



 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

看 见 不 一 样 的 财 积

中道之窗

THE WINDOW OF ZHONGDAO

(内部期刊 免费交流)

第09期

(九期刊发)

2024/06





邂逅古城 风追司马

黄河之畔，生生不息，淌着古流，沁着新芳。

仿佛远古的呼唤传来，亦或是梦里的向往呼之欲出，在这个热烈缤纷的盛夏，中道咨询团队&万商天勤团队一行如愿开启了一场期待已久的千年文脉探寻之旅。

古城是历史的载体，文化是古城的命脉。一迈入这座写满故事的城市——韩城，脚下的每一步仿佛都被赋予了故事。

一大早，和着舒适的风，哼着欢快的曲，我们第一站来到了位于市中心的韩城古城。沿着厚实的青石板路缓缓走过，抚摸着道路两旁古老的木梁，看着眼前一幅幅栩栩如生的木雕、砖雕，不禁感叹当时匠人的精湛技艺。稍后步入文庙，更见精美雕刻的影壁墙、敦厚谦逊的处世门和孔圣人留下的文字瑰宝，这里让人神怡心静，思绪穿越千

年，仿佛耳边传来智者的低语、文人的吟唱。

古城的画幅还在脑海里回味，我们已迫不及待一睹著名状元王杰故里党家村的风采。这里不同于古城的瑰丽，映入眼帘的尽是历经沧桑的石口街道、形式多样的高门楼和随处可见红墙绿瓦、细窄长巷。沿街漫步，细数悠悠光阴，只见蜿蜒的青石小路旁城堡、庙宇、文星阁、学堂、哨楼依次林立，夕阳斜照下，我们仿佛可以窥见明清时期那个寻常巷陌里，之乎者也连绵不绝的读书景象。

行程第二天，我们早早来到了向往已久的司马祠堂。“史家之绝唱，无韵之离骚”，一部《史记》深入人心，更是让这座距今1700年的司马祠堂充满神秘色彩。祠堂依崖就势，气势磅礴，登其巅，可东望滔滔黄河，西眺巍巍梁山，南瞰古魏长城，北观芝水长流。



沿坡底拾阶而上，“史圣”司马迁传奇的一生娓娓道来。步入祠院，但见古柏参天，古树清幽，置身其中，如登青云，如临仙境。不禁让人感叹：他用“史记”还原了波澜壮阔的历史风貌，却无法道尽自己纷乱颠簸的命运，好在，古今悲欢皆随风，而历史——记住了他！

接下来，我们马不停蹄来到陕西龙门钢铁有限责任公司。这个历经一个世纪的老钢厂，承载着几代人的光荣与梦想，见证了城市和工业产业的变迁。

只有在钢厂科技展厅，还能从一幅幅老照片中感受到工业遗存的历史厚重感，如今我们看到的车间已是纯数控操作、标准化工业流程。

伙伴们第一次置身炼钢车间，激动地仰望着那座巨型

炼钢高炉，感受着远处火红的烈焰和炙热的蒸汽，看到血红的铁水一步步炼成钢铁，终于深切体会到了“钢铁是怎样炼成的”，不仅感慨万分，铁水历经千锤百炼方成钢，而钢铁匠人们顶着67℃高温、身着厚厚的防护服、一丝不苟的样子更是让人敬佩、动容。



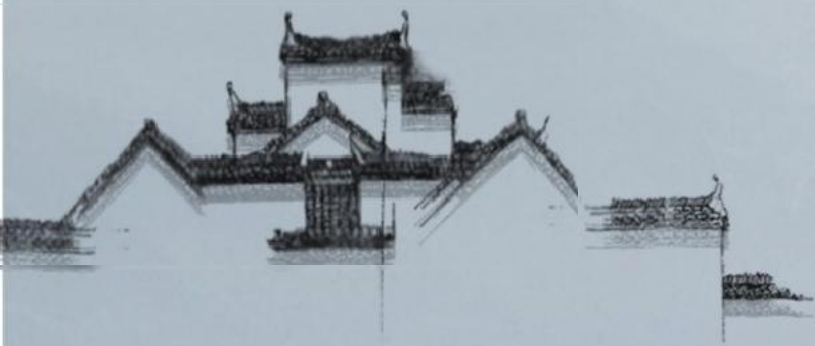


最后一站，我们来到了无数学子的圣地，也是儿时就向往着的“鲤鱼跃龙门”典故出处“龙门渡口”。这里，承载着几千年来无数寒门的梦想和期望，让古今多少文人墨客驻足流连。置身黄河畔，眺望着河水奔流不息、滚滚向前，不仅念起那句“逝者如斯夫，不舍昼夜”。

是的，时光如流水般易逝，但只要不止步，置身人生的河流之中，每一次跳跃都是向着理想更近一步。如今，我们已不需要许愿龙门一跃，因为我们懂得：只要脚踏实地，同时仰望星空，终将收获星空。

心神皆往，笔墨难量。两天，48小时，30000步，丈量不完韩城的深厚底蕴。此次团建在大家的依依不舍中拉下帷幕，伙伴们对历史、文化的见解更加丰富，革命的友谊也在悄然升温。

与历史对话，与贤者同行，心中燃起磅礴力量，这力量，如浩荡百川，可上山揽月！





目录 CONTENTS

● 风向标	01
→ 财经聚焦房地产新政出台满月，楼市一线观察.....	02
→ 地产收并购项目全流程操作指引 ... --	04
→ 房地产巨变来袭刚需房或将成历史?	09
● 财税新政	11
● 热点答疑	27
● 百战经典	35
→ 西安全面放开限购，企业购置住房税收事项.....	36
→ 投资的房产再转让，增值税到底如何交纳?	38
● 中道观点	39
→ 房地产企业土地闲置费的财税处理	40
→ 土地增值税清算中利息支出的“虚”与“实”	43
● 精品推荐 ...	46
● 特色课程安排	47
● 追梦人	49

2024 第九期

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



税语堂公众号



天同财务公众号

读者来信与投稿请寄
letterzhongdao@163.com

风向标

Wind Vane



财经聚焦 房地产新政出台满月，楼市一线观察

房地产新政出台满月。继5月17日多部门打出政策“组合拳”，明确取消全国层面房贷利率下限、下调首付款比例和公积金贷款利率后，各地纷纷出台“地方版”细则，如今楼市反应如何？

记者近日在上海、广东、浙江、四川等地调查发现，伴随新政逐步落地，一、二线热点城市成交日趋活跃、市场反应积极；从总体看，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。

5月28日在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目的现场。新华社记者郑钧天摄

上海近日开盘多个项目，记者了解到，认购率、客户到访量等领先指标上涨，住房消费升级趋势明显。位于上海市宝山区的楼盘中环置地中心·润府，第一天开启认购就有超过130组购房者提交申请材料。截至认购结束，该项目的认购组数超过430组，认购率超过150%。

浦东新区张江金茂府项目的

销售负责人说：“最近有不少因为优化了限购政策而来看房的客户，这说明新政对于释放购房需求有一定作用。”

进入6月，广州楼市复苏明显。中指研究院数据显示，端午假期，广州一手住宅成交量为6.1万平方米，日均约2万平方米，比2023年端午期间的日均成交量增长6%。

保利发展相关负责人介绍，近五周，保利发展旗下广州市楼盘的来访、成交量持续上涨。近一周到访超7000组，环比提升



38%，成交近500组，环比提升71%。

记者近日来到位于成都东三环青龙湖畔的新希望·长粼府项目，销售员告诉记者，新政后该项目的周末访问量达300人次，较新政前来访问量上涨50%，成交量翻番。”5月31日成都下调利率及首付比例，此前有两位因首付资金不足迟迟未下定的年轻客户，当天就下定了。”

杭州市上城区一新盘售楼处，记者看到不少购房者在与销售人员进行咨询开盘情况等信息。

销售人员告诉记者：“样板房开放的头两天，我们每天要接待超1000组客户，主城区核心地段的改善型需求强烈。”

准备于近期置换房屋的杭州市民吴先生说：“之前因房屋总价较高而犹豫，降低首付比例缓解了首付资金的压力，降低利率也有助于缓解家庭的月供压力。”

6月13日，购房者在杭州市上城区一在建楼盘沙盘前了解区位情况。
新华社记者林光耀摄
新政落地后，部分城市二手房市

场成交速度正在加快，“以价换量”的走势特征明显。

上海，自5月28日被称为“沪九条”的政策落地后，截至6月16日，二手房累计网签量达14730套，超过前5个月的月均水平。

上海中原地产分析师卢文曦算了一笔账，新政落地后，上海二套房的房贷利率从4.25%降低到3.9%。按最新利率计算，等额本息方式还款，贷款100万、30年，月供为4717元，总利息支出69.80万元，比原先分别减少约202元和7.3万元，降低了购房成本。

杭州贝壳研究院提供的最新数据显示，自浙江5月31日全面下调首付比例和贷款利率后，截至6月13日，杭州贝壳平台二手房新增带看量增长1%，认购量增长10%。

杭州贝壳研究院院长上官剑说：“6月二手房市场有这样的表现，实属不易，意味着市场活跃度持续改善。”

与此同时，商品房“以旧换新”也在推进中，对于促进楼市交易带来积极影响。

越秀地产成都公司副总经理杨鑫说，以越秀·天悦云萃项目为例，通过“以旧换新”的优惠政策目前促进了10套左右的新房销售。

对于一、二线热点城市房地产市场的积极反应，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，主要是由于这些城市中新市民、外来人口、年轻人集中，刚需购房、婚房、入学购房等比较旺盛。在政策作用下，前期因为政策限制、信贷支持不足和持观望心理而积蓄的购买力，可能会在近期进入市场。

一些受访者表示，由于目前政策施行时间较短，政策效果还有待于进一步观察。

“门店的咨询量、带看量已有一定提升，成交量不一定会立即显现。”位于浙江嘉兴的德佑地产万易皇都花苑店负责人吴文辉表示，市场观望情绪依然存在。

李宇嘉说，目前广州市的非户籍居民购房能力低于户籍居民，激活非户籍居民的购房能力，除了优化限购、限贷等降门槛外，还可通过降低税费等措施来降低购房成本。

中指研究院四川公司总经理黄雪表示，各方应继续在盘活存量上下功夫，如盘活土地存量，对于过去规划不符合现在情况的应当允许进行适当调整；商品房“以旧换新”政策要加速落地，以激活市场。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，从各地的反应来看，新政实施以来市场情况总体不错。未来应继续抓好已出台的各项政策落实，激发有效需求，助力楼市筑底企稳。

