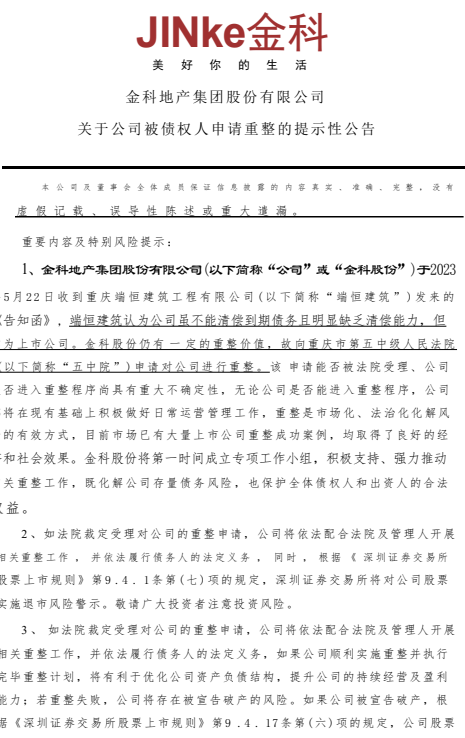
昔日千亿房企被申请破产，强制退市！ 事关西安上万户家庭……

近日，多家房企又传来不好的消息，甚至有退市风险，涉及不少楼盘交付的问题……

金科被申请破产

曾经的千亿房企，中国房地产企业TOP20 的金科股份被债权人申请破产了！

5月22日晚上，金科公布了一则重大消息，一个来自深交所的问询函，如下图：



图源：网络

公告指出，端恒建筑认为金科股份虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但作为上市公司，金科股份仍有一定的重整价值，故向重庆市第五中级人民法院申请对金科股份进行破产重整。

被申请破产重整，在金科债务危机以来，已经有过两次，不过那两次都是针对下面的项目公司，此次申请破产重整的是金科股份。

事实上，除了违约被要求破产重整，从5月18日起，金科股份股价一直处于下跌状态，5月24日收盘价已经跌破1元，如果继续按照这个剧情延续，金科极有可能被要求退市。

近两年，在房地产行业整体低迷的背景之下，金科股份经营业绩也不理想。

2022年业绩公告显示，金科营业收入仅剩下548.62亿元，同比下降约51%；净利润为-236.95亿元，归属于上市公司股东的净利润为-213.92亿元，同样是全面下滑。

据金科股份公告披露，截止目前，其及下属子公司新增到期未支付的债务，本金合计金额21.25亿元。当下的金科，已是举步维艰。

目前西安金科的项目早已负面缠身，2019年开售的金科博翠天宸，整个小区共16栋楼2774户，原本计划是2022年9月底至2023年分3批次交付。

因资金问题目前已大面积延期，好在二批次银行专项借款相继到位。据交房时间表显示，有三栋楼已于近两月陆续交付，项目最长延期交付时长为8个月，最晚将

财税新政

The Fiscal and Taxation Policies

关于《国家税务总局关于进一步落实支持个体工商户发展个人所得税优惠政策有关事项的公告》的解读

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号，以下简称12号公告）的规定，税务总局发布了《国家税务总局关于进一步落实支持个体工商户发展个人所得税优惠政策有关事项的公告》（以下简称《公告》）。现解读如下：

一、个体工商户减半征收个人所得税政策的具体规定是什么？

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步支持个体工商户发展，财政部和税务总局联合下发12号公告，自2023年1月1日至2027年12月31日，对个体工商户年应纳税所得额不超过200万元的部分，减半征收个人所得税。个体工商户在享受现行其他个人所得税优惠政策的基础上，可叠加享受此项优惠政策。

二、个体工商户减半征收个人所得税政策的优惠力度提高了吗？

为进一步支持个体工商户发展，国家提高了政策优惠力度。自2023年1月1日至2027年12月31日，将个体工商户减半征收个人所得税的年应纳税所得额范围，由不超过100万元提高为不超过200万元。

三、适用减半征收个人所得税政策的个体工商户范围是什么？

个体工商户不论是查账征收还是核定征收个人所得税，均可享受减半征税政策。

四、个体工商户享受减半征收个人所得税政策是否需要办理备案？

财税

个体工商户在预缴和汇算清缴个人所得税时均可享受减半征税政策，享受政策时无需进行备案，通过填写个人所得税纳税申报表和减免税事项报告表相关栏次，即可享受。

五、个体工商户如何申报享受减半征收个人所得税政策？

对于通过电子税务局申报的个体工商户，税务机关将自动为其提供申报表和报告表中该项政策的预填服务。实行简易申报的定期定额个体工商户，税务机关按照减免后的应纳税额自动进行税款划缴。

六、取得多处经营所得的个体工商户如何享受优惠政策？

按照现行政策规定，纳税人从两处以上取得经营所得的，应当选择向其中一处经营管理所在地主管税务机关办理年度汇总申报。若个体工商户从两处以上取得经营所得，需在办理年度汇总纳税申报时，合并个体工商户经营所得年应纳税所得额，重新计算减免税额，多退少补。举例如下：

【例1】纳税人张某同时经营个体工商户A和个体工商户B，年应纳税所得额分别为80万元和150万元，那么张某在年度汇总纳税申报时，可以享受减半征收个人所得税政策的应纳税所得额为200万元。

七、个体工商户减半征收个人所得税政策的减免税额如何计算？

减免税额=（经营所得应纳税所得额不超过200万元部分的应纳税额-其他政策减免税额×经营所得应纳税所得额不超过200万元部分÷经营所得应纳税所得额）×50%。

举例说明如下：

【例2】纳税人李某经营个体工商户C，年应纳税所得额为80000元（适用税率10%，速算扣除数1500），同时可以享受残疾人政策减免税额2000元，那么李某该项政策的减免税额=[（80000×10%-1500）-2000]×50%=2250元。

【例3】纳税人吴某经营个体工商户D，年应纳税所得额为2400000元（适用税率35%，速算扣除数65500），同时可以享受残疾人政策减免税额6000元，那么吴某该项政策的减免税额=[（2000000×35%-65500）-6000×2000000÷2400000]×50%=314750元。

这一计算规则我们已经内嵌到电子税务局信息系统中，税务机关将为纳税人提供申报表和报告表预填服务，符合条件的纳税人准确、如实填报经营情况数据，系统即可自动计算出减免税金额。

八、个体工商户今年已就经营所得预缴税款的，还能享受优惠政策吗？

为最大程度释放减税红利，个体工商户今年前几个月已就经营所得预缴税款的，也能享受税收优惠。具体办法是，按12号公告应减征的税款，在《公告》发布前已缴纳的，可申请退税；也可自动抵减以后月份的税款，当年抵减不完的在汇算清缴时办理退税；12号公告发布之日前已办理注销的，不再追溯享受。

链接：《国家税务总局关于进一步落实支持个体工商户发展个人所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2023年第12号）

关于《国家税务总局关于公布部分失效废止的规范性文件目录的公告》的解读

根据《税务规范性文件制定管理办法》（国家税务总局令第41号公布，第50号、第53号修改）的有关规定，国家税务总局开展了规范性文件清理工作。为方便税务行政相对人及时了解掌握，营造良好的税收营商环境，现制发《国家税务总局关于公布部分失效废止的规范性文件目录的公告》（以下简称《公告》）。

《公告》中的104件税务规范性文件中，有102件全文失效废止，2件部分内容废止。在这些公布失效废止的文件中，有的是自全面营改增起所有征收营业税的事项均已改为征收增值税，且其上位法《中华人民共和国营业税暂行条例》已废止，文件中的营业税规定均已失效，如《国家税务总局关于加强一年期以上返还性人身保险业务营业税征收管理的通知》（国税函〔2006〕796号）；有的是在增值税和营业税并行时期出台的增值税政策，文件规定已过时效，如《国家税务总局关于融资租赁业务征收流转税问题的通知》（国税函〔2000〕514号）；有的是文件中相关内容已被新规定替代，如《国家税务总局关于国际货物运输代理服务有关增值税问题的公告》（2014年第42号）。

链接：《国家税务总局关于公布部分失效废止的规范性文件目录的公告》（国家税务总局公告2023年第10号）



关于《国家税务总局财政部 关于优化预缴申报享受研发费用加计扣除政策 有关事项的公告》的解读

为更好地支持企业创新发展，结合全面扎实开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关要求，国家税务总局、财政部制发了《关于优化预缴申报享受研发费用加计扣除政策有关事项的公告》(2023年第11号，以下简称《公告》)。现将有关问题解读如下：

一、《公告》出台的主要背景是什么？

在2021年以前，研发费用加计扣除政策在企业所得税汇算清缴时享受。2021年，经国务院同意，我局制发了《关于进一步落实研发费用加计扣除政策有关问题的公告》(2021年第28号)，允许企业在2021年10月份预缴申报时，就前三季度研发费用享受加计扣除政策。2022年，为进一步稳定政策预期，我局制发了《关于企业预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策有关事项的公告》(2022年第10号)，将企业在10月份预缴申报时享受研发费用加计扣除政策的举措予以制度化、长期化。

允许企业10月份预缴申报时享受研发费用加计扣除的政策实施两年来，运行情况良好，将企业享受优惠的时点提前了3-8个月，使企业尽早享受到政策红利，缓解了资金的压力。在学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育调研中，有企业反映目前仅能在10月预缴申报期、次年汇算清缴期两个时点可以享受研发费用加计扣除，建议增加允许申报享受的时点，使企业进一步提前享受到政策红利。按照习近平总书记强调的“要坚持边学习、边对照、边检视、边整改，把问题整改贯穿主题教育始终，让人民群众切实感受到解决问题的实际成效”的要求，我们对企业提出的问题进行了认真研究，起草了《公告》，允许企业在7月份预缴申报时就上半年发生的研发费用享受加计扣除政策，即在原有10月份预缴申报和年度汇算清缴两个享受时点的基础上，再新增一个享受时点，将企业享受优惠的时点再提前三个月。