来源：新华社



地产收并购项目 全流程操作指引

1 / 立项前核查事项

一、项目公司基本情况

- 1、项目公司主体资格(进行工商查档，核实股东、注册资本金、变更登记等)；
- 2、项目公司股东背景调查(如是否有国资背景等)；
- 3、项目公司债务情况(银行贷款、工程款等)；
- 4、项目公司名下除本项目外是否有其他资产；
- 5、项目公司未结的重大诉讼/仲裁情况；
- 6、项目公司是否有对外担保、是否有股权质押
- 7、介绍人背景调查……

二、项目基本情况

- 1、土地使用权出让合同及补充协议；
- 2、项目报建手续进展情况(根据情况核实相关证照，如土地房产证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可

证)；

3、用地是否存在闲置问题、有无查封、抵押；

4、规划、国土、政府对本项目的重要批复意见及相关会议纪要；

5、是否付清地价款(查证付清地价款证明书及地价款发票)，是否需补交地价及需补金额；

6、土地原始成本及项目所有已有可计税成本；

7、项目已建工程进展及已建工程成本核算(如有)；

8、是否涉及土地性质变更、用

地指标取得、调整容积率、调整控规

9、项目特殊情况说明……

三、交易模式

1、交易模式(股权收购、直接转让土地、合作开发)；

2、交易方式的可行性(定向挂牌、返还地价等)；

3、付款节点要求和相应保障措施(把握关键节点：定金支付、尽调、股权取得、场地移交、土地证等关键证照取得等)



2 / 资产收购

一、资产收购条件

- 1、项目投资总额达到国家法律规定或当地政府的要求；
- 2、已取得国有土地使用权证；目标项目从属于整体项目的，应当具备单独办证的条件。

二、资产收购流程

- 1、前期准备：了解目标项目的法律状况、出售动机、收购中存在的法律障碍和财务障碍等；成立收购专项工作小组；

- 2、签署框架协议；
- 3、尽职调查；
- 4、签署土地使用权出让合同补充协议或转让合同；
- 5、双方办理土地使用权转让登记，并对其他手续进行变更或重新办理。

三、项目基本情况

- 1、合作意向书：对双方的合作意向进行书面确认，对排他条款和排他期限进行约定；
- 2、合作框架协议：对整个项目

转让过程进行流程设计，包括项目转让过程中的合同签订安排，退出机制等。

- 3、国有土地使用权转让协议：主要对项目转让条件、转让对价、付款进度、付款方式、违约责任等进行约定。

- 4、补充协议：根据项目的进展，各种情况的明确及条件的变化，对之前已经签订的合同内容进行补充和完善。

- 5、其他合同：资金监管协议、谅解备忘录、溢价处理合同等。

3 / 股权收购

一、股权收购流程

- 1、前期准备工作：了解目标公司的基本经营情况和法律状况、出售股权的动机、收购中存在的法律障碍和财务障碍等；成立收购专项工作小组；
- 2、与被并购方谈判并签订意向书；
- 3、拟订收购方案，制定谈判策略并进行谈判；
- 4、内部立项和可行性研究；
- 5、签订合作框架协议；
- 6、尽职调查；
- 7、签订股权转让协议，办理工商变更手续；

二、股权收购合同体系

- 1、合作意向书：对双方的合作意向进行书面确认，对排他条款和排他期限进行约定；
- 2、合作框架协议：对整个项目转让过程进行流程设计，包括项目转让过程中的合同签订安排，退出机制等。
- 3、股权转让协议：主要对股权转让条件、转让对价、付款进度、付款方式、违约责任等进行约定。
- 4、补充协议：根据项目的进展，各种情况的明确及条件的变化，对之前已经签订的合同内容进行补充和完善。

- 5、其他合同：资金监管协议、谅解备忘录、溢价处理合同等。



4 / 重点关注问题

一、转让方的选择

- 1、互信：双方具有良好的信任基础，我方或收购方拥有良好的政府资源优势。
- 2、收购方有控制力：洽谈初期需要了解转让动机和议价能力，对于已经过多次转让的项目保持敏感；尽量避免只通过中间人沟通而不能直接与转让方沟通的项目；避免收购对象强势而收购方不能有效控制的转让方。
- 3、股权结构清晰简单。

二、其他影响因素

- 1、对价优势：收购项目一般要求比同时期、同区域、同类型的可比招拍挂项目有至少10%-20%的对价优势。否则没必要搞这么大波折，受这么大风险。
- 2、外部环境和公司内部环境发生变化时，需要项目进行动态评估。
- 3、地方政府透明程度：同等条件下要尽量规避地方政府过度干预房地产市场的城市；相应的要优先选择

政府支持力度高、办事透明高效、房地产市场容量高、潜力大的城市。

三、收购主体确定

- 1、主体选择的原则：避免交叉持股、便于后续操盘、结合纳税筹划。
- 2、境内收购：合作框架协议一般由区域公司或分公司签订；资产收购主体一般选择区域公司或分公司下属的项目公司；股权收购主体一般选择区域公司或分公司，使目标公司在收购后成为区域公司或分公司下属的

项目公司。

3、收购对象有外资股权的：如具备全部外资股权转让条件的，可选择直接选择离岸交易结算；如目标公司为中外合资的，外资部分可用境外的壳公司收购结算外资股权部分。

四、收购模式选择

1、收购模式的选择主要有资产收购或股权收购两种模式。具体的操作方式主要有：整体开发项目收购、在建工程收购、合作开发、全部股权收购、控股目标公司。

2、从税务筹划的角度看，收购模式的选择应当使双方共同税负最小或共同利益最大化；收购方不仅要考虑收购环节的税负，还要考虑项目销售清算阶段的税负；项目有大量的溢价且无法处理，资产收购的方式优先考虑；项目没有溢价或溢价可以处理，股权收购的方式优先考虑。

五、资产剥离

地产收并购交易中，受政策法规、税负等多方面影响。不同的交易架构都有各自不同的优缺点：

其中常用的股权收购、增资入股等，虽然避开了增值/土增等高额税费，但交易背后的“或存债务”、法律纠纷等都无法有效的切割；

直接的资产收购，虽然是最干净简单的，但面临投资总额25%门槛规定，以及前期较高的土增税务成本，资金压力大且周期长；

资产划转、公司分立、作价入股就是将土地资产重新装在一个空壳子公司名下，然后进行股权交易，一方面规避了常规股权交易原有债务及纠纷无法有效切割的问题，另一方面也规避了资产收购25%门槛及高额税费的问题。

实操中也有通过红蓝账套，一司

两制的方式，解决具体难以进行资产剥离操作的实际问题。

六、收购对价

1、对价定义：对价必须在时间和内容上对应某种状态、权益和义务，明确界定对价各组成部分对应的转让标的状态和转让方应尽的义务和责任。

2、计价基础：收购合同的定价基础必须清晰，基本原则是高度重视最终公司能实现的产品规模：

(1) 对于规划条件不明确的项目，如土地面积有调整风险的，建议以土地面积结合容积率定价，土地面积无变动风险的可以建筑面积结合容积率定价。后期如可增加可建规模，增加的可建部分单位计价争取下调。

(2) 对于酒店、写字楼等产品要明确约定产品品质要求，如层高指标。

3、定价依据：无论是按地面地价计价还是以楼面地价计价，都必须约定面积的政府批文出处即核算时点。如土地计价，宜依据土地证所载建设用地面积；如按建筑面积计价，建议以《建设工程规划许可证》为最终核算标准。

七、溢价处理

溢价处理过程就是将溢价部分的资金流出尽量开具可税前列支的合规发票。溢价处理的最好的载体是土地，一般通过签署咨询服务协议、拆迁补偿协议、建筑物拆除协议、场地平整协议、园林绿化协议、水电安装协议、工程承包协议、设备采购协议等途径处理。溢价处理一般应当结合项目付款进度处理。

八、对价支付

1、原则：保证资金安全，减少前期支出，加快收购节奏，灵活利用杠杆(银行贷款、企业债、土地证融资)以减轻收购方的资金压占。

2、对价确定：对价必须在集团预期市场研究、规划设计论证，如果是股权转让还需要充分的财务尽职调查之后，结合溢价处理方式和双方税务筹划来确定；市场行情等决策依据变化时有必要重新定价。对价的确定是谈判的结果。对价的难点在于关键节点的定价。

3、进度安排：签署意向书共管定金及解付；作出收购决策，并根据相关协议约定的关键节点分笔支付对价；待溢价处理、对方应配合义务完成后，签署付款终结协议书。

4、资金安全：尽可能通过共管-解付方式支付资金，每笔付款都是权利义务的对等概念；前期定金的支付或解付约定期限，同时尽可能通过抵押贷款等方式保证资金安全；后续每笔支付必须结合关键节点，必须在合同中明确约定对应节点的状态、时效、支付顺序，坚决杜绝支付款项没有得到对等的权益。

5、关键节点控制：合同中明确每一节点截止时限、名称、状态，避免扯皮；转让方完成节点后对应每笔价款的支付方式；每个节点约定违约责任。

6、违约责任约定：一般情况下违约责任要对等；对方违约的前提下，我方可以解除合同，资金安全退出；对方违约后违约责任可以有效实现。



5 / 动态管理和风险控制

一、动态管理

双方要对外界环境保持敏感，定期对收购行为进行评估；对经办人而言，要注重经办过程中每件事情的跟踪督办、书面记录、保持密切沟通，对新情况出现要保证及时相互告知。

二、风险控制

1、收购前：时刻关注项目开发经济效益；深入研究决策依据，关注土地规划条件、瑕疵、开发进度、预期市场售价、融资安排等因素，始终不能忘记后续开发可操作性；留够足

够的尽职调查时间，避免或有债务或其他潜在风险；收购标的的选择要充分考虑收购完成后具备处置条件的项目。

2、收购协议签订：协议中的关键条款要明确清晰界定，避免扯皮；全过程和关键节点要有时限并制定违约责任；合同评估转让方的承诺，必要时终止合同收回资金；股权收购中通过各种手段降低或有负债的影响，如要求原股东提供担保措施、通过合同约定原股东对股权转让前的或有负债承担全部责任、保留原股东的部分权益共担风险；高度重视资金安全，

充分考虑退出机制的设置；转让方对项目后续开发有重要作用又有持股意愿的，可以考虑保留对方一部分股权；市场行情不明确时，可以争取将对价与项目将来的售价挂钩，共担风险。

3、合同执行：对收购内外环境保持敏感，根据新形势对项目进行动态评估，决定下一步工作思路；同时要善于抓住一旦出现的良好时机重新设定有利于收购方的条款；充分信息共享，理性客观评估，经办人执行过程保持动态管理。

房地产巨变来袭 刚需房或将成历史？

过去几十年，中国的房地产市场发展迅猛，许多人将购买房产视为人生最重要的事情之一。然而，随着城市发展和政策调整，房地产市场正面临着前所未有的巨变。在这个文章中，我们将揭秘房地产市场的变化，特别是对刚需房的影响，并为您揭示未来住房保障的大趋势。

一、曾经的刚需房

在过去的几十年里，中国城市化进程迅猛发展，刚需房成为了无数家庭的梦想。刚需房，顾名思义，是指满足普通工薪阶层基本住房需求的房屋，价格相对较为亲民，购房门槛相对较低。这种房屋形式在中国的房地产市场中占据了重要地位，也一度是房地产市场的主力军。

然而，随着经济的快速发展和人口的增加，刚需房面临着一系列挑战。首先，城市人口不断增加，刚需房供应量远远不足，导致房价持续上涨，让普通工薪阶层越来越难以负担起购房的压力。其次，随着社会经济水平的提高，人们对于住房品质和生活环境的要求也越来越高，传统的刚需房已经无法满足居民的需求。

二、刚需房的定义与现状

刚需房是指供应给低收入群体或普通工薪阶层的住房产品，以满足他们基本的居住需求。过去，刚需房市场一直是房地产市场的重要组成部分，对于改善普通人的居住条件起到了积极的作用。然而，近年来，房价

的不断上涨以及土地供应的紧缺，使得刚需房市场面临巨大的挑战。

三、政策调控对刚需房的影响

近年来，采取了一系列政策来调控房地产市场，特别是针对刚需房的供应和价格进行了调整。一方面，政府加大了对刚需房的补贴力度，通过购房补贴、贷款优惠等方式来提高刚需群体的购房能力。另一方面，政府也推出了租赁住房政策，通过提供廉租房、公租房等方式来满足居民的基本居住需求。

然而，尽管的努力，刚需房市场依然面临着严峻的挑战。一方面，随着经济的发展和人口的增长，对住房的需求不断增加，供应仍然不足以满足需求。另一方面，刚需房的价格依然高昂，许多普通工薪阶层无法负担得起。

四、未来住房保障的大趋势

面对房地产市场的巨变，未来住房保障将呈现出以下几个大趋势：

1. 多元化供应：将加大力度推动公租房、共有产权房等多种形式的住房供应。通过多元化的供应方式，可

以满足不同群体的居住需求，减轻刚需房市场的压力。

2. 租购并举：租赁市场将得到进一步发展，将推出更多的租赁住房项目，提供更多的选择。租购并举将成为未来住房保障的重要方式，帮助那些暂时无法购房的人群解决基本居住问题。

3. 区域分化：不同地区的住房市场将呈现出差异化的特点。一线城市和热门二线城市的房价可能依然高企，而三线及以下城市的房价则可能相对稳定。这种区域分化将为购房者提供更多选择的机会。

结语：

房地产市场正经历着前所未有的巨变，刚需房在这个过程中也受到了很大的影响。尽管刚需房市场面临着诸多挑战，但是未来住房保障的大趋势仍然积极向好。通过多元化供应、租购并举以及区域分化等方式，可以更好地满足人们的住房需求。让我们拭目以待，共同见证房地产市场的变革。



财税新政

The Fiscal and Taxation Policies

关于《国家税务总局关于办理2023年度个人所得税综合所得汇算清缴事项的公告》的解读

为认真落实中央经济工作会议部署，切实维护纳税人合法权益，帮助纳税人顺利规范完成2023年度个人所得税综合所得汇算清缴(以下简称汇算),税务总局在充分听取纳税人、扣缴义务人、专家学者和社会公众的意见建议基础上，制发了《国家税务总局关于办理2023年度个人所得税综合所得汇算清缴事项的公告》(以下简称《公告》)。现解读如下：

一、《公告》的基本框架和主要内容是什么？

2019年新个人所得税法施行，标志着我国建立了综合与分类相结合的个人所得税制。新税法要求年度终了后，纳税人需汇总工资薪金、劳务报酬、稿酬、特许权使用费四项综合所得合并计税，向税务机关办理汇算并结清应退或应补税款。得益于纳税人、扣缴义务人、中介机构、相关部门等社会各界的共同努力，前四次汇算平稳有序，汇算制度的稳定性和便利性不断提高。因此，《公告》在总体延续前四次汇算公告的基本框架和主要内容的基础上，进一步优化了纳税服务举措，并对汇算中的易错点提示提醒，便于纳税人更便捷、更准确地完成汇算。

《公告》共有十二条。第一条至第四条，主要明确汇算的内容、无需办理汇算的情形、需要办理汇算的情形以及纳税人可享受的专项附加扣除、其他扣除等税前扣除；第五条至第九条，主要明确了汇算的办理时间、方式、渠道、申报信息及资料留存、受理税务机关等内容；第十条，主要对办理汇算退(补)税的流程和要求作出具体规定；第十一条，主要围绕税务机关提供的纳税服务、预约办税、优先退税等事项进行说明；第十二条，主要明确有关条款的适用关系。

二、与以前年度相比，《公告》的主要变化有哪些？

《公告》总体上延续了前几次汇算公告的框架与内容。主要的变化有：

一是在第六条“办理方式”部分，进一步延长汇算代办确认时间。对纳税人有代办需求的，不再要求其必须在4月30日前与单位确认委托关系，为纳税人、单位办理汇算留足更加充分的时间。

二是在第八条“申报信息及资料留存”部分，根据《财政部税务总局关于延续实施上市公司股权激励有关个人所得税政策的公告》(2023年第25号)的有关规定，股权激励单独计税政策延期至2027年底。纳税人一个纳税年度内取得两次以上(含两次)股权激励的，应合并计算纳税，本着便利纳税人操作的原则，《公告》对纳税人取得两次以上股权激励的情形，进一步明确了多次股权激励合并申报的方式、时间和地点。

三是在第十条“退(补)税”部分，对未足额申报补缴税款的纳税人，进一步明确了汇算有关文书送达的规定，以督促未申报补税以及未足额缴税的纳税人依法履行纳税义务。

四是在第十一条“汇算服务”部分，进一步完善了预约办税制度。考虑到今年春节假期较晚，将汇算预约办税起始时间调整为2月21日。

三、今年汇算新推出了哪些优化服务举措？

今年汇算在持续优化纳税服务的基础上，又新推出了以下便利化举措：

（一）进一步扩大优先退税服务范围。对年收入额6万元以下且已预缴个人所得税的纳税人，在之前年度提供个人所得税APP、自然人电子税务局网站简易申报快速办理服务的基础上，进一步提供优先退税服务，不断提升纳税人的获得感。

（二）进一步拓展汇算申报表项目预填服务。依托国家医疗保障局、人力资源和社会保障部向税务部门共享的医疗费用数据、个人养老金数据，为纳税人提供大病医疗专项附加扣除信息、个人养老金信息预填服务，为纳税人提供更好的申报体验。

（三）进一步优化纳税人个税APP操作体验。升级个税APP版本，重构频道页面，重新设计功能图标，避免业务功能交叉，一体化展示办(理)查(询)事项，更加突出“待办”提示，纳税人体验将更加友好。

四 、今年对未依法办理汇算的纳税人有哪些监管措施？

从近几年汇算情况看，大多数纳税人能够如实填报收入和扣除信息，依法履行纳税义务。但税务部门在核查中也发现，小部分纳税人通过虚假、错误填报收入或扣除，以达到多退税款或少缴税款的目的。在今年汇算中，将从以下几方面加强监管提醒：

（一）加强对错误填报专项附加扣除纳税人的监管提醒。对于不按照规定填报专项附加扣除的情形，比如存在夫妻双方各自按照100%比例填报子女教育专项附加扣除、或者篡改证明材料享受大病医疗专项附加扣除等，一经发现，税务机关将通过个税APP、网站或扣缴义务人等渠道进行提示提醒。纳税人新增享受扣除或者税收优惠的，应当一并填报相关信息、提供佐证材料。纳税人拒不更正或者不说明情况的，税务机关将按照《财政部税务总局关于个人所得税综合所得汇算清缴涉及有关政策问题的公告》（2019年第94号）规定暂停其享受专项附加扣除。纳税人按规定更正相关信息或者说明情况后，可继续享受专项附加扣除。

（二）加强对未申报补税或未足额补税纳税人的监管提醒。对于汇算需补税的纳税人，在汇算期结束后未申报补税或未足额补税的，一经发现，税务机关将依法通过手机个税APP、网站等电子渠道及其他方式向纳税人送达税务文书，责令其限期改正，并依法加收滞纳金，同时在其个人所得税《纳税记录》中予以标注。

请广大纳税人依法如实办理个税汇算，并按照法律规定切实对提交信息的真实性、准确性、完整性负责。对于存在虚假填报、篡改证明材料等严重情节的，税务部门将依法严肃处理，并纳入税收监管重点人员名单，对其以后3个纳税年度申报情况加强审核；情节恶劣的，税务机关将依法依规立案稽查。

关于《国家税务总局工业和信息化部关于发布〈免征
车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录〉
（第十四批）的公告》的解读

现就《国家税务总局工业和信息化部关于发布〈免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录〉（第十四批）的公告》相关事项解读如下：

一 、公告出台背景

为切实落实国务院优化营商环境改革要求，提升纳税服务水平，提高税收管理质效，更好地维护纳税人权益，财政部、税务总局、工业和信息化部制发了《关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关政策的公告》（2020年第35号）、税务总局、工业和信息化部制发了《关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关管理事项的公告》（2020年第20号），进一步优化设有固定装置的非运输专用作业车辆（以下简称专用车辆）车辆购置税优惠政策管理机制。对于免征车辆购置税的专用车辆，通过《免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录》（以下简称《目录》）实施管理，纳税人购买列入《目录》的专用车辆可享受免征车辆购置税政策。

二 、本批《目录》基本情况

本批《目录》为2024年第一次发布，累计为第十四批，共涉及148家企业的310个车型。

三 、需要说明的问题

（一）符合条件的专用车辆如何申请列入《目录》？

申请列入《目录》的车型，车辆生产企业、进口车辆经销商或个人（以下简称申请人）通过工业和信息化部“免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆管理系统”提交列入《目录》的申请材料。