二、《公告》的主要变化是什么？

按照《国家税务总局关于企业预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策有关事项的公告》(2022年第10号)、《国家税务总局关于发布修订后的〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》(2018年第23号)等规定，企业可在10月份预缴申报及年度汇算清缴时享受研发费用加计扣除政策。《公告》在上述两个时点的基础上，新增一个享受时点，对7月份预缴申报第2季度(按季预缴)或6月份(按月预缴)企业所得税时，能准确归集核算研发费用的，允许企业就当年上半年发生的研发费用享受加计扣除政策。

三、企业在7月份预缴申报时未选择享受研发费用加计扣除政策的，以后还可以享受吗？

对7月份预缴申报期未选择享受优惠的企业，在10月份预缴申报或年度汇算清缴时能够准确归集核算研发费用的，可结合自身生产经营实际情况，自主选择在10月份预缴申报或年度汇算清缴时统一享受。

四、与10号公告相比，企业预缴申报时享受研发费用加计扣除政策的管理要求有什么变化？

《公告》明确的企业预缴申报时享受研发费用加计扣除政策的管理要求，与10号公告的要求保持一致，没有变化，具体为：企业享受研发费用加计扣除优惠政策采取“真实发生、自行判别、申报享受、相关资料留存

备查”的办理方式，由企业依据实际发生的研发费用支出，自行计算加计扣除金额，填报《中华人民共和国企业所得税月(季)度预缴纳税申报表(A类)》享受税收优惠，并根据享受加计扣除优惠的研发费用情况(上半年或前三季度)填写《研发费用加计扣除优惠明细表》(A107012)。《研发费用加计扣除优惠明细表》(A107012)与规定的其他资料一并留存备查。

链接：《国家税务总局财政部关于优化预缴申报享受研发费用加计扣除政策有关事项的公告》(国家税务总局 财政部公告2023年第11号)



关于《国家税务总局关于〈实施税收协定相关措施以防止税基侵蚀和利润转移的多边公约〉适用中国与保加利亚等国双边税收协定的公告》的解读

一、《公约》适用我国签署的税收协定情况有何变化？

2022年8月，我局发布《关于〈实施税收协定相关措施以防止税基侵蚀和利润转移的多边公约〉对我国生效并对部分税收协定开始适用的公告》（税务总局公告2022年第16号），就《实施税收协定相关措施以防止税基侵蚀和利润转移的多边公约》（以下简称《公约》）对我国生效，并首批适用于我国签署的47个税收协定等情况予以公告。

此后，陆续有其他国家完成《公约》生效适用程序。截至2023年4月30日，《公约》适用我国签署的税收协定增加6个，分别为《中华人民共和国政府和保加利亚人民共和国政府关于对所得和财产避免双重征税和防止偷漏税的协定》、《中华人民共和国政府和印度尼西亚共和国政府关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》、《中华人民共和国政府和墨西哥合众国政府关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》、《中华人民共和国政府和罗马尼亚对所得消除双重征税和防止逃避税的协定》、《中华人民共和国政府和俄罗斯联邦政府对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》以及《中华人民共和国政府和南非共和国政府关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》，开始适用的时间根据《公约》第三十五条（开始适用）的规定确定。

未来，随着更多的国家和地区签署《公约》并完成生效适用程序，《公约》适用我国签署的税收协定范围将进一步扩大。

二、如何查阅《公约》对新适用税收协定修订情况？

《公约》适用相关税收协定后，将对协定部分条款作出修订。为方便纳税人和税务机关查阅《公约》修订现行税收协定的具体情况，我们结合税收协定缔约对方在《公约》中作出的保留和通知，对《公约》适用的上述税收协定分别制作了整合文本，标记出《公约》修改的具体条款、列明《公约》相关规定，并说明《公约》对该税收协定开始适用的日期。

整合文本已在国家税务总局网站“税收条约”栏目相应“国家或地区”项下发布。需要说明的是，税收协定文本和《公约》文本为作准文本，整合文本仅用作参考，不具有法律效力。

链接：《国家税务总局关于〈实施税收协定相关措施以防止税基侵蚀和利润转移的多边公约〉适用中国与保加利亚等国双边税收协定的公告》（国家税务总局公告2023年第9号）



关于《国家税务总局关于扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围有关征管事项的公告》的解读

一、扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围的主要内容是什么？

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，财政部、税务总局联合发布《财政部 税务总局关于扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围的公告》（财政部 税务总局公告2022年第21号，以下称21号公告）明确，扩大《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（财政部 税务总局公告2022年第14号，以下称14号公告）规定的制造业等行业留抵退税政策的适用范围，增加“批发和零售业”、“农、林、牧、渔业”、“住宿和餐饮业”、“居民服务、修理和其他服务业”、“教育”、“卫生和社会工作”和“文化、体育和娱乐业”7个行业（以下称批发零售业等行业），实施按月全额退还增量留抵税额以及一次性退还存量留抵税额的留抵退税政策。

二、《公告》出台的背景是什么？

为方便纳税人办理留抵退税业务，税务总局先后制发了《国家税务总局关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》（2019年第20号，以下称20号公告）和《国家税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度有关征管事项的公告》（2022年第4号，以下称4号公告），明确了留抵退税办理相关征管事项。此次将批发零售业等行业纳入全额退税的留抵退税政策范围后，在现行留抵退税征管框架下，结合新出台政策的具体内容，发布本公告对相关征管事项作补充规定。

三、制造业等行业留抵退税政策扩围到批发零售业等行业后如何判断行业性留抵退税政策范围？

制造业等行业留抵退税政策的适用范围扩大至批发零售业等行业后，形成制造业、批发零售业等行业留抵退税政策。按照21号公告的规定，制造业、批发零售业等行业企业，是指从事《国民经济行业分类》中“批发和零售业”、“农、林、牧、渔业”、“住宿和餐饮业”、“居民服务、修理和其他服务业”、“教育”、“卫生和社会工作”、“文化、体育和娱乐业”、“制造业”、“科学研究和技术服务业”、“电力、热力、燃气及水生产和供应业”、“软件和信息技术服务业”、“生态保护和环境治理业”和“交通运输、仓储和邮政业”业务相应发生的增值税销售额占全部增值税销售额的比重超过50%的纳税人。上述销售额比重根据纳税人申请退税前连续12个月的销售额计算确定；申请退税前经营期不满12个月但满3个月的，按照实际经营期的销售额计算确定。

需要说明的是，如果一个纳税人从事上述多项业务，以相关业务增值税销售额加总计算销售额占比，从而确定是否属于制造业、批发零售业等行业纳税人。举例说明：某纳税人2021年7月至2022年6月期间共取得增值税销售额1000万元，其中：生产并销售机器设备销售额300万元，外购并批发办公用品销售额200万元，租赁设备销售额250万元，提供文化服务销售额150万元，提供建筑服务销售额100万元。该纳税人2021年7月至2022年6月期间发生的制造业、批发零售业等行业销售额占比为65% $[(300+200+150) \div 1000 \times 100\%]$ 。因此，该纳税人当期属于制造业、批发零售业等行业纳税人。

四、批发零售业等行业纳税人申请留抵退税，需要满足哪些留抵退税条件？

按照21号公告规定办理留抵退税的制造业、批发零售业等行业纳税人，继续适用14号公告规定的留抵退税条件，具体如下：

- (一) 纳税信用等级为A级或者B级；
 - (二) 申请退税前36个月未发生骗取留抵退税、骗取出口退税或虚开增值税专用发票情形；
 - (三) 申请退税前36个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上；
 - (四) 2019年4月1日起未享受即征即退、先征后返(退)政策。
- 五、批发零售业等行业纳税人申请一次性存量留抵退税的具体时间是什么？

按照21号公告规定，符合条件的批发零售业等行业纳税人，可以自2022年7月纳税申报期起向主管税务机关申请退还存量留抵税额。

需要说明的是，上述时间为申请一次性存量留抵退税的起始时间，当期未申请的，以后纳税申报期也可以按规定申请。

六、批发零售业等行业纳税人申请增量留抵退税的具体时间是什么？

按照21号公告规定，符合条件的批发零售业等行业纳税人，可以自2022年7月纳税申报期起向主管税务机关申请退还增量留抵税额。

需要说明的是，上述时间为申请增量留抵退税的起始时间，当期未申请的，以后纳税申报期也可以按规定申请。

七、制造业、批发零售业等行业纳税人按照21号公告规定申请退还的存量留抵税额如何确定？

纳税人按照21号公告规定申请退还的存量留抵税额，继续按照14号公告的规定执行，具体区分以下情形确定：

(一) 纳税人获得一次性存量留抵退税前，当期期末留抵税额大于或等于2019年3月31日期末留抵税额的，存量留抵税额为2019年3月31日期末留抵税额；当期期末留抵税额小于2019年3月31日期末留抵税额的，存量留抵税额为当期期末留抵税额。

(二) 纳税人获得一次性存量留抵退税后，存量留抵税额为零。

举例说明：某大型餐饮企业2019年3月31日的期末留抵税额为1500万元，此前未获得存量留抵退税。2022年7月纳税申报期申请一次性存量留抵退税时，如果当期期末留抵税额为2000万元，该纳税人的存量留抵税额为1500万元；如果当期期末留抵税额为1000万元，该纳税人的存量留抵税额为1000万元。该纳税人在7月份获得存量留抵退税后，将再无存量留抵税额。

八、制造业、批发零售业等行业纳税人按照21号公告规定申请退还的增量留抵税额如何确定？

制造业、批发零售业等行业纳税人按照21号公告规定申请退还的增量留抵税额，继续按照14号公告的规定执行，具体区分以下情形确定：

(一) 纳税人获得一次性存量留抵退税前，增量留抵税额为当期期末留抵税额与2019年3月31日相比新增加的留抵税额。

(二) 纳税人获得一次性存量留抵退税后，增量留抵税额为当期期末留抵税额。

举例说明：某大型零售企业纳税人2019年3月31日的期末留抵税额为800万元，2022年7月31日的期末留抵税额为1000万元，在8月纳税申报期申请增量留抵退税时，如果此前未获得一次性存量留抵退税，该纳税人的增量留抵税额为200(=1000-800)万元；如果此前已获得一次性存量留抵退税，该纳税人的增量留抵税额为1000万元。

九、纳税人在适用小微企业留抵退税政策时如何确定其行业归属？

21号公告明确，按照14号公告第六条规定适用《中小企业划型标准规定》(工信部联企业〔2011〕300号)和《金融业企业划型标准规定》(银发〔2015〕309号)时，纳税人的行业归属，根据《国民经济行业分类》关于以主要经济活动确定行业归属的原则，以上一会计年度从事《国民经济行业分类》对应业务增值税销售额占全部增值税销售额比重最高的行业确定。

举例说明：某混业经营纳税人2022年7月申请办理留抵退税，其上一会计年度(2021年1月1日至2021年12月31日)增值税销售额500万元，其中，提供建筑服务销售额200万元，提供工程设备租赁服务销售额150万元，外购并销售建筑材料等货物销售额150万元。该纳税人“建筑业”对应业务的增值税销售额占比为40%；“租赁和商务服务业”对应业务的增值税销售额占比为30%；“批发和零售业”对应业务的增值税销售额占比为30%。因其“建筑业”对应业务的销售额占比最高，在适用小微企业划型标准时，应按照《中小企业划型标准规定》(工信部联企业〔2011〕300号)规定的建筑业的划型标准判断该企业是否为小微企业。

十、制造业、批发零售业等行业纳税人申请办理存量留抵退税和增量留抵退税，从征管规定上看有什么变化吗？

符合21号公告规定的制造业、批发零售业等行业纳税人申请办理存量留抵退税和增量留抵退税，继续按照20号公告和4号公告等规定办理相关留抵退税业务。其中，纳税人办理存量留抵退税与办理增量留抵退税的相关征管规定一致。

十一、制造业、批发零售业等行业纳税人适用21号公告规定的留抵退税政策，需要提交什么退税申请材料？

制造业、批发零售业等行业纳税人适用21号公告规定的留抵退税政策，在申请办理留抵退税时提交的退税申请材料无变化，仅需要提交一张《退(抵)税申请表》。需要说明的是，《退(抵)税申请表》可通过电子税务局线上提交，也可以通过办税服务厅线下提交。结合本次出台的留抵退税政策规定，对原《退(抵)税申请表》中的部分填报内容做了相应调整，纳税人申请留抵退税时，可结合其适用的具体政策和实际生产经营等情况进行填报。

十二、此次《退(抵)税申请表》有哪些调整变化？

结合21号公告规定的行业性留抵退税政策内容，《退(抵)税申请表》相应补充了文件依据、行业范围等栏次。具体修改内容包括：

一是在“留抵退税申请文件依据”中增加“《财政部 税务总局关于扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围的公告》(财政部 税务总局公告2022年第21号)”。

二是在“退税企业类型”的“特定行业”中增加“批发和零售业”、“农、林、牧、渔业”、“住宿和餐饮业”、“居民服务、修理和其他服务业”、“教育”、“卫生和社会工作”、“文化、体育和娱乐业”7个行业的选项。

三是将“留抵退税申请类型”中对应“特定行业”的增值税销售额占比计算公式中也相应增加批发零售业等7个行业增值税销售额的表述。

链接：《国家税务总局关于扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围有关征管事项的公告》(国家税务总局公告2022年第11号)

关于《国家税务总局关于企业预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策有关事项的公告》的政策解读

为深入贯彻党中央、国务院关于实施新的组合式税费支持政策的重大决策部署，更好服务市场主体，激发企业创新活力，国家税务总局制发了《国家税务总局关于企业预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策有关事项的公告》（2022年10号，以下简称10号公告）。现解读如下：

一、公告出台的主要背景是什么？

2021年，根据国务院部署，我局制发了《关于进一步落实研发费用加计扣除政策有关问题的公告》（2021年第28号，以下简称28号公告），允许企业2021年10月份预缴申报时，提前享受前三季度研发费用加计扣除优惠政策。此项政策取得了良好效果，33万户企业提前享受减税红利，对企业加大研发投入发挥了促进作用。但28号公告的上述举措仅适用于2021年度，对于以后年度研发费用加计扣除优惠政策如何享受问题，需要进一步明确。

10号公告对研发费用加计扣除优惠政策在10月份预缴享受问题作出长期性制度安排，明确2022年及以后年度10月份预缴申报第3季度（按季预缴）或9月份（按月预缴）企业所得税时，企业可以自主选择就当年前三季度研发费用享受加计扣除优惠政策，及时稳定政策预期，回应社会关切。

二、与2021年的规定相比，2022年及以后年度预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策的时点和办理方式有什么变化？

与2021年规定相比，2022年及以后年度企业预缴享受研发费用加计扣除优惠政策的享受时点和办理方式没有变化。具体为：一是企业在10月征期预缴申报企业所得税时，可自主选择提前享受前三季度研发费用加计扣除，企业未选择享受的，可在年度汇算清缴时一并享受。二是企业享受研发费用加计扣除政策采取“真实发生、自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。

三、企业在10月征期时享受研发费用加计扣除需要向税务机关申请吗？

企业享受研发费用加计扣除政策采取“真实发生、自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式，无需向税务机关申请。企业依据实际发生的研发费用，自行计算加计扣除金额，填报预缴申报表享受税收优惠，并根据享受加计扣除优惠的研发费用情况（前三季度）填写《研发费用加计扣除优惠明细表》（A107012），与其他相关资料一并留存备查。

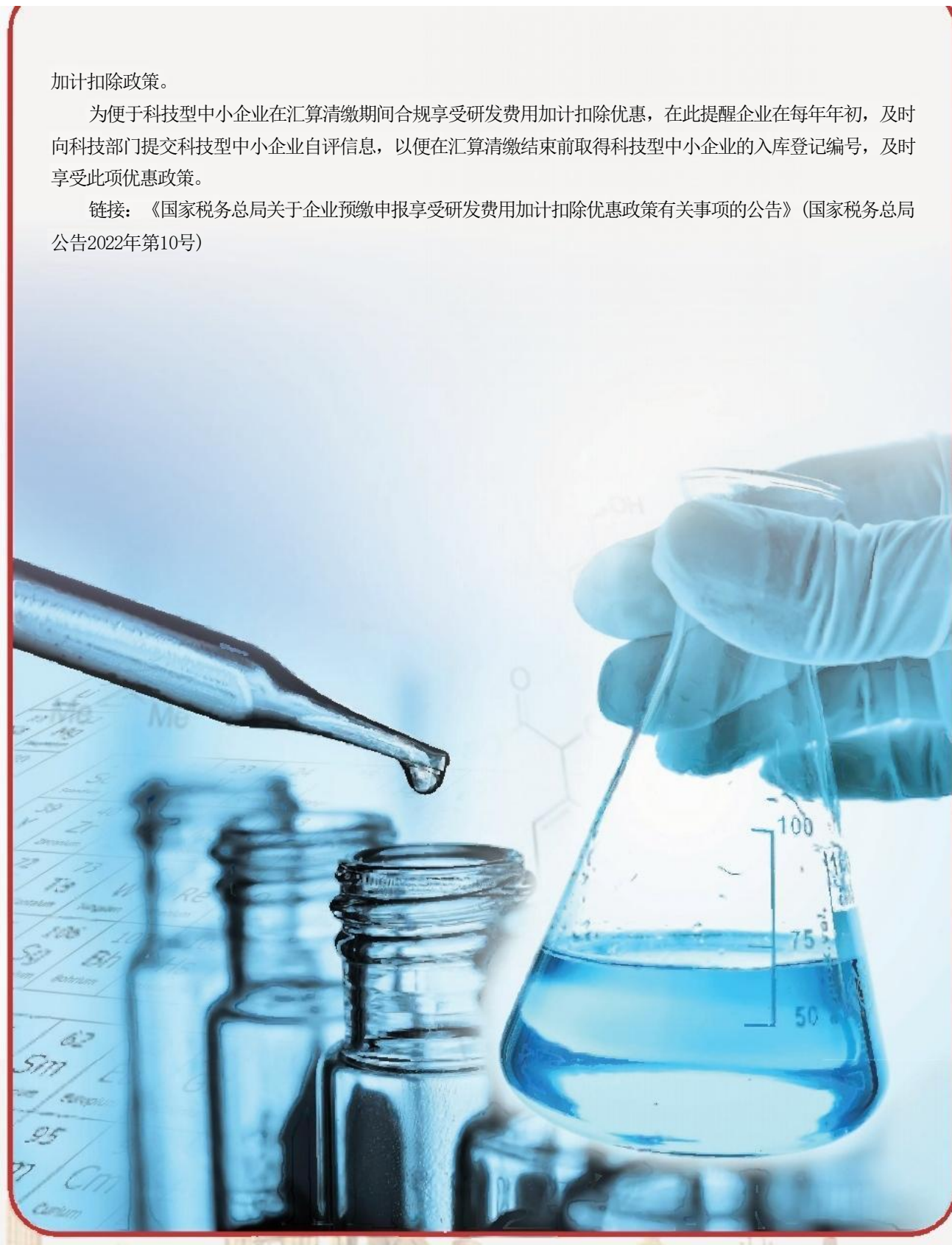
四、科技型中小企业在季度预缴时，如何享受？

按照《科技部 国家税务总局关于做好科技型中小企业评价工作有关事项的通知》（国科发火〔2018〕11号）的规定，入库登记编号第11位为0的科技型中小企业，可在上年度汇算清缴中享受科技型中小企业研发费用加计扣除政策，比如在2023年取得入库登记编号且编号第11位为0的科技型中小企业，可以在2022年度享受科技型中小企业研发费用加计扣除政策。科技型中小企业在季度预缴时，尚未取得下一年度入库登记编号，无法判断其是否符合享受优惠的条件。为使科技型中小企业及时享受到优惠，公告明确企业在10月份预缴申报时，自行判断本年度符合科技型中小企业条件的，可以选择暂按规定享受科技型中小企业研发费用按100%加计扣除政策，年度汇算清缴时再根据取得入库登记编号的情况确定是否可享受科技型中小企业研发费用