（二）未通过技术审查如何处理？

未通过技术审查是指申请人通过申报系统提交相关资料，由于不符合《设有固定装置的非运输专用作业车辆技术要求》、材料提交不全、填写有误等原因，工业和信息化部装备工业发展中心（以下简称装备中心）给予“不通过”结论的情形。对于未通过技术审查的情况，若申请人不认可装备中心技术审查结论，可以通过申报系统随时重新申报；在重新申报时，可对装备中心技术审查结论提出自己的意见，并提供相应的佐证材料；装备中心重新给予技术审查结论。若申请人仍不认可装备中心技术重新审查结论，可以通过工业和信息化部12381公共服务电话平台咨询、建议、投诉，或者以信函的形式向工业和信息化部反映相关问题，工业和信息化部将按照程序予以办理。

（三）列入《目录》专用车辆如何办理免税？

根据规定，对于列入《目录》的车型，申请人可在所生产车辆的车辆电子信息中标注免税标识。税务机关

依据免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料，为纳税人办理车辆购置税免税手续。

举例说明：A 公司于2024年2月27日生产一台专用车辆，税务总局、工业和信息化部发布的第十四批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A公司在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，购买该专用车辆的B纳税人可凭免税标识及其他资料依法享受免税政策。

（四）《目录》发布前已出厂销售的专用车辆如何办理免税？

根据规定，《目录》发布前已出厂销售的专用车辆，申请人可在所销售车辆的车型列入《目录》后，在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，重新上传。纳税人可以凭免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料向主管税务机关办理免税。

举例说明：A 公司于2024年1月21日销售给B纳税人一台未列入《目录》的车辆，A 公司上传车辆电子信息时未标注免税标识。之后税务总局、工业和信息化部发布的第十四批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A 公司在第十四批《目录》发布后，可以修改B纳税人所购车辆的电子信息，标注免税标识并重新上传。B纳税人可凭免税标识及其他资料依法享受免税政策。

（五）纳税人缴纳车辆购置税后专用车辆纳入《目录》如何处理？

实行《目录》管理后，如果纳税人购买了专用车辆并缴纳了车辆购置税，之后该专用车辆列入了《目录》，申请人可在所销售车辆的车型列入《目录》后，在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，重新上传。纳税人可凭免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料向主管税务机关申请退税；主管税务机关依法退还纳税人已缴税款。

举例说明：A 公司于2024年1月15日销售给B纳税人一台未列入《目录》的车辆，B 纳税人购车后缴纳了车辆购置税，之后税务总局、工业和信息化部发布的第十四批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A公司在第十四批《目录》发布后，可以修改B纳税人所购车辆的电子信息，标注免税标识并重新上传。B纳税人可凭借免税标识及其他资料向主管税务机关办理退税。



关于《国家税务总局人力资源社会保障部农业农村部教育部退役军人事务部关于重点群体和自主就业退役士兵创业就业税收政策有关执行问题的公告》的解读

为推动《财政部?税务总局?人力资源社会保障部?农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（2023年第15号）和《财政部?税务总局?退役军人事务部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》（2023年第14号，以下分别简称“15号公告”“14号公告”）有效落实，国家税务总局、人力资源社会保障部、农业农村部、教育部、退役军人事务部联合发布了《关于重点群体和自主就业退役士兵创业就业税收政策有关执行问题的公告》（2024年第4号，以下简称《公告》）。现解读如下：

一、《公告》的基本框架和主要内容是什么？

为支持重点群体和自主就业退役士兵创业就业，国家实施了专项税收优惠政策（以下简称政策）。2023年8月，财政部、税务总局联合相关部门发布公告，明确政策延续实施至2027年12月31日。为推动政策有效落实，税务总局针对政策执行过程中纳税人、基层税务机关反映较多的问题，会同相关部门进一步明确了部分征管操作口径，细化了征管操作流程，有利于提高纳税人享受政策便利度。

《公告》共有6部分内容。第一部分明确了重点群体从事个体经营享受政策的办理方式，主要包括不同类型重点群体需要留存备查的资料，申报享受政策时需要填报的信息，以及税费款扣减限额及顺序；第二部分明确了企业招用重点群体享受政策的办理方式，主要包括向人力资源社会保障部门申请、向税务部门申报等具体流程，申报享受政策时需要填报的信息和留存备查资料，以及税费款扣减限额及顺序；第三部分明确了自主就业退役士兵创业就业享受政策的办理方式，主要包括申报享受政策时需要填报的信息，其他事项的办理方式比照重点群体创业就业税收优惠政策执行；第四部分明确了部分征管操作口径，包括同一人员开办多家个体户、在多家企业就业，企业招用的同一人员具有多重身份、同时招用多种身份人员，以及以前年度招用相关人员申请追溯享受，如何适用政策的问题；第五部分优化政策管理方式，主要是明确了重点群体身份信息查询渠道和部门信息交换方面的规定，明确《就业创业证》的替代选项，并为基层优化管理方式留出空间；第六部分明确《公告》执行时间和政策衔接事项。

二、与以前年度相比，《公告》的主要变化有哪些？

《公告》总体上延续以往的框架与内容。主要的变化有：

（一）明确部分征管操作口径

1. 企业同时招用多个不同身份的就业人员（包括：脱贫人口、登记失业半年以上人员、自主就业退役士兵、自主择业军队转业干部、随军家属、残疾人等），可按照政策规定分别适用对应的政策。例如，某企业招用的人员中，既有脱贫人口，也有自主就业退役士兵，还有残疾人。符合相关政策规定的，可以分别就招用这些人员适用重点群体就业税收优惠政策、自主就业退役士兵就业税收优惠政策和残疾人就业税收优惠政策。

2.企业招用的同一就业人员如同时具有多重身份，应当选定一个身份享受政策，不得重复享受。例如，企业招用的员工A，既是脱贫人口，也是自主就业退役士兵，企业应当为该员工选定一个身份享受政策，不得既享受招用重点群体就业税收政策，又享受招用自主就业退役士兵就业税收政策。

3.对于企业因以前年度招用重点群体或自主就业退役士兵就业符合政策条件但未及时申报享受的，可依法申请退税；如申请时该重点群体或自主就业退役士兵已从企业离职，不再追溯执行。

作出上述规定，主要是考虑到14号公告、15号公告明确规定单个重点人群享受政策的时长为3年(36个月)，重点群体或自主就业退役士兵从某家企业离职后在其他企业再就业的，仍可在剩余期限内享受政策。为更好保障重点群体或自主就业退役士兵后续就业，由再次招用该重点群体或自主就业退役士兵的企业优先享受政策更为妥当。

(二)取消重点群体从事个体经营向人力资源社会保障部门申请的程序

此前公告要求登记失业半年以上的人员，零就业家庭、享受城市居民最低生活保障家庭劳动年龄的登记失业人员，以及毕业年度内高校毕业生从事个体经营的，向创业地县级以上人力资源社会保障部门提出申请，然后再向税务部门申报享受优惠。为便利纳税人，结合税收征管实际，《公告》取消了这一环节，此类纳税人向主管税务机关申报纳税时直接享受优惠。

(三)优化需要填写的信息表内容

为帮助纳税人准确适用政策，对于从事个体经营的重点群体和自主就业退役士兵，《公告》增加了填写创业信息表的环节。相关人员申报纳税时在电子税务局填写相关基本信息即可，其中重点群体填写姓名、公民身份号码、人员类型；自主就业退役士兵填写姓名、公民身份号码、退役证件类型、退役时间。

此外，对于企业招用重点群体人员或自主就业退役士兵，《公告》优化了需要填写的信息项目，主要是招用人员的入职时间、离职时间。

(四)明确税费款扣减限额的计算方式

1.《公告》明确，相关人员从事个体经营的，以申报时本年度已实际经营月数换算扣减限额；企业招用其就业的，以本年度招用相关人员申报时已实际工作月数换算扣减限额。后续随着实际经营时间或招用人员实际工作时间增加，扣减限额相应增加。例如：

(1)某自主就业退役士兵甲于2024年1月创办个体工商户A，假设当地的限额标准为每户每年24000元，A按季申报缴纳增值税及附加、个人所得税，那么其于2024年4月就一季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=24000/12×3=6000(元)，于2024年7月就二季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=24000/12×6=12000(元)。三季度、四季度类推计算，扣减限额分别为18000元、24000元。

(2)某企业B于2024年1月招用脱贫人口乙，2月招用登记失业半年以上人员丙，与两人都签订了3年期限劳动合同，并自当月起依法缴纳社会保险费。B企业未招用其他重点群体人员或自主就业退役士兵。

假设B企业按季申报缴纳增值税及附加税费，当地的定额标准为每人每年7800元，那么B企业于2024年4月就一季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=7800/12×(3+2)=3250(元)，于2024年7月就二季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=7800/12×(6+5)=7150(元)。三季度、四季度类推计算，扣减限额分别为11050元、14950元。

纳税人申报纳税时，本年度累计扣减的税费款，不能超过扣减限额。如纳税人在前期由于限额不足导致多

缴税款，可申请退还。

2.《公告》明确，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的计税依据是享受政策前的增值税应纳税额。纳税人因适用该政策而扣减增值税，不影响城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的税基的计算。

(五)推动电子信息应用，优化政策管理方式

随着信息化不断发展，此前公告规定的部分证明材料已取消或实现电子化。《公告》规定，《就业创业证》已与社会保障卡等其他证件整合或实现电子化的地区，可根据实际情况以其他证件或电子信息代替《就业创业证》办理业务、留存相关电子证照备查；人力资源社会保障部门核实企业提交的申请后，对符合条件的企业核发《企业吸纳重点群体就业认定证明》或出具相关证明材料(含电子信息)；具备条件的，也可通过信息交换的方式将审核情况及时反馈至税务部门。此外，《公告》还授权各地根据实际情况，优化部门间信息共享、审核、协查等的具体方式和流程，以充分契合各地征管实际，发挥部分地区信息化优势。

三、企业如何确定招用人员的身份信息？

对于脱贫人口和登记失业半年以上人员，《公告》明确，各级农业农村部门为企业提供脱贫人口身份信息查询服务；各级人力资源社会保障部门为企业提供登记失业半年以上人员身份信息查询服务。企业招用脱贫人口、登记失业半年以上人员的，如有需要，可以向当地人力资源社会保障部门、农业农村部门查询。