加计扣除政策。

为便于科技型中小企业在汇算清缴期间合规享受研发费用加计扣除优惠，在此提醒企业在每年年初，及时向科技部门提交科技型中小企业自评信息，以便在汇算清缴结束前取得科技型中小企业的入库登记编号，及时享受此项优惠政策。

链接：《国家税务总局关于企业预缴申报享受研发费用加计扣除优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2022年第10号）



热点答疑

01 企业职工食堂的员工取得的工资薪金在企业所得税上是按照工资薪金扣除还是职工福利费扣除？

答：尚未实行分离办社会职能的企业，其内设福利部门所发生的设备、设施和人员费用，包括职工食堂、职工浴室、理发室、医务所、托儿所、疗养院等集体福利部门的设备、设施及维修保养费用和福利部门工作人员的工资薪金、社会保险费、住房公积金、劳务费等属于企业所得税职工福利费范畴。

文件依据：《国家税务总局关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》（国税函〔2009〕3号）

02 2023年小型微利企业所得税税率是多少？

答：2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

文件依据：《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第6号）

《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号）

03 小型微利企业企业所得税汇算清缴是否有免于填报的表单？

答：小型微利企业免于填报《一般企业收入明细表》（A101010）、《金融企业收入明细表》（A101020）、《一般企业成本支出明细表》（A102010）、《金融企业支出明细表》（A102020）、《事业单位、民间非营利组织收入、支出明细表》（A103000）、《期间费用明细表》（A104000）。

上述表单相关数据应当在《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表（A类）》（A100000）中直接填写。

小型微利企业可结合自身经营情况，选择表单填报。未发生表单中规定的事项，无需填报。

文件依据：《国家税务总局关于简化小型微利企业所得税年度纳税申报有关措施的公告》（国家税务总局公告2018年第58号）提交《适用10%加计抵减政策的声明》（见附件2）。

04 纳税人2022年度预缴企业所得税税款超过汇算清缴应纳税款，是否可以不申请退税，直接申请抵减下一年度应缴企业所得税税款？

答：自2021年度汇算清缴起，纳税人在纳税年度内预缴企业所得税税款超过汇算清缴应纳税款的，纳税人应及时申请退税，主管税务机关应及时按有关规定办理退税，不再抵缴其下一年度应缴企业所得税税款。

文件依据：《国家税务总局关于企业所得税年度汇算清缴有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第34号）

05 个人提供建筑服务在哪里代开发票？

答：其他个人提供建筑服务，应向建筑服务发生地主管税务机关代开发票并申报纳税。

文件依据：《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

热点答疑

Hot Answering Questions

06 企业发生的未取得发票的小额零星支出，是否可以在企业所得税税前扣除？

答：企业在境内发生的支出项目属于增值税应税项目的，对方为已办理税务登记的增值税一般纳税人，其支出以发票(包括按照规定由税务机关代开的发票)作为税前扣除凭证；对方为依法无需办理税务登记的单位或者从事小额零星经营业务的个人，其支出以税务机关代开的发票或者收款凭证及内部凭证作为税前扣除凭证，收款凭证应载明收款单位名称、个人姓名及身份证号、支出项目、收款金额等相关信息。

文件依据：《国家税务总局关于发布《企业所得税税前扣除凭证管理办法》的公告》（国家税务总局公告2018年第28号）

07 通过法院判决取得的房屋，契税的纳税义务发生时间如何确定？

答：因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移的，契税纳税义务发生时间为法律文书等生效当日。

文件依据：《财政部税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告2021年第23号）

08 哪些企业可以免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税？

答：住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游业、零售、仓储行业(简称六大行业)纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税、城镇土地使用税。

文件依据：《国家税务总局安徽省税务局关于“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税有关事项的通告》（国家税务总局安徽省税务局通告〔2023〕1号）

09 如何判断是否属于免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税的行业范围？

答：纳税人办理营业执照时确定的行业类别，属于六大行业之一的，可按照《通知》规定享受房产税、城镇土地使用税免税政策，纳税人可通过电子税务局查询自己所属的行业范围。

文件依据：《国家税务总局安徽省税务局关于“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税有关事项的通告》（国家税务总局安徽省税务局通告〔2023〕1号）



10 纳税人享受“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税的优惠政策，应如何申报？

答：对六大行业纳税人和增值税小规模纳税人采取“免申即享”的方式办理免税。纳税人可在办税服务厅或通过电子税务局直接办理上述免税。纳税人通过电子税务局办理的，在税源应税明细维护界面减免税信息栏选择对应的减免性质代码(六大行业和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税0008011607、六大行业和增值税小规模纳税人免征2023年上半年城镇土地使用税0010011607),即可办理免税。

文件依据：《国家税务总局安徽省税务局关于“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税有关事项的通告》（国家税务总局安徽省税务局通告〔2023〕1号）

11 纳税人从租计征房产税，是否可以享受“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税的优惠政策？

答：对从租计征房产税可以享受“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税的优惠政策。

文件依据：《国家税务总局安徽省税务局关于“六大行业”纳税人和增值税小规模纳税人免征2023年上半年房产税和城镇土地使用税有关事项的通告》（国家税务总局安徽省税务局通告〔2023〕1号）

12 纳税人提供建筑服务适用简易计税是否需要备案？

答：提供建筑服务的一般纳税人按规定适用或选择适用简易计税方法计税的，不再实行备案制。以下证明材料无需向税务机关报送，改为自行留存备查：

(一)为建筑工程老项目提供的建筑服务，留存《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同；

(二)为甲供工程提供的建筑服务、以清包工方式提供的建筑服务，留存建筑工程承包合同。

文件依据：《国家税务总局关于国内旅客运输服务进项税抵扣等增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第31号）

13 购买方延迟付款支付的违约金，如何开具发票？

答：销售额为纳税人发生应税销售行为收取的全部价款和价外费用，但是不包括收取的销项税额。

价外费用包括价外向购买方收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、包装费、包装物租金、储备费、优质费、运输装卸费以及其他各种性质的价外收费。因此，由于客户未按约定时间付款产生的违约金应按照实际发生业务情况据实开具发票。

文件依据：《中华人民共和国增值税暂行条例》(国令第691号)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)

14 个人出租房产，个人所得税的计税依据是否含增值税？

答：个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

文件依据：《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）

15 一般纳税人接受国内旅客运输服务，取得符合条件的扣税凭证，其允许抵扣的进项税额应如何填写申报表？

答：按照政策规定，纳税人购进国内旅客运输服务未取得增值税专用发票的，需根据取得的凭证类型，分别计算进项税额。填入《增值税及附加税费申报表附列资料（二）》第8b栏“其他”相关列次；同时，还需将上述相关内容填入本表第10行“（四）本期用于抵扣的旅客运输服务”。

文件依据：《国家税务总局关于增值税消费税与附加税费申报表整合有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第20号）

16 小规模纳税人季度销售额未超过30万，只开具普通发票如何填写申报表？

答：小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元（季度销售额未超过30万元）的，免征增值税的销售额等项目应填写在《增值税及附加税费申报表（小规模纳税人适用）》“小微企业免税销售额”或者“未达起征点销售额”相关栏次。

文件依据：国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告（国家税务总局公告2023年第1号）

17 非独生子女独自赡养老人，且其他兄弟姐妹都健在，是否可以按指定分摊的方式按照2000元的标准扣除？

答：纳税人为非独生子女的，由其与兄弟姐妹分摊每月2000元的扣除额度，每人分摊的额度不能超过每月1000元。可以由赡养人均摊或者约定分摊，也可以由被赡养人指定分摊。约定或者指定分摊的须签订书面分摊协议，指定分摊优先于约定分摊。具体分摊方式和额度在一个纳税年度内不能变更。

文件依据：《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41号）

18 未按照规定时间申请个税手续费退还，是否可以在下一年度合并统一申请？

答：“三代”税款手续费按年据实清算。代扣、代收扣缴义务人和代征人应于每年3月30日前，向税务机关提交上一年度“三代”税款手续费申请相关资料，因“三代”单位或个人自身原因，未及时提交申请的，视为自动放弃上一年度“三代”税款手续费。

文件依据：《财政部税务总局人民银行关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》（财行〔2019〕11号）

19 纳税人2023年开始还贷款，2022年综合所得汇算清缴是否不能享受住房贷款利息专项附加扣除？

答：纳税人享受符合规定的住房贷款利息专项附加扣除计算时间为贷款合同约定开始还款的当月至贷款全部归还或贷款合同终止的当月，扣除期限最长不得超过240个月。

文件依据：《国家税务总局关于修订发布〈个人所得税专项附加扣除操作办法（试行）〉的公告》（国家税务总局公告2022年第7号）

20 员工上半年在A公司上班，下半年在B公司上班，办理综合所得汇算清缴选择A公司，但收入是A、B公司汇总的，是否符合规定？

答：按照方便就近原则，纳税人自行办理或受托人为纳税人代为办理个人所得税综合所得汇算清缴的，向纳税人任职受雇单位的主管税务机关申报；有两处及以上任职受雇单位的，可自主选择向其中一处申报。