对于自主就业退役士兵，企业可查阅并留存自主就业退役士兵的退役证件。如退役证件遗失，应当留存退役军人事务管理部门出具的其他能够证明其退役信息的材料。

四、《公告》自2024年1月1日起执行。《公告》发布前已办理申报并缴纳税款的纳税人，是否需要追溯调整？

如已扣减税费款不超过按照《公告》规定计算的扣减限额，继续按照《公告》规定享受政策即可。如已扣减税费款超过按照《公告》规定计算的扣减限额，暂不能继续申报享受政策；待后续经营时间或招用人员实际工作时间增加，扣减限额大于0后，可继续申报享受政策。



关于《国家税务总局工业和信息化部关于发布〈免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录〉(第十五批)的公告》的解读

现就《国家税务总局工业和信息化部关于发布〈免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录〉(第十五批)的公告》相关事项解读如下：

一、公告出台背景

为切实落实国务院优化营商环境改革要求，提升纳税服务水平，提高税收管理质效，更好地维护纳税人权益，财政部、税务总局、工业和信息化部制发了《关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关政策的公告》(2020年第35号)、税务总局、工业和信息化部制发了《关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关管理事项的公告》(2020年第20号),进一步优化设有固定装置的非运输专用作业车辆(以下简称专用车辆)车辆购置税优惠政策管理机制。对于免征车辆购置税的专用车辆，通过《免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录》(以下简称《目录》)实施管理，纳税人购买列入《目录》的专用车辆可享受免征车辆购置税政策。

二、本批《目录》基本情况

本批《目录》为2024年第二次发布，累计为第十五批，共涉及146家企业的304个车型。

三、需要说明的问题

(一)符合条件的专用车辆如何申请列入《目录》？

申请列入《目录》的车型，车辆生产企业、进口车辆经销商或个人(以下简称申请人)通过工业和信息化部“免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆管理系统”提交列入《目录》的申请材料。

(二)未通过技术审查如何处理？

未通过技术审查是指申请人通过申报系统提交相关资料，由于不符合《设有固定装置的非运输专用作业车辆技术要求》、材料提交不全、填写有误等原因，工业和信息化部装备工业发展中心(以下简称装备中心)给予“不通过”结论的情形。对于未通过技术审查的情况，若申请人不认可装备中心技术审查结论，可以通过申报系统随时重新申报；在重新申报时，可对装备中心技术审查结论提出自己的意见，并提供相应的佐证材料；装备中心重新给予技术审查结论。若申请人仍不认可装备中心技术重新审查结论，可以通过工业和信息化部12381公共服务电话平台咨询、建议、投诉，或者以信函的形式向工业和信息化部反映相关问题，工业和信息化部将按照程序予以办理。

(三)列入《目录》专用车辆如何办理免税？

根据规定，对于列入《目录》的车型，申请人可在所生产车辆的车辆电子信息中标注免税标识。税务机关

依据免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料，为纳税人办理车辆购置税免税手续。

举例说明：A公司于2024年5月27日生产一台专用车辆，税务总局、工业和信息化部发布的第十五批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A公司在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，购买该专用车辆的B纳税人可凭免税标识及其他资料依法享受免税政策。

(四)《目录》发布前已出厂销售的专用车辆如何办理免税？

根据规定，《目录》发布前已出厂销售的专用车辆，申请人可在所销售车辆的车型列入《目录》后，在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，重新上传。纳税人可以凭免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料向主管税务机关办理免税。

举例说明：A公司于2024年4月21日销售给B纳税人一台未列入《目录》的车辆，A公司上传车辆电子信息时未标注免税标识。之后税务总局、工业和信息化部发布的第十五批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A公司在第十五批《目录》发布后，可以修改B纳税人所购车辆的电子信息，标注免税标识并重新上传。B纳税人可凭免税标识及其他资料依法享受免税政策。

(五)纳税人缴纳车辆购置税后专用车辆纳入《目录》如何处理？

实行《目录》管理后，如果纳税人购买了专用车辆并缴纳了车辆购置税，之后该专用车辆列入了《目录》，申请人可在所销售车辆的车型列入《目录》后，在所销售车辆的车辆电子信息中标注免税标识，重新上传。纳税人可凭免税标识以及办理车辆购置税纳税申报需要提供的其他资料向主管税务机关申请退税；主管税务机关依法退还纳税人已缴税款。

举例说明：A公司于2024年4月15日销售给B纳税人一台未列入《目录》的车辆，B纳税人购车后缴纳了车辆购置税，之后税务总局、工业和信息化部发布的第十五批《目录》包含了上述销售车辆的车型，A公司在第十五批《目录》发布后，可以修改B纳税人所购车辆的电子信息，标注免税标识并重新上传。B纳税人可凭借免税标识及其他资料向主管税务机关办理退税。



关于《国家税务总局关于资源回收企业向自然人报废产品出售者“反向开票”有关事项的公告》的解读

为落实《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》(国发〔2024〕7号)要求,实行资源回收企业向自然人报废产品出售者“反向开票”,4月25日,税务总局制发了《国家税务总局关于资源回收企业向自然人报废产品出售者“反向开票”有关事项的公告》(2024年第5号,以下简称5号公告)。现解读如下:

一、自然人报废产品出售者包括哪些?收购报废产品后再销售的自然人,是否包括在内?

答:按照现行发票管理制度规定,增值税一般纳税人和小规模纳税人销售报废产品,可以自行开具发票;自然人销售报废产品(包括销售自己使用过的报废产品,或者销售收购的报废产品)可以向税务机关申请代开发票,已经实现了报废产品流通环节合规开、受票的覆盖。5号公告落实党中央、国务院决策部署,实行资源回收企业向自然人报废产品出售者“反向开票”,是为了进一步提升资源回收企业向自然人收购报废产品时取得发票的便利性。

5号公告所称自然人报废产品出售者(以下简称出售者)既包括销售自己使用过的报废产品的自然人,也包括销售收购的报废产品的自然人,且自然人应符合连续不超过12个月“反向开票”累计销售额不超过500万元的条件。这里的“反向开票”累计销售额,包括多个资源回收企业向同一自然人“反向开票”的销售额。

为规范市场和税收秩序,5号公告还规定,自然人销售报废产品连续12个月“反向开票”累计销售额超过500万元的,资源回收企业不得再向其“反向开票”。资源回收企业应当引导持续从事报废产品出售业务的自然人依法办理经营主体登记,按照规定自行开具发票。

举例说明:

情形一:资源回收企业A公司已取得“反向开票”资格。2024年7月至10月,自然人甲收购的废纸,全部销售给A公司,每月销售一次,各月不含税销售额分别为200万元、200万元、100万元和200万元。除此之外,自然人甲未发生其他销售报废产品业务。2024年7月至9月,自然人甲销售报废产品的累计销售额为500万元,符合5号公告相关条件,A公司可向其“反向开票”。但在2024年10月,自然人甲再次向A公司销售废纸时,因其连续不超过12个月销售报废产品的累计销售额超过500万元,不再符合5号公告的相关规定,A公司不得再向其“反向开票”。同时,自然人甲可依法办理经营主体登记,按照规定自行开具发票。

情形二:资源回收企业A公司、C公司均已取得“反向开票”资格。自然人甲于2024年8月向资源回收企业A公司销售废纸,不含税销售额为280万元,A公司已向其“反向开票”;自然人甲于2024年9月向资源回收企业B公司销售废纸,不含税销售额为50万元,B公司因不符合“反向开票”条件,未取得“反向开票”资格,未向自然人甲“反向开票”,自然人甲向税务机关申请代开发票;2024年10月,自然人甲向C公司销售废纸,不含税销售额为200万元。除此之外,自然人甲未发生其他销售报废产品业务。2024年10月,自然人甲向C公司销售废纸时,因其连续不超过12个月“反向开票”业务中销售报废产品的累计销售额未达到500万元(280+200=480万元),因此,C公司向自然人甲收购废纸,可以向其“反向开票”。

二、实行“反向开票”的资源回收企业应符合什么条件?

答:实行“反向开票”的资源回收企业,应当符合以下三项条件之一,且实际从事资源回收业务:

(一)从事危险废物收集的,应当符合国家危险废物经营许可证管理办法的要求,取得危险废物经营许可证;

(二)从事报废机动车回收的,应当符合国家商务主管部门出台的报废机动车回收管理办法要求,取得报废机动车回收拆解企业资质认定证书;

(三)除危险废物、报废机动车外,其他资源回收企业应当符合国家商务主管部门出台的再生资源回收管理办法要求,进行经营主体登记,并在商务部门完成再生资源回收经营者备案。

另外,实行“反向开票”的资源回收企业,包括单位和个体工商户。即,从事资源回收业务的符合上述条件的个体工商户也可以申请“反向开票”。

三、符合条件的资源回收企业应如何申请“反向开票”?

答:资源回收企业需要“反向开票”的,应当向主管税务机关提交《资源回收企业“反向开票”申请表》,申请表内容包括:“反向开票”申请时间、回收报废产品类别、销售报废产品适用增值税计税方法等。同时,需提供危险废物经营许可证或报废机动车回收拆解企业资质认定证书或商务部门再生资源回收经营者备案登记证明。

四、“报废产品”类编码的适用范围是什么?

答:为推行资源回收企业“反向开票”,税务总局更新了《商品和服务税收分类编码表》,增加了“报废产品”类编码,下设十类报废产品编码(具体包括废钢铁、废有色金属、废塑料、废轮胎、废纸、废弃电器电子产品、报废机动车、废旧纺织品、废玻璃、废电池)以及“其他报废产品”类编码。资源回收企业“反向开票”时,以及纳税人销售报废产品自行开具发票时,均应当在“报废产品”类编码中选择正确的编码。如果销售的报废产品不属于上述十类报废产品,应当在“其他报废产品”类编码中选择对应的编码,还需要填写报废产品的具体品名。

税务总局将根据需要,适时对《商品和服务税收分类编码表》进行优化调整,并在开票系统中及时更新,涉及重要调整的,适时予以公布。

五、实行“反向开票”的资源回收企业可开具什么发票?