文件依据：《国家税务总局关于办理2022年度个人所得税综合所得汇算清缴事项的公告》（国家税务总局公告2023年第3号）

21 房地产开发企业的土地增值税清算单位是如何确定的？

答：根据《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）规定：土地增值税的清算单位。

土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

22 只有签订书面形式的合同才需要缴纳印花税吗？

答：根据《中华人民共和国印花税法》第一条规定，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

《中华人民共和国民法典》第四百六十九条规定，当事人订立合同，可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。书面形式是合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为书面形式。

因此，以电子形式签订的各类应税凭证也需要按规定缴纳印花税。

公共配套设施费在土地增值税清算中的正确使用

来源：中道财税作者(陈红)

资产进行了分摊。

(二)在与税务机关的沟通过程中，税务机关认为：

1、规划中健身房明确属于公共配套，其建造成本可以做为公共配套设施费在可售的业态中进行分摊；

2、小学不属于公共配套，其成本不能参与分摊，必须在此次土地增值税清算中予以剔除，并且将该成本做为企业自持资产予以留存，待后续企业打算处置或者变卖时做为成本对象进行扣除。

(三)针对税务机关的认定，地产企业准备进行如下的操作：

(1)该项目是由于政府大力支持引进的，并且由于当时建造的周边环境因素，要求建造有小学，如果在本次项目土地增值税清算中小学不能做为公共配套予以扣除，那么我们可以根据前期与当地政府的约定进行沟通，将该小学的规划变更为公共配

费所支出的成本由于其自身不能出售或者是归全体业主所有或者因无偿赠送等原因，其建造发生的成本在土增清算时，需要由可售的商品房进行分摊。

三、案例分析

例：某楼盘建造的业态有住宅、商业，并且在规划中建造有健身房、小学，规划中明确健身房属于公共配套设施，小学不属于公共配套，也就是说健身房属于全体业主所有，而小学属于地产企业的一块资产，项目完工交房后进行土地增值税清算。

(一)税务机关核查情况：

税务机关土增清算过程中发现，该地产企业将健身房、小学发生的成本全部做为公共配套设施费在整个项目可售的住宅和商业中进行分摊，也就是说没有将小学成本做为自持的资产成本在账面中留存，而是全部做为土地增值税清算的可扣除成本由可售

房地产企业在楼盘建造过程中，根据项目整体规划的要求，一般规划有公共配套设施费，那么公共配套设施费在土地增值税清算中应该如何分摊才是正确的呢？

一、公共配套设施费的含义

公共配套设施费是指开发项目内发生的、独立的、非营利性的、且产权属于全体业主的，或者无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。

那么从上述定义可以看出，公共配套设施费是不会产生经营收入或者收入归全体业主的一些设施的支出。

二、公共配套设施费在土地增值税清算中的正确使用

我们知道，房地产企业在土地增值税清算中，公共配套设施费一般作为不可售对象，其成本应该在可售对象中进行分摊，也就是说在建造商品房楼盘过程中，发生的公共配套设施

百战经典 Derived Classical

套，其成本是不是就可以扣除了？

(2) 由于小学建造过程中也发生了大量施工成本，那我们在进行竣工决算过程中，尽可能的把建造小学的成本缩减，把成本尽可能的转移到可售的住宅、商业或者配套的健身房成本中去，其成本是不是就可以正常扣除了？

(四) 案例分析

针对上述案例及税企双方的认定和操作，我们对地产企业的操作进行如下分析：

(1) 根据企业准备着手的第一项操作，我们在这里暂且不论企业是否有如此大的能量，可以通过沟通将该项目规划进行更改，也就是将小学也规划为项目的公共配套，那在这里我们就假定企业已经通过了规划变更，小学也变更为了公共配套，那么我们知道，在规划未变更前，企业由于开办小学带来的收益毫无疑问属于地产企业所有，但是如果把小学划规

为公共配套，那么就意味着开办小学产生的经营收入归全体业主所有，那么企业就必须定期公布开办小学的收支明细情况，并且将产生的收益全部给业主进行分配，如果地产企业做不到正确分配，在业主通过法律诉讼途径将该地产企业的做法对簿公堂时，那地产企业是完全站不住脚的，孰轻孰重，一目了然。

(2) 针对企业准备着手的第二项操作，我们知道每个项目的施工造价虽然会有差别，但根据工程造价指标规定，其主体工程及部分施工项目也是有一定标准的，上下浮动的空间也是可控的，并不是随意调节的，同时，税务机关在核查该项目时，需要根据合同、发票、付款记录、进度验收单、决算并可能会根据项目情况去项目实际查验，并不是完全凭某一单项资料就可以决定的，在本例中，小学的某些特定归属其自身的成本并不能胡乱的加到商品房成本中蒙混过

关。

四、小结

1、在开发小区内发生的不会产生经营收入的不可经营性公共配套设施支出，比如居委会、自行车棚、固定公共厕所等设施发生的支出，可以做为公共配套设施费在可售项目中分摊，作为配套支出在土增清算时进行扣除。

2、在开发小区内发生的其经营收入归全体业主的可经营性公共配套设施支出，比如做为公配的幼儿园、图书馆等设施发生的支出，其成本可以做为公共配套设施费在土增清算中扣除，同时取得的经营收入应该归全体业主所有。

3、不属于公共配套设施项目的支出，其成本应该作为独立成本进行核算，不能与公共配套设施成本混淆，妄图在土增清算时予以扣除。

租赁集体土地财税处理注意事项

来源：中道财税作者(石羽茜)

企业在经营过程中，存在从村集体租赁土地的业务，这种情况下，涉及哪些税？村委会是否需要提供发票？承租人是否还有缴纳其他税费？

一、村集体是否需要提供发票？

实务中，租赁集体土地，大多是村委会收取租金并出具收据。该收据一般情况下非往来结算票据。对于承租人来说，第一个考虑的问题就是村委会出具的收据是否可以税前扣除？如果不能应如何取得合规发票呢？我们逐步进行分析。

第一步企业所得税收据入账的情形

我们从企业所得税的文件来分析，何种情形下企业取得收据可入账。根据国家税务总局2018年28号公告，明确以下三种情形收据可入账：

- (1) 不属于增值税征税范围的业务；
- (2) 小额零星经营业务；
- (3) 对方为依法无需办理税务登记的单位

租赁土地的业务，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税，属于增值税征税范围，租赁土地金额一般较大，显然不符合小额零星支出，是否可以满足第三种情形呢？

财政部税务总局关于承租集体土地城镇土地使用税有关政策的通知

财税〔2017〕29号

全文有效 成文日期2017-3-31

字体：【大】【中】【小】打印本页

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏回族自治区国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

经研究，现将承租集体土地城镇土地使用税有关政策通知如下：

在城镇土地使用税征税范围内，承租集体所有建设用地的，由直接从集体经济组织承租土地的单位和个人，缴纳城镇土地使用税。

财政部 税务总局

2017年3月31日

第二步哪些单位无需办理税务登记

根据《税务登记管理办法》，单位里只有国家机关可以不办理税务登记。

第三步村委是否属于国家机关

中道观点

Tathagata View

房地产企业成本费用的结构与比例



房地产开发企业的项目投资测算，一般都需要各部门的配合完成，一般来说设计部提供强排指标、成本部提供各项成本、营销部提供售价和回款节奏、运营部提供关键节点，各部门按照测算模板的要求录入数据，投资部负责土地款和支付节奏并进行统稿，财务部进行最终审查成稿。

简单说下房地产成本的组成

1、土地费用。土地费用包括土地出让金，土地征用费或拆迁安置补偿费。房地产开发企业取得土地方式有三种：协议出让，招标出让，拍卖出让。目前基本以后两种方式为主。随着国家对土地宏观管理政策趋紧，通过拍卖方式获得开发用地成为大多数开发商获取开发用地的有效方式。目前在我国城镇商品房住宅价格构成中，土地费用约占20%，并有进一步上升的趋势。

2、前期工程费前期工程费主要是指房屋开发的前期规划，设计费，可行性研究费，地质勘察费以及“三通一平”等土地开发费用。他在整个成本构成中所占比例相对较低，一般不超过6%。

3、建筑安装工程费。建筑安装工程费指房屋建造过程中所发生的建筑工程，设备及安装工程费用等，又被称为房屋建筑安装造价。他在整个成本构成中所占比例相对较大。从我国目前情况看，约占整个成本的40%左右。

4、市政公用设施费用市政公用设施费用包含基础设施和公共配套设施建设费两部分。基础设施建设费主要指道路，自来水，污水，电力，电信，绿化等的建设费用。公配套设施建设费用指在建设用地内建设的为居民提供配套服务的各种非营利性的公用设施(如学校，幼儿园，医院，派出所等)和各种营利性的配套设施(如粮店，菜市场等商业网点)等所发生的费用。他同时还包括一些诸如煤气调压站，变电室，自行车棚等室外工程。在房地产开发成本构成中，该项目所占比例较大，我国一般在20%~30%左右。

5、管理费用。管理费用主要是房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动所发生的各种费用，它包括管理人员工资，差旅费，办公费，保险费，职工教育费，养老保险

费等。在整个成本构成中所占比例很小，一般不会超过2%。

6、融资利息。房地产因开发周期长，需要投资数额大，因此必须借助银行的信贷资金，在开发经营过程中通过借贷筹集资金而应支付给金融机构的利息也成为开发成本一个重要组成部分。但它的大小与所开发项目的大小，融资额度的多少有密切关系，所以占成本构成比例相对不稳定。同时，因为国家对房地产开发行业融资限制，此项成本费用要考虑公司股权结构和股东自身现金流，这点在不同的企业之间确有较大差别。只不过，账面上的数据，可能未尽显现！

7、税费。税费包含两部分：一部分是税收，与房地产开发建设有关的税收包括房产税，城镇土地使用税，耕地占有税，土地增值税，两税一费(增值税，城市维护建设税和教育费附加)，契税，企业所得税，印花税，外商投资企业和外国企业所得税等；另一部分是行政性费用，主要由地方政府和各级行政主管部门向房地产开发企业收取的费用，项目繁多且不规范。包括诸如征地管理费，商

品房交易管理费，大市政配套费，人防费，煤气水电增容费，开发管理费等。在我国目前房地产开发成本构成中所占比例较大，一般在15%~25%左右。

8、其他费用。其他费用主要指不能列入前七项的所有费用。它主要包括销售广告费，各种不可预见费等，在成本构成中一般不会超过10%。

今天我们先从成本条线开始说起……数据标准是根据历史项目经验总结而来，都是有据可依，算是比较可靠，但是项目差异比较大，大体浏览下体会一下原则即可。

明确各科目的标准成本和计费基数

一、土地价款

这个投资最拿手的了，一句话带过不多说，按照政府文件执行就是：

1.1 有票地价款(招拍挂):按照取地文件执行

1.2 有票土地相关税费(契税、印花税等):契税3%-4%，整体税费可按照4.05%计算；

1.3 无票土地款或溢价等：注意填写位置，否则影响税费计算；

1.4 拍卖服务费，一般来讲0.1%。

1.5指标费，各地收费标准不一，以成都为例，主城区30万/亩

二、开发前期准备费(合计200~250元/m²)

2.1 勘察丈量费：含项目勘察测绘、工程放线费等用于项目初始勘测丈量的费用；单方标准：3元/平米，山地项目为6元/平米计费基数：报规面积(地上+地下)

2.2 规划设计费：含项目项目总体规划设计费、规划概念设计费、方

案设计费、施工图设计费、市政配套设计(景观、小市政)、审图及专业设计顾问等费用(不含样板间设计费)单方标准：高层/低层20~60元/平米(地区不同差异很大),山地项目100元/平米；计费基数：报规面积(地上+地下)

2.3 报批报建费：包含常规报建费如城市建设配套费、根据实际情再缴纳费用、可返回费用及特殊收费等，各区域成本差异较大；单方标准：地区差异较大，北京东部约200元/平方米，北京北部可达350元/平米；计费基数：报规面积(地上+地下)

2.4 三通一平费：包含临水、临电、临路和场地平整费单方标准：10元/平方米，山地项目增加150~300元土石方平整及挡墙砌筑等费用；计费基数：报规面积(地上+地下)

2.5 临时设施费：临时场地和办公费单方标准：10元/平米计费基数：报规面积(地上+地下)

三、主体建筑及安装工程费(合计2400~3000元/m²) 建筑及安装工程费是房地产企业容易出现虚假成本的重点区域

一般按照业态进行归集，而单类业态构成由多个指标叠加而成，在计算方式上，地上成本+地下成本+级配成本=合计成本；

3.1 高层(12F-28F)

(1) 单体地下成本(不包含车库面积，投影地下室)单方标准：3700元/平米(参考北京某项目，具体视项目情况而定)计费基数：单体地下面积

(2) 单体地上成本单方标准：1800元/平米(参考北京某项目，具体

视项目情况而定)计费基数：单体地上面积为计算简便，(1)(2)综合计算可得出结构成本：约1900元/平米计费基数：采用报规面积(地上+地下)

(3) 级配成本：根据产品线档次，不同级别因用材不同，成本差异较大，主要差异体现在外窗和外立面；单方标准：300元/平米、400元/平米不等

计费基数：报规面积(地上+地下)

3.2 小高层(7F-11F)

(1) 单体地下成本(不包含车库面积，一般不超过地上面积的10%) 单方标准：3500元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地下面积

(2) 单体地上成本单方标准：1800元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地上面积为计算简便，(1)(2)综合计算可得出结构成本：约1900元/平米计费基数：采用报规面积(地上+地下)

(3) 级配成本：小高层级配产品与高层接近，略高于高层；单方标准：300元/平米、500元/平米不等计费基数：报规面积(地上+地下)

3.3 洋房（5F-6F）

(1) 单体地下成本(投影地下室)单方标准：2600元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地下面积

(2) 单体地上成本单方标准：1800元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地上面积为计算简便，(1)(2)综合计算可得出结构成本：约1800元/平米计费基数：采用报规面积(地上+地下)

(3) 级配成本：洋房产品因产

品档次略高，级配成本高于高层单方标准：500元/平米、600元/平米不等计费基数：报规面积(地上+地下)

3.4 叠拼/联排(6F以下，多为4F)

(1) 单体地下成本(一般不超过地上面积的30%) 单方标准：2500元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地下面积

(2) 单体地上成本单方标准：1700元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地上面积为计算简便，(1)(2)综合计算可得出结构成本：1900元/平米计费基数：采用报规面积(地上+地下)

(3) 级配成本：叠拼产品因产品档次略高，级配成本高于高层单方标准：根据建筑风格550元/平米、600元/平米、700元/平米计费基数：报规面积(地上+地下)

3.5 双拼、独栋产品

(1) 单体地下成本(一般不超过地上面积的40%) 单标准：3000元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地下面积

(2) 单体地上成本单方标准：1900元/平米(参考北京某项目)计费基数：单体地上面积为计算简便，(1)(2)综合计算可得出结构成本：2200元/平米计费基数：采用报规面积(地上+地下)

(3) 级配成本：独栋产品因产品档次最高，级配成本也是最高的

单方标准：普通风格1200元/平米，法式风格成本最高1600元/平米；

计费基数：报规面积(地上+地下)

Ps：影响建安成本的因素很多，比如岩土状况，装配率比例，绿建要

求等。具体情况要视土地本身规划条件而定。

3.6 特殊科目有些费用可能有一些特殊配置，需要单独进行计算，标准参考如下：

(1) 精装修单方标准：按档次差异较大，600元、1000元、1600元、3000元不计费基数：(地上面积+附赠面积)*0.85，注：这是房地产开发企业土地增值税成本管理的重点

(2) 太阳能屋顶集热式费用标准：4500~6000/户(分业态计算户数) 阳台分户式费用标准：3000~4000/户

(3) 充电桩：一体式一机一枪，4万/套；

(4) 装配式增加费：300元/平米；

四、社区管网工程费(合计220~450元/m²)

包含给排水系统，采暖系统，燃气系统，供电系统及高低压设备，智能化系统工程建设费用，区域差异较大，分为220—450不等，北京东部综合成本240元/平米；

(1) 给排水系：普通区域一般40元/m²，某些新区100元/m²；

(2) 采暖系统：普通区域不收取费用，某些开发新区100~150元/m²；

(3) 燃气系统：一般区域按照30~40元/m²；

(4) 供电系统及高低压设备：电力系统属于额度最高的科目，120~140元/m²；

(5) 智能化系统：高层产品10元/m²，低层产品20元/m²；以上5项计费基数：报规面积(地上+地下)

五、景观费用(折合120~300元

/m²)

首先需要对景观用地的概念做一个界定，建筑用地范围红线范围内，除去20%~30%建筑基底占地面积和市政道路外部分统称景观用地，景观用地的硬景软景搭配考虑按照7:3开；单方标准：景观工程造价会根据风格的同而差异很大，分为250、350、500元/m²不等；计费基数：红线用地面积—建筑投影面积—市政道路面积—(约为总占地70%) 景观费用也是房地产企业容易出现虚假成本的重点区域

六、配套设施费用(300~500元/m²)

配套主要是以地库、商业、会所为主，尤其是车库部分，体量最大；(是否可售是关键)

(1) 车库：按照车库类型分为普通车库和人防车库，人防车库需要设置人防设备、人防门等，成本稍高；单方标准：普通车库2800元/m²，人防车库3100元/m²；计费基数：地下车库面积(以某项目为例，地下/地上约30%)

(2) 配套商业：主要是以毛坯交房的低层商业为准，根据风格的不同成本存在一定差异；单方标准：普通风格3000元/m²左右，法式风格3500元/m²计费基数：根据商业实际建筑面积为主，一般为地上面积；(若商业属于高层1F，注意总面积不要重复计算)

(3) 会所：根据项目定位，会所高端项目中出现，一般来说会所多为精装修，所以成本标准比较高；单方标准：考虑3000元/m²的装修成本，普通风格成本6700元/m²，法式风格7000元/m²计费基数：根据商业实际建

筑面积计算

(4) 配建小学、幼儿园：一般为低层产品，产品多为简装单方标准：教学楼2300-2500元/m²，体育馆2700元/m²计费基数：根据实际建筑面积计算，一般为地上

七、工程相关费：监理费、预结算编制费(30-50元/m²)

属于开发间接费大类，某些区域参考标准如下：单方标准：监理费20元/m²,预结算编制费15元/m²,综合35元/m²；计费基数：报规面积(地上+地下)

税费问题

主要包括增值税、城建税及附加，土地增值税、房产税、土地使用税、企业所得税、耕地占用税、个人所得税以及契税等。其中，土地增值税和企业所得税是房地产企业关注的重点！

1、增值税

(1)税目与税率

增值税涉及转让无形资产和销售不动产(包括销售建筑物或构筑物、销售其他土地附着物)两个税目，税率是9%或征收率3%。

(2)特殊规定

转让不动产有限产权或永久使用权，以及单位将不动产无偿赠与他人，视同销售不动产。在销售不动产时连同不动产所占土地的使用权一并转让的行为，比照销售不动产征税。以不动产投资入股，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为，不征增值税。但转让该项股权，应按本税目征税。土地租赁和不动产租赁，不按转让无形资产和销售不动产纳税，而是按

照租赁业税目纳税。土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征增值税。在销售不动产时连同不动产所占土地的使用权一并转让的行为，比照销售不动产征税。

(3)纳税地及纳税时间纳税人销售不动产、转让土地使用权，向土地房屋所在地主管税务机关申报缴纳增值税。

(4)增值税的纳税义务发生时间，为纳税人收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。单位赠与不动产的，纳税义务发生时间为不动产所有权转移的当天。