答:考虑到纳税人需要发票进行所得税税前扣除,适用增值税一般计税方法的纳税人还需要增值税专用发票抵扣进项税额的实际情况,因此,如资源回收企业属于适用增值税一般计税方法的增值税一般纳税人,可反向开具增值税专用发票和普通发票;如属于增值税小规模纳税人,或者选择适用增值税简易计税方法的增值税一般纳税人,可反向开具普通发票,不得反向开具增值税专用发票。资源回收企业销售报废产品,增值税计税方法发生变更的,应当申请对“反向开票”的票种进行调整,并根据选择适用的增值税计税方法正确开具发票。资源回收企业可以按规定抵扣反向开具的增值税专用发票上注明的税款。

情形一:资源回收企业A公司属于增值税一般纳税人,其销售报废产品选择适用增值税一般计税方法,已取得“反向开票”资格。2024年6月,A公司向销售报废产品的自然人甲收购废塑料,收购金额为202万元。对于

上述收购业务，A 公司选择反向开具增值税专用发票，发票上注明不含税销售额200万元，税额2万元。则A公司在计算2024年6月所属期增值税应纳税额时，可按规定抵扣上述进项税额2万元。

情形二：资源回收企业A公司属于增值税一般纳税人，其销售报废产品选择适用增值税简易计税方法，已取得“反向开票”资格。2024年7月，A公司向销售报废产品的自然人甲收购废塑料，收购金额为101万元。对于上述收购业务，由于A公司已选择适用增值税简易计税方法，因此只能向自然人甲反向开具普通发票，不得反向开具增值税专用发票。

六、资源回收企业中的增值税一般纳税人，选择适用增值税简易计税方法后，能否变更增值税计税方法？

答：资源回收企业中的增值税一般纳税人销售报废产品，在5号公告施行前已按有关规定选择适用增值税简易计税方法的，可以在2024年7月31日前改为选择适用增值税一般计税方法。除上述情形外，资源回收企业选择增值税简易计税方法计算缴纳增值税后，36个月内不得变更；变更为增值税一般纳税人后，36个月内不得再选择增值税简易计税方法。

举例说明：

情形一：资源回收企业A公司属于增值税一般纳税人，自2023年1月起，从事销售报废产品业务选择适用增值税简易计税方法，并于2024年4月30日取得“反向开票”资格。A公司根据实际经营情况，于2024年7月1日起改为选择适用增值税一般纳税人计税方法。此后，如A公司需再次选择适用增值税简易计税方法，则必须在选择适用增值税一般纳税人计税方法满36个月，即2027年6月30日(2024年7月1日至2027年6月30日共计36个月)后方可重新选择适用增值税简易计税方法。

情形二：资源回收企业A公司属于增值税一般纳税人，自2023年1月起，从事销售报废产品业务选择适用增值税简易计税方法，并于2024年4月30日取得“反向开票”资格。如A公司在2024年7月31日前未改为选择适用增值税一般纳税人计税方法，而是继续选择适用增值税简易计税方法，则必须在选择适用增值税简易计税方法满36个月，即2025年12月31日(2023年1月1日至2025年12月31日共计36个月)后方可选择适用增值税一般纳税人计税方法。

七、资源回收企业“反向开票”后，需要开具红字发票的如何处理？

答：资源回收企业“反向开票”后，发生销售退回、开票有误、销售折让等情形，需要通过增值税发票管理系统开具红字增值税专用发票的，由资源回收企业填开《开具红字增值税专用发票信息表》;需要通过电子发票服务平台开具红字增值税专用发票或普通发票的，由资源回收企业填开《红字发票信息确认单》。资源回收企业填开《开具红字增值税专用发票信息表》或《红字发票信息确认单》时，应当填写对应的蓝字发票信息，红字发票需与原蓝字发票一一对应。

八、出售者通过“反向开票”销售报废产品，可以享受哪些增值税优惠政策？

答：出售者通过“反向开票”销售报废产品，可按规定享受小规模纳税人月销售额10万元以下免征增值税和3%征收率减按1%计算缴纳增值税等税费优惠政策。后续如小规模纳税人相关税费优惠政策调整，按照调整后的政策执行。

需要注意的是，出售者应以每月通过“反向开票”销售报废产品的累计销售额作为依据，判断能否适用上述增值税优惠政策，可能涉及多个资源回收企业向其“反向开票”的销售额。

举例说明：

情形一：2024年5月，自然人甲向资源回收企业A公司销售废金属，不含税销售额为3万元；向资源回收企业B公司销售废金属，不含税销售额为4万元；向资源回收企业C公司销售废金属，不含税销售额为2万元。上述资源回收企业均已取得“反向开票”资格，且向自然人甲反向开具了普通发票。该自然人2024年5月通过“反向开票”销售报废产品的月销售额合计9万元，未超过月销售额10万元的标准，可以适用小规模纳税人免征增值税政策，A公司、B公司、C公司只需为自然人甲代办增值税及附加税费申报，无需缴纳增值税及附加税费。

情形二：2024年5月，自然人甲向资源回收企业A公司销售废金属，不含税销售额为3万元；向资源回收企业B公司销售废金属，不含税销售额为4万元；向资源回收企业C公司销售废金属，不含税销售额为5万元。上述资源回收企业均已取得“反向开票”资格，且向自然人甲反向开具了普通发票。该自然人2024年5月通过“反向开票”销售报废产品的月销售额合计12万元，超过月销售额10万元的标准，不适用小规模纳税人免征增值税政策。但是，自然人甲销售废金属仍可以适用小规模纳税人3%征收率减按1%计算缴纳增值税政策。由于A公司、B公司、C公司均向自然人甲“反向开票”，因此需根据自身“反向开票”金额为自然人甲代办增值税及附加税费纳税申报，并按规定缴纳代办税费。A公司需代办申报并缴纳增值税为3万元×1%=0.03万元，B公司需代办申报并缴纳增值税为4万元×1%=0.04万元，C公司需代办申报并缴纳增值税为5万元×1%=0.05万元，附加税费按现行规定代办申报并缴纳。

情形三：资源回收企业A公司、B公司均已取得“反向开票”资格。2024年5月，自然人甲向资源回收企业A公司销售废金属，不含税销售额为3万元，由A公司反向开具了普通发票。自然人甲向资源回收企业B公司销售废金属，不含税销售额为4万元。由于B公司属于增值税一般纳税人，选择适用增值税一般纳税人计税方法，经双方协商后由B公司反向开具了征收率为1%的增值税专用发票。自然人甲2024年5月通过“反向开票”销售报废产品的月销售额合计7万元，未超过月销售额10万元的标准，符合小规模纳税人免征增值税政策条件。由于自然人甲向B公司销售废金属的业务选择放弃享受免税政策，应按B公司反向开具的增值税专用发票的金额和征收率计算缴纳增值税，由B公司代办增值税及附加税费纳税申报，并按规定缴纳代办税费，其他业务仍可享受免税政策。综上，A公司只需为自然人甲代办增值税及附加税费申报，无需缴纳增值税及附加税费；B公司需代办申报并缴纳增值税为4万元×1%=0.04万元，附加税费按现行规定代办申报并缴纳。

情形四：资源回收企业A公司、B公司均已取得“反向开票”资格。2024年5月，自然人甲向资源回收企业A公司销售废金属，不含税销售额为8万元，由A公司反向开具了普通发票。自然人甲向资源回收企业B公司销售废金属，不含税销售额为4万元。由于B公司属于增值税一般纳税人，选择适用增值税一般纳税人计税方法，经双方协商后由B公司反向开具了征收率为3%的增值税专用发票。自然人甲2024年5月通过“反向开票”销售报废产品的月销售额合计12万元，超过了月销售额10万元的标准，不适用小规模纳税人免征增值税政策。由于A公司、B公司均向自然人甲“反向开票”，因此需根据自身“反向开票”金额为自然人甲代办增值税及附加税费纳税申报，并按规定缴纳代办税费。同时，自然人甲向B公司销售废金属的业务，选择放弃享受小规模纳税人3%征收率减按1%计算缴纳增值税政策，应按B公司反向开具的增值税专用发票的金额和征收率计算缴纳增值税。综上，A公司需代办申报并缴纳增值税为8万元×1%=0.08万元，B公司需代办申报并缴纳增值税为4万元×3%=0.12万元，附加税费按现行规定代办申报并缴纳。

九、资源回收企业“反向开票”时，如何代办出售者的经营所得个人所得税？

答：出售者按照销售额(不含增值税)的0.5%预缴经营所得个人所得税，由资源回收企业在“反向开票”时按规定代办申报事项、缴纳代办税费。

十、实行“反向开票”的资源回收企业应如何进行代办申报事项、缴纳代办税费？

答：实行“反向开票”的资源回收企业，应按照规定在“反向开票”的次月申报期内，向企业所在地主管税务机关报送《代办税费报告表》和《代办税费明细报告表》，缴纳代办的增值税及附加税费、个人所得税。

十一、出售者应如何自行办理经营所得个人所得税年度汇算清缴申报？

答：出售者需要在次年3月31日前自行向经营管理所在地主管税务机关办理经营所得汇算清缴。其中，出售者没有投资个体工商户、个人独资企业、合伙企业的，以经常居住地经营管理所在地。出售者还同时投资个体工商户、个人独资企业、合伙企业的，分别向经常居住地、被投资企业所在地主管税务机关办理经营所得汇算清缴后，选择向其中一处被投资单位所在地主管税务机关办理经营所得年度汇总申报。

十二、“反向开票”的资源回收企业，能否按规定就“反向开票”部分对应的销售额享受资源综合利用产品和劳务增值税即征即退政策？

答：资源回收企业从事《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录(2022年版)》所列的资源综合利用项目，其反向开具的发票属于《财政部税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(2021年第40号)第三条第二项第1点所述“从销售方取得增值税发票”，因此，“反向开票”部分对应的销售额可以按规定享受资源综合利用产品和劳务增值税即征即退政策。

举例说明：

资源回收企业A公司属于增值税一般纳税人，其经营范围为收购废钢铁用于生产炼钢炉料，生产工艺符合《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录(2022年版)》规定的技术标准和相关条件，且已取得“反向开票”资格。2024年6月，A公司销售炼钢炉料的不含税销售额为1500万元，除购进废钢铁外，其他可抵扣进项税额合计12万元。A公司当月购进3批次废钢铁，其中，向自然人甲收购废钢铁，收购金额为505万元，不含税销售额为500万元，已向其自然反向开具了增值税专用发票，注明税款5万元；向自然人乙收购废钢铁，收购金额为202万元，不含税销售额为200万元，因自然人乙不符合条件，未向其“反向开票”，也未取得代开的发票；向小规模纳税人B公司购进废钢铁并取得增值税专用发票，购进金额为303万元，不含税销售额为300万元，增值税专用发票注明税款3万元。A公司向自然人甲收购废钢铁和向B公司购进废钢铁，均取得符合政策规定的发票；向自然人乙收购废钢铁属于应当取得但未取得发票，该部分废钢铁对应产品的销售收入不得适用资源综合利用产品增值税即征即退政策。因此计算即征即退政策的可申请退税额时，则：