(5)二手房销售问题

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)附件3营业税改征增值税试点过渡政策的规定：“五、个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政

策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。

2、城市维护建设税

计税依据是纳税人实际缴纳的增值税税额。

税率分别为7%、5%、1%。不同地区的纳税人实行不同档次的税率。

计公式：应纳税额=增值税税额×税率。

3、教育费附加

教育费附加的计税依据是纳税人实际缴纳增值税的税额费率为3%。

计算公式：应交教育费附加额=应纳增值税税额×费率。

4、土地增值税

计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除《条例》和《细则》规定的扣除项目金额后的余额。

税率为30%、40%、50%、60%，土地增值税预征税率各地区不等。

计算公式：应交土地增值税=增值额×费率-速算扣除数-预缴税金

5、房产税

(1)以房产税原值(评估值)为计税依据，税率为1.2%。

计算公式为：房产税年应纳税额=房产原值(评估值)×(1-30%)×1.2%

(2)以租金收入为计税依据的，税率为12%。

计算公式为：房产税年应纳税额=年租金收入×12%

6、土地使用税

土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。

7、印花税

印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。

分为从价计税和从量计税两种。应纳税额=计税金额*税率，应纳税额=凭证数量*单位税额。

(1)开发企业的会计帐簿、营业执照等贴印花税；

(2)土地使用权出让转让书立的凭证(合同)暂不征收印花税法《关于印花税法若干政策的通知》财税[2006]162号第三条规定，按产权转移书据征收印花税法)；

(3)在土地开发咨询、施工、采购、房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应按照印花税法有关规定缴纳印花税法；

(4)进行房屋买卖的，签定的购房合同应按产权转移书据所载金额万分之五缴纳印花税法，通常在房地产交易活动时收取；

(5)在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件交纳印花税法五元

8、企业所得税

计税依据：应纳税所得额=利润总额-准予扣除项目金额税率：

(1)企业所得税的税率为25%。

(2)非居民企业取得本法第三条第三款规定的所得，适用税率为20%。

(3)符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。

(4) 国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税

(5)外商投资企业和外资企业，过渡期。

计算公式：应纳税额=应纳税所得额×税率

9、耕地占用税

占用耕地建房或者从事非农业建设的单位或者个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本条例规定缴纳耕地占用税。

耕地占用税的税额规定如下：

(1)人均耕地不超过1亩的地区(以县级行政区域为单位，下同)，每平方米为10元至50元；

(2)人均耕地超过1亩但不超过2亩的地区，每平方米为8元至40元；

(3)人均耕地超过2亩但不超过3亩的地区，每平方米为6元至30元；

(4)人均耕地超过3亩的地区，每平方米为5元至25元。

10、个人所得税

个人所得税是以个人取得的各项应税所得对象征收的一种。支付所得

的单位或者个人为个人所得税的扣缴义务人，按照税法规定代扣代缴个人所得税，是扣缴义务人的法定义务。

房地产企业除了企业通常的个人所得税业务以外，特殊的就是拆迁补偿、挡光或施工补偿、晚交房和晚办产权补偿等各项补偿的涉税情况。

11、契 税

契税法是对在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位和个人征收的一种税。

注 意： 买受方的单位和个人为契税的纳税人。

契税法以按土地使用权、房屋所有权转移时的成交价格为计税依据。

现行契税法税率为3-5%,各地有减半征收的情况。

大连市目前土地转让税率为4%,在建工程转让税率为4%,普通住宅转让税率为1.5%,非普通住宅转让税率为4%。

应纳税额=房地产成交价格或评估价格*税率。

其他费用主要包括：行政管理费用(主要是团队工资及相关报销费用等),以及销售相关费用(主要是营销推广费用)。

前者一般在1.5-2.5%左右；后者一般在2.5%左右，不同的公司差距较大。



研发费用加计扣除项目 鉴定案例



最企业享受研发费用加计扣除政策的前提之一是开展的项目属于研发活动范畴。从政策执行情况来看，研发活动的判断具有较强的专业性，是准确执行研发费用加计扣除政策的难点。为推动解决这一问题，科技部政策法规与创新体系建设司、税务总局所得税司从研发费用加计扣除提请专家鉴定的项目中，挑选了3个典型案例，并详细解释判断依据，帮助纳税人和税务人员更好地理解研发活动特征。

案例1:机电伺服电子助力器

一、企业提供的项目基本情况

(一)项目研发目标和内容

企业分析国内外电子助力制动系统的现状以及汽车智能化和电动化技术的发展前景，提出了该项目研发目标，使制动系统在具备足够制动效能的基础上，实现比现行标准更快的响

应速度、更精确的制动压力控制及主动制动能力。在电动及混动车型上，还需要具备一定的解耦能力，能够配合再生制动，提高制动能量回收效率。项目属于国家重点支持的高新技术领域—先进制造与自动化—“汽车关键零部件技术”。

(二)企业拟突破的核心技术和技术创新点

企业认为该项目的核心技术包括基础助力踏板支撑感、能量回收过程中车辆减速度平顺性、无真空制动助力情况下的刹车助力、其他软硬件技术等。技术创新点包括通过系统及算法开发、电控软件及硬件开发、机械结构开发以及系统集成验证等设计开发，达到项目设定的六大功能：具有十个“创新点”、两个“先进性”，显示了技术上的创新性和先进性。

(三)已达到的技术指标

通过项目研发，企业认为基本实

现了目标提出的六项技术指标，且六项技术指标数值(或数值范围)与目前国内外同类产品技术指标数值(或数值范围)比较，显示本项目处于国内领先水平。

二、专家鉴定情况

该项目经提请科技部门组织专家鉴定，专家认为属于研发活动。专家判断的理由如下：

(一)项目具有明确创新目标

该项目的目标是为了使制动系统在具备足够制动效能的基础上，实现比现行标准更快的响应速度、更精确的制动压力控制及主动制动能力，属于“突破现有的技术瓶颈”的情形。实施过程中，实现了*****+****的技术组合，**3-box** 制动解决方案，使制动系统在具备足够制动效能的基础上，还具备比现行标准更快的响应速度、更精确的制动压力控制及主动制动能力六项功能；掌握了基础

助力踏板支撑感、能量回收过程中车辆减速度平顺性、无真空制动助力的情况下的刹车助力、其他软硬件技术四大关键技术；所实现的制动效能与响应速度、制动压力控制及主动制动能力、解耦能力、制动能量回收等六大技术指标数值(或数值范围)与目前国内外同类产品六大技术指标数值(或数值范围)比较，处于国内领先水平。

(二)项目具有系统组织形式

1.项目由研发部门提出可行性研究报告，组织专家会议讨论确定，并经董事会会议决议立项通过。

2.项目由研发部门组织实施，由包括电路、传感器、机械、算法设计，以及测试、试验(台架、整车)等方面人员参加，组成的研发团队配置合理、专业齐全、分工明确。

3.企业现有的技术积累、技术装备、设施等软硬件，满足研发必备条件和能力。

(三)研发结果具有不确定性

项目对三年实施期间从“资料吸收、产品设计开发”到“小批量试制生产”的研发进度进行规划，对每个阶段进行必要的测试、改进和提高，在不断试错过程中逐步达到预期的技术指标。项目结束后聘请专家进行验收，并已获得通过。

(四)项目的佐证资料情况

企业已就该项技术提出专利申请。

综上所述：该项目立项依据充分，项目研发内容和目标明确，技术上具有一定的先进性、创新性。项目已按要求完成和验收，达到预期效果，并已向专利部门提出申请。专家

鉴定该项目属于研发活动，可以适用研发费用加计扣除政策。

请注意，以上鉴定结论是基于当时的技术水平作出的判断，随着技术发展可能发生变化。

案例2:智能**多功能办公桌

一、企业提供的项目基本情况

(一)项目研发目标和内容

针对市场上办公桌的传统办公单一属性，企业认为“智能**多功能办公桌”项目的研发目标旨在办公智能化、舒适度等方面实现突破性的创新。

(二)拟突破的核心技术和技术创新点

“关键技术”“创新点”“技术指标”等介绍内容，均笼统地描述为“包含***功能”“实现***功能”。

(三)拟达到的技术指标

未设定定量的技术指标。

二、专家鉴定情况

该项目提请科技部门组织专家鉴定，专家判断该项目不具有创新性，不属于研发活动。主要理由如下：

(一)项目目标没有体现创新性

“智能**多功能办公桌”项目是将现有成熟产品“办公桌”“旋转式抽屉”“USB接口”“电源插座”“LED灯”等组件简单组合，这些组件在当下市场中已经是十分成熟的工业产品。项目的整体设计方案属于对现有成熟工业化产品的简单组合。

(二)项目组织实施的关键材料缺失，系统性体现不足

项目技术路线未从技术实现的路径角度充分论证，仅简单介绍为“立项可行性分析——总体设计——技术

方案与加工工艺确认——样品制作……”，实施过程中未制定定量的技术指标。

(三)项目实施过程缺乏实验记录，无法证明研发结果不确定性

项目完成情况仅简单描述为“按照立项要求完成，且实现了相应技术目标”，未提供任何相关实验测试记录、性能数据、产品照片等佐证材料。在未设定定量的考核指标前提下，结论描述为“各项参数均已达标，满足立项设计要求”。

综上所述：该项目不具有创新性，属于《财政部 国家税务总局科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号）第一条第(二)款“下列活动不适用税前加计扣除政策”第4项“对现存产品、服务、技术、材料或工艺流程进行的重复或简单改变”的情形，不是符合条件的研发活动，无法适用研发费用加计扣除政策。