不得适用即征即退政策的销售收入=1500×[200÷(500+200+300)]=300万元

可抵扣进项税额=12+5+3=20万元

可申请退税额=[(1500-300)×13%-20]×30%=40.8万元。

十三、通过“反向开票”方式开具的发票是否可以作为企业所得税税前扣除凭证？

答：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则、《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》(2018年第28号)等税收法律、行政法规、规章和规范性文件规定，企业发生支出，应取得税前扣除凭证，作为计算企业所得税应纳税所得额时扣除相关支出的依据。资源回收企业通过“反向开票”方式开具的发票，符合上述税收法律、行政法规、规章和规范性文件相关规定的，可以作为本企业所得税税前扣除凭证。

十四、资源回收企业应如何做好企业所得税税前扣除凭证管理？

答：“反向开票”措施为资源回收企业取得合规的企业所得税税前扣除凭证提供了便利，可以在很大程度上解决困扰资源回收企业所得税成本无票列支问题，助力企业进一步规范会计核算，降低涉税风险。同时，对于包括通过“反向开票”方式开具的发票在内的各类企业所得税税前扣除凭证，资源回收企业均应严格按照税收法律、行政法规、规章和规范性文件相关规定执行。企业取得的税前扣除凭证不符合相关规定的，相应的支出将不能在发生年度税前扣除。不符合规定进行税前扣除的，税务机关将依法调整其应纳税所得额，追缴税款，并严格按照《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国发票管理办法》等有关规定处理。



热点答疑

Hot Answering Questions

热点答疑

01 小规模纳税人享受月销售额10万元以下免税政策，月销售额如何计算，是否含税，是否包括开具增值税专用发票的部分，是否包括适用5%征收率的部分，开具增值税专用发票的部分是否也能免税？

答：《财政部?税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(2023年第1号)规定，增值税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10万元的，免征增值税。小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过10万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过10万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

也就是说，如小规模纳税人当月所有销售额(包括销售不动产的5%征收率销售额)合计小于10万元时，所有销售额均享受免税政策。如小规模纳税人当月所有销售额大于10万元，但扣除销售不动产的销售额后，其他销售额小于10万元，则其他销售额可享受免税政策，销售不动产的销售额需照章征税。

增值税上所说的销售额均为不含税销售额，计算是否达到免税标准的销售额时，要包括开票收入和未开票收入，其中开票收入中既包括开具增值税普通发票收入也包括开具增值税专用发票收入。需要注意的是，即使月销售额未超过10万元，开具增值税专用发票的收入部分也需要计算缴纳增值税，不能适用免税政策。

02 我公司是按季申报的增值税小规模纳税人，2024年一季度销售收入低于30万元，请问应当如何填写申报表？

答：《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》(2023年第1号)第七条规定，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10万元的，免征增值税的销售额等项目应当填写在《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。

你公司一季度合计销售额未超过30万元，在办理增值税纳税申报时，应将免税销售额填写在《增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)》第10栏“小微企业免税销售额”(如为个体工商户，应填写在第11栏“未达起征点销售额”)。



03 全面营改增后，纳税人是否需要按照商品和服务税收分类编码开具发票？

一、根据《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号）规定：“四、增值税发票开具

（一）税务总局编写了《商品和服务税收分类与编码（试行）》（以下简称编码，见附件），并在新系统中增加了编码相关功能。自2016年5月1日起，纳入新系统推行范围的试点纳税人及新办增值税纳税人，应使用新系统选择相应的编码开具增值税发票。北京市、上海市、江苏省和广东省已使用编码的纳税人，应于5月1日前完成开票软件升级。5月1日前已使用新系统的纳税人，应于8月1日前完成开票软件升级。

七、本公告自2016年5月1日起施行。”

二、根据《国家税务总局关于增值税发票管理若干事项的公告》（国家税务总局公告2017年第45号）规定：“一、推行商品和服务税收分类编码简称

自2018年1月1日起，纳税人通过增值税发票管理新系统开具增值税发票（包括：增值税专用发票、增值税普通发票、增值税电子普通发票）时，商品和服务税收分类编码对应的简称会自动显示并打印在发票票面“货物或应税劳务、服务名称”或“项目”栏次中。包含简称的《商品和服务税收分类编码表》见附件。……”

三、根据《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）规定：“四、税务总局在增值税发票税控开票软件中更新了《商品和服务税收分类编码表》，纳税人应当按照更新后的《商品和服务税收分类编码表》开具增值税发票。

九、本公告自2019年4月1日起施行。”

五、根据《国家税务总局关于电子烟消费税征收管理有关事项的公告》（国家税务总局公告2022年第22号）规定：“一、税务总局在税控开票软件中更新了《商品和服务税收分类编码表》，纳税人销售电子烟应当选择“电子烟”类编码开具发票。

五、本公告自2022年11月1日起施行。”

04 纳税人租入固定资产、不动产，既用于一般计税方法计税项目，又用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的，其进项税额能否全额抵扣？

答：根据《财政部税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》（财税〔2017〕90号）：“一、自2018年1月1日起，纳税人租入固定资产、不动产，既用于一般计税方法计税项目，又用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的，其进项税额准予从销项税额中全额抵扣。”？

05 其他个人委托房屋中介、住房租赁企业等单位出租不动产，需要向承租方开具增值税发票的，是否可以由受托单位代其向主管税务机关按规定申请代开增值税发票？

答：根据《国家税务总局关于跨境应税行为免税备案等增值税问题的公告》（国家税务总局公告2017年第30号）：“三、其他个人委托房屋中介、住房租赁企业等单位出租不动产，需要向承租方开具增值税发票的，可以由受托单位代其向主管税务机关按规定申请代开增值税发票。”

06 一般纳税人在资产重组过程中，将全部资产、负债和劳动力一并转让并办理注销税务登记的，其尚未抵扣的进项税额能否结转抵扣？

答：根据《国家税务总局关于纳税人资产重组增值税留抵税额处理有关问题的公告》（国家税务总局公告2012年第55号）规定：“一、增值税一般纳税人（以下称‘原纳税人’）在资产重组过程中，将全部资产、负债和劳动力一并转让给其他增值税一般纳税人（以下称‘新纳税人’），并按程序办理注销税务登记的，其在办理注销登记前尚未抵扣的进项税额可结转至新纳税人处继续抵扣。

二、原纳税人主管税务机关应认真核查纳税人资产重组相关资料，核实原纳税人在办理注销税务登记前尚未抵扣的进项税额，填写《增值税一般纳税人资产重组进项留抵税额转移单》（见附件）。

《增值税一般纳税人资产重组进项留抵税额转移单》一式三份，原纳税人主管税务机关留存一份，交纳税人一份，传递新纳税人主管税务机关一份。

三、新纳税人主管税务机关应将原纳税人主管税务机关传递来的《增值税一般纳税人资产重组进项留抵税额转移单》与纳税人报送资料进行认真核对，对原纳税人尚未抵扣的进项税额，在确认无误后，允许新纳税人继续申报抵扣。

本公告自2013年1月1日起施行。”？

07 取得不符合规定的发票，能否作为财务报销凭证？

答：一、根据《中华人民共和国发票管理办法》（国函〔1993〕174号）第二十条规定：“不符合规定的发票，不得作为财务报销凭证，任何单位和个人有权拒收。”

二、根据《国家税务总局关于进一步加强普通发票管理工作的通知》（国税发〔2008〕80号）第八条第二项规定：“……在日常检查中发现纳税人使用不符合规定发票特别是没有填开付款方全称的发票，不得允许纳税人用于税前扣除、抵扣税款、出口退税和财务报销。”

三、根据《网络发票管理办法》（国家税务总局令第30号）第七条规定：“单位和个人取得网络发票时，应及时查询验证网络发票信息的真实性、完整性，对不符合规定的发票，不得作为财务报销凭证，任何单位和个人有权拒收。”

08 办一般纳税人离线开票时限是如何规定的？

答：根据《国家税务总局关于异常增值税扣税凭证管理等有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第38号）五、新办理增值税一般纳税人登记的纳税人，自首次开票之日起3个月内不得离线开具发票，按照有关规定不使用网络办税或不具备风险条件的特定纳税人除外。六、本公告自2020年2月1日起施行。

09 2024年小规模纳税人免征增值税的政策是如何规定的？

答：增值税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（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元，下同）的，免征增值税。上述优惠政策截止至2027年12月31日。

文件依据：《财政部?税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部?税务总局公告2023年第19号）、《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）

10 2024年增值税小规模纳税人是否适用3%减按1%政策？

答：增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。上述优惠政策截止至2027年12月31日。

文件依据：《财政部?税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部?税务总局公告2023年第19号）、《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）

11 纳税人2024年1月购买的新能源汽车，是否需要缴纳车辆购置税？

答：对购置日期在2024年1月1日至2025年12月31日期间的新能源汽车免征车辆购置税，其中，每辆新能源乘用车免税额不超过3万元。购置日期按照机动车销售统一发票或海关关税专用缴款书等有效凭证的开具日期确定。

销售方销售“换电模式”新能源汽车时，不含动力电池的新能源汽车与动力电池分别核算销售额并分别开具发票的，依据购车人购置不含动力电池的新能源汽车取得的机动车销售统一发票载明的不含税价作为车辆购置税计税价格。

“换电模式”新能源汽车应当满足换电相关技术标准和要求，且新能源汽车生产企业能够自行或委托第三方为用户提供换电服务。

文件依据：《关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告》（财政部税务总局工业和信息化部公告2023年第10号）

12 纳税人2023年12月没有及时对次年享受专项附加扣除的内容进行确认，是否影响2024年继续享受专项附加扣除政策？

答：纳税人次年需要由扣缴义务人继续办理专项附加扣除的，应当于每年12月份对次年享受专项附加扣除的内容进行确认，并报送至扣缴义务人。纳税人未及时确认的，扣缴义务人于次年1月起暂停扣除，待纳税人确认后再行办理专项附加扣除。

一个纳税年度内，纳税人在扣缴义务人预扣预缴税款环节未享受或未足额享受专项附加扣除的，可以在当年内向支付工资、薪金的扣缴义务人申请在剩余月份发放工资、薪金时补充扣除，也可以在次年3月1日至6月30日内，向汇缴地主管税务机关办理汇算清缴时申报扣除。

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〕7号）

13 月还贷金额变化是否影响住房贷款利息的扣除？

答：不影响。纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月1000元的标准定额扣除，扣除期限最长不超过240个月。纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。首套住房贷款是指购买住房享受首套住房贷款利率的住房贷款。

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）



14 子女年满3岁暂未入托可以享受子女教育专项附加扣除吗？

答：可以享受。纳税人的子女接受全日制学历教育的相关支出，按照每个子女每月2000元的标准定额扣除。年满3岁至小学入学前处于学前教育阶段的子女，按上述规定执行。

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）、《国务院关提高个人所得税有关专项附加扣除标准的通知》（国发〔2023〕13号）

15 纳税人经营所得汇算清缴应于何时办理？

答：查账征收的纳税人取得经营所得，在取得所得的次年3月31日前，向经营管理所在地主管税务机关办理汇算清缴。

16 个体工商户个人所得税减半政策申报表如何填写？

答：个体工商户需将减免税额填入对应经营所得纳税申报表“减免税额”栏次，并附报《个人所得税减免税事项报告表》。对于通过电子税务局申报的个体工商户，税务机关将提供该优惠政策减免税额和报告表的预填服务。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税额进行税款划缴。

文件依据：《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）

17 2024年1月申报缴纳的2023年12月工资薪金个人所得税是否属于2023年度“三代”税款，并据以申请手续费返还？

答：不属于。代扣、代收扣缴义务人和代征人应于每年3月31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。其中，“上一年度”是指税款缴款期。

文件依据：《国家税务总局?财政部?中国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》（税总财发〔2023〕48号）

18 如何通过自然人电子税务局(扣缴端)办理“三代”手续费退付?