案例3:微信社群粉丝经营平台

一、企业提供的项目基本情况

(一)项目研发目标和内容

随着业务发展和群规模的不断扩张，企业发现运营人员承压、服务相应不足，存在安全隐患等问题逐渐浮现，希望通过粉丝经营平台实现会话监测、引入AI客服，减轻运营压力、提升响应水平、保障运营安全。在企业微信社群粉丝经营平台项目的开发过程中，会话存档部分使用了Kafka消息队列，有效解决了大批量会话存档以及分发给数据室备份等并发问题，同时增强了系统的稳定性与

实时性能。为了增加系统可靠性的要求，开发团队进一步优化了会话存档相关流程，以及为保证数据稳定，实时使用Kafka将数据发送给数据室，保证数据可靠性。

(二)拟突破的核心技术和技术创新点

该项目在开发过程中运用了诸多新技术，如：

1.ACS云技术：多可用区架构部署、快速交付、弹性扩容，提升运维效率及核心竞争力。

2.数据传输安全技术：敏感信息使用国密算法进行加密传输，定时漏洞扫描，数据多渠道备份，多维度保障系统安全。

3.数据保障技术：业务数据会基于重要程度进行入库，使得数据能够沉淀并保障数据安全，数据库层面主备共存，保证数据安全可靠保存。

(三)拟达到的技术指标
未设定定量的技术指标。
二、专家鉴定情况

该项目提请科技部门组织专家鉴定，专家认为该项目不具有创新性，不属于研发活动。主要理由如下：

(一)项目目标没有体现创新性
该项目是企业微信平台的简单应用开发，目标是实现会话监测、引入AI客服，减轻运营压力、提升响应水平、保障运营安全等。这些目标与当前市场上多类型的在线客户社群管理相似，缺乏明确的创新性。

(二)拟突破的核心技术属于现有成熟技术

该项目前端技术采用微信小程序技术框架，后台技术涉ACS云技术、数据加密、数据传输等现有技术，同时基于Redis和Kafka实现快速的消息订阅与分发，上述技术是较为成熟软件技术框架和PAAS服务，可用性和易用性已经得到充分论证，在实践中基本不存在技术风险。该项目主要是运用现有成熟技术对业务流程的改变，不能体现技术创新性。

(三)研发结果没有体现不确定性

该项目作为企业微信应用开发，属于运用现有信息技术进行的常规软件相关活动，活动的结果事先具有确定性。同时研发结果的性能指标主要由其依赖的ACS节点数量、Redis框架和Kafka框架决定，而项目自身的主要工作内容对最终性能影响不大，并未体现研发结果不具确定性的特点。

综上所述：该项目不具有创新性，是“运用已知方法和现有软件工具进行商业应用软件和信息系统开发”，属于《财政部 国家税务总局科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号）第一条第(二)款“下列活动不适用税前加计扣除政策”第2项“对某项科研成果的直接应用，如直接采用公开的新工艺、材料、装置、产品、服务或知识等”的情形，不是符合条件的研发活动，不能适用研发费用加计扣除政策。



高管沙龙

高管沙龙——致力于打造各企业间的经验交流，资源共享，人脉互通，传递有价值的业、财、税、法信息，解决企业面临的实际问题。为企业提供最新时政解读、专业分享、创新服务，助力企业高质量发展！

线上名师课 · 随时随地学
精选 | 创新快捷 | 丰富



更多精品课程安排
请扫二维码获取

热门主题

- ① 企业家钱包的安全锁
- ② 房地产与建筑企业融资模式组合
- ③ 房地产企业并购重组实务
- ④ 项目开发股权架构六维设计
- ⑤ 烂尾楼项目重组要领
- ⑥ 房地产企业制式合同文本解读
- ⑦ 城市更新全流程及政策动向
- ⑧ 联合开发交易设计的八大要领
- ⑨ 基于法税考虑的土地获取方式
- ⑩ 房企财税人员职业风险与合规管理
- ⑪ 保交楼政策解读与困境地产的纾困盘活
- ⑫ 建设工程全过程管理与争议防范解决——实战案例互动与剖析
- ⑬ 房地产项目并购重组之交易模式与税务规划
- ⑭



2023线上布局

互联网+财税学习

ZHONGDAOCAISHUI-ON-LINE

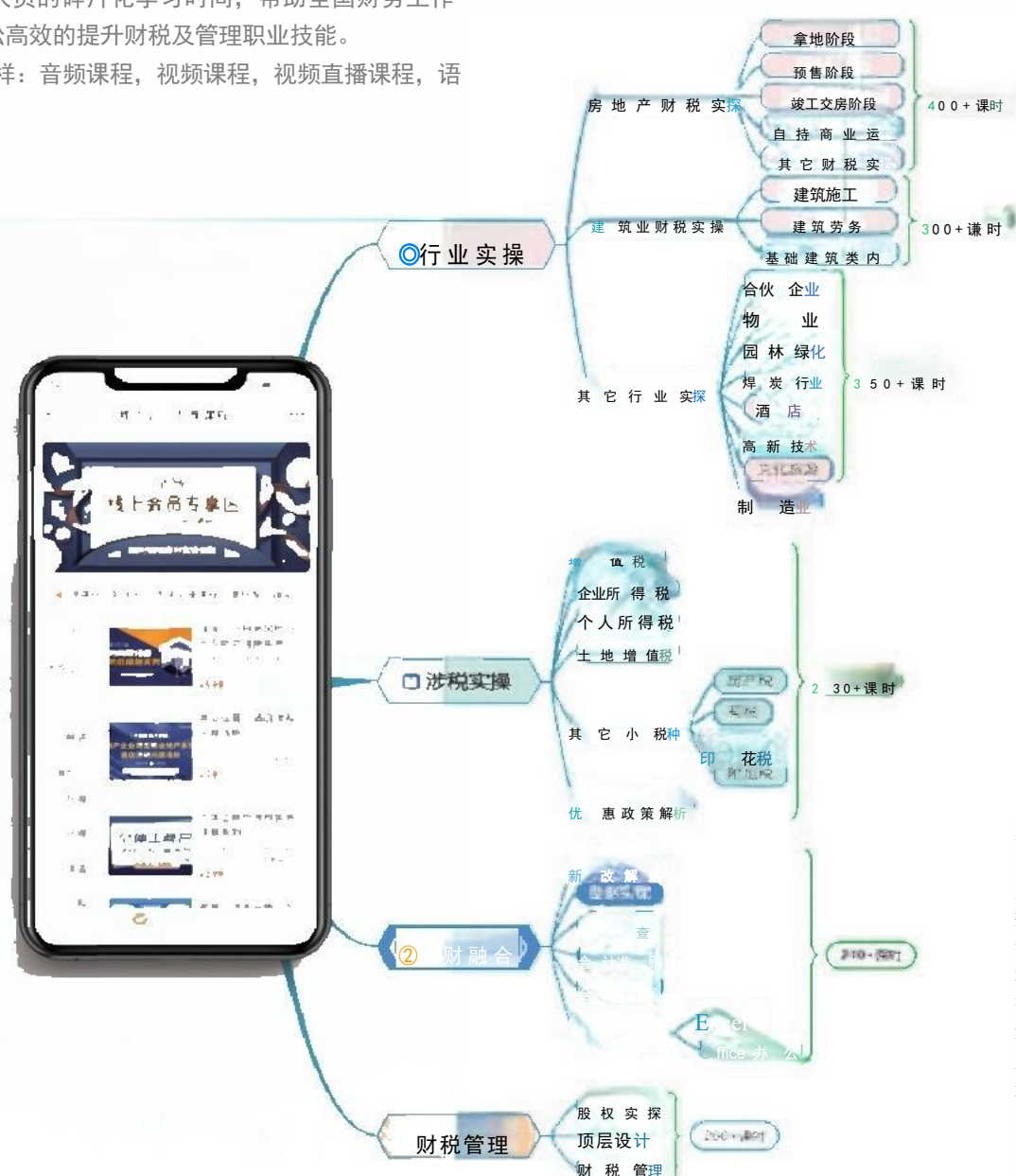
线上学习综合服务平台——中道财税线上学习综合服务平台通过名师远程直播、音频学习、视频教学等模式多角度、全方位补充财务人员的碎片化学习时间，帮助全国财务工作者足不出户，轻松高效的提升财税及管理职业技能。

课程形式多样：音频课程，视频课程，视频直播课程，语音直播课程等。

线上名师课 · 随时随地学
精选|创新|快捷|丰富



更多精品课程安排
请扫二维码获取



更多实操课程持续更新中...



线上平台 七大优势

- 1 时效优势** 每周更新3期(周二、三、五更新)
- 2 专注优势** 所有课程聚焦房地产，建筑业及相关下沉行业
- 3 实操优势** 所有知识点均来自实务操作经验分享
- 4 及时优势** 及时更新，第一时间解读最新政策
- 5 丰富优势** 课程内容分为4大体系，18个小类。目前已收录1600+节课程，每年持续更新150课时，涵盖房地产建筑业及相关下沉行业99%的财税实务知识点
- 6 便捷优势** 每期30分钟左右，一个知识点一个主题，随时学习，及时吸收，再也没有因上课时间太长被打断的烦恼，学习进度可控，满足个性化学习需求
- 7 价格优势** 一年不限次学习，平均每节课不到1元钱，即可快速晋升为财税高手

企业历程

跬步已积，志当高远，丰碑永远在我们身后！日臻成熟的中道将会以更加稳健的步伐，以时不待我的紧迫感、舍我其谁的使命感跨步前进，秉承“信孚于人，专精于事”的企业价值观，实现更高的目标，创造更辉煌的明天！



2008
中道财税于西安市高新区正式成立



2014
陕西中道公司系统推出“十大咨询”服务



2015
西安天同公司成立，隆重推出一企业财税保姆服务



2018
中道咨询集团成立



2020
中道“智能搜索”工具全面上线



2021
中道党支部成立



2022
中道财税房地产建筑业会员突破8500家



2023
中道十五周年庆典圆满举办