答：1. 登录自然人电子税务局(扣缴端)后，在左侧菜单栏点击“退付手续费核对”，进入“勾选单户核对清册页面”，对核对清册的个人所得税实缴(退)税款记录进行核对和勾选后(默认全选)，点击“下一步”(注：当前获取的实缴(退)数据为入(退)库日期在上年的数据，不论税款属期为何时。如扣缴税款所属月份在上年，但实际入(退)库日期在本年的，将在下一年度的结报数据中体现。如果数据确实有误。您可到办税服务厅核对并确认结报单)。

2. 进入“确认结报单”页面，根据核对完的税款入库、退库笔数和金额点击“申请退库”提交。查看并确认结报单，无误后点击【申请退库】。

19 2024年是否继续执行六税两费减半征收的优惠政策?

答：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

文件依据：《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》(财政部?税务总局公告2023年第12号)

20 如何申报享受六税两费减半征收优惠政策?

答：纳税人申报时，勾选相应的减免政策适用主体选项并确认适用减免政策起止时间后，系统将自动填列相应的减免性质代码、自动计算减免税款。

文件依据：《国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2022年第3号)

21 企业2023年第四季度发生的符合条件的研发费用能否在季度申报时享受加计扣除?

答：企业2023年第四季度发生的符合条件的研发费用应在企业所得税年度汇算清缴时申报享受研发费用加计扣除政策。

文件依据：《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)

22 企业享受小型微利企业所得税优惠政策，是否受征收方式的限定?

答：小型微利企业无论按查账征收方式或核定征收方式缴纳企业所得税，均可享受小型微利企业所得税优惠政策。

文件依据：《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(国家税务总局公告2023年第6号)

23 分公司是否可以享受小型微利企业优惠政策?

答：现行企业所得税实行的是法人税制，企业应以法人为主体，计算并缴纳企业所得税。根据企业所得税法第五十条第二款规定：“居民企业在境内设立不具有法人资格的分支机构的，应当汇总计算并缴纳企业所得税”。由于分支机构不具有法人资格，其经营情况应并入企业总机构，由企业总机构汇总计算缴纳应纳税款，并享受小型微利企业优惠政策。

企业设立不具有法人资格分支机构的，应当汇总计算总机构及其各分支机构的从业人数、资产总额、年度应纳税所得额，依据合计数判断是否符合小型微利企业条件。

文件依据：《中华人民共和国企业所得税法》

24 企业申报扣除资产损失是否需要向税务机关报送资产损失相关材料?

答：企业向税务机关申报扣除资产损失，仅需填报企业所得税年度纳税申报表《资产损失税前扣除及纳税调整明细表》，不再报送资产损失相关资料。相关资料由企业留存备查。

文件依据：《国家税务总局关于企业所得税资产损失资料留存备查有关事项的公告》(国家税务总局公告2018年第15号)

25 纳税人开具和取得数电票报销入账归档的，需要注意哪些事项?

答：纳税人开具和取得数电票报销入账归档的，应按照《财政部?国家档案局关于规范电子会计凭证报销入账归档的通知》(财会〔2020〕6号，以下称《通知》)和《会计档案管理办法》(财政部、国家档案局令第79号)、《财政部会计司关于公布电子凭证会计数据标准(试行版)的通知》(财便会函〔2023〕18号)的相关规定执行。

1. 数电票提供PDF、OFD和XML三种电子文件格式，其中，PDF和OFD为预览发票内容的格式，含有数字签名的XML格式才是符合财政部入账要求的电子文件格式。纳税人可以根据《通知》第三条、第五条的规定，仅使用数电票XML电子文件进行报销入账归档的，可不再另以纸质形式保存。

2. 纳税人如果需要以数电票的纸质打印件作为报销入账归档依据的，应当根据《通知》第四条的规定，同时保存数电票含有数字签名的XML格式电子文件。

文件依据：《国家税务总局安徽省税务局关于开展全面数字化的电子发票试点工作的公告》(国家税务总局安徽省税务局公告2023年第4号)



百战经典

Derived Classical



在二手住宅市场，总有一些房子售价明显低于其他房子，但是又备受冷落无人问津，部分是因为是在企事业单位名下，出售的话会涉及土地增值税。而卖家往往会要求买家承担土地增值税，过程中土地增值税金额多少很难计算，房价降低的金额可能还不够承担的土增。

西安全面放开限购， 企业购置住房税收事项

来源：中道财税作者(石羽茜)



不同时期，企事业单位是否可以购置住房都是一个调节的手段，房市火爆限制企事业单位购买住房，房地低迷，企业事业单位又可购置住房。很多老板也会关心，企业名义购置住房和个人名义购置有何不同?税收有什么区别?其实从上一段引言中可知，企业名义购置住房伴随的是企业名义销售住房，就会产生土增纳税义务，而个人名义销售住房是免土增的。本文所指的住房特指住宅，不包含商铺、车位、公寓等商业性不动产。

近期，西安发布解除限购令，其中的第五条如下：

05
五、允许企事业单位、社会主体购买二手房以及居民家庭登记购房后的剩余新品按盘。的平在工编的。再东式做盘食主梦里该、血三调生中的二平件在

也就是，企事业单位、社会主体有资格购置新建商品住房，甚至鼓励批量购置二手住房，实现去库存托起房市的作用。这个文件呢，是由西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局、西安住房公积金管理中心、国家税务总局西安市税务四部门联合发布的。近期的大环境呢，税务机关严查税收不合规，前期很多税收不合规的行为都在补税。

那企事业单位购置住房，用途是什么?税收处理有什么不同呢?按照我们官方给出的用途，我们做一个简单的分析。

一、职工宿舍

1、增值税

无论是职工宿舍还是个别高管的独立宿舍，都属于集体福利或者个人消费，进项税额不得抵扣。

2、企业所得税

购进住宅计入“固定资产”，按照规定计算折旧，折旧金额按照职工的职能，计入管理费用/销售费用-福

利费中，属于员工的非货币性福利。

特别提示，由于不动产总金额较大，按照规定年限计提折旧后，福利费金额也不会很低。企业所得税职工福利费税前扣除限额为工资薪金总额14%，超过部分不得在以后年度结转扣除。

3、个人所得税

员工集体宿舍福利，属于集体享受的、不可分割的、未向个人量化的非现金方式的福利不征收个人所得税

个别高管独立的宿舍福利，需要作为非货币性福利并入工资薪金缴纳个税。

二、居家式旅馆、民宿

1、增值税

正常对外经营，企事业单位为一般纳税人，购置住宅的进项税额可以一次性抵扣。

企事业单位经营居家式旅馆、民宿，增值税是属于租赁不动产还是住宿服务呢?需要根据经营的实际情况确定。根据财税[2016]36号和国家税务总局公告2016年第69号规定，是否属于住宿服务关键在于有无提供配套服务，如果提供配套服务，属于住宿服务，一般纳税人适用税率为6%。

2、企业所得税

经营收入计入主营业务收入或其他业务收入。

购进住宅计入“固定资产”，按照规定计算折旧，折旧对应计入主营业务成本或其他业务成本。

三、老板以及个人家庭使用

1、增值税

属于集体福利或者个人消费，进项税额不得抵扣。

2、企业所得税

与企业经营无关，不符合企业所得

税扣除相关性原则，不允许税前扣除。

3、个人所得税

根据财税[2003]158号，视同利润分配，需要按照20%税率计征个人所得税。

四、闲置不用等待升值

第四种情况最为特殊，企事业单位购进住宅既不用于任何经营用途，也不用于职工福利和个人消费，而是单纯作为投资的产品，故购置后暂时闲置。

1、增值税

增值税不得抵扣是反列举，暂无进项转出的规定。

2、企业所得税

持有期间按照目前的会计政策和税收政策，固定资产和成本模式下的投资性房地产计提折旧，企业所得税法无直接明确不允许扣除的规定，《企业所得税法》第十一条，不得计算固定资产折旧为房屋、建筑物以外未投入使用的固定资产。但在实际中可能会存在税企争议，购置用于投资的住宅闲置期间的折旧，很可能被认定为与企业经营无关的支出，持有期间折旧不允许扣除。

企业采用投资性房地产公允价值模式，会计不折旧税法也不允许税前扣除。

上海市财政局在线访谈：2023年度企业所得税汇算清缴(2024年4月26日)

综上，企事业单位购置住宅，持有期间用途不同，涉及的税种也不同。除了以上的增值税、企业所得税和个人所得税，还会涉及到持有期间的房产税和城镇土地使用税。企事业单位需要根据用途，正确缴纳各种税，避免给企业带来税收风险。

投资的房产再转让，

增值税到底如何交 纳 ？

来源：中道财税作者(陈红)



案例：

A公司在2014年以房产对乙公司进行投资，评估作价2000万元，乙公司为一般纳税人，2023年乙公司由于经营业务的需要，将该房产以5000万元出售，那么，乙公司转让该房产，增值税应如何缴纳？

政策依据：

首先，这里应分析一下，取得的不动产是否包含投资的形式，国税2016年16号明确规定，取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵押等各种形式取得的不动产，因此，这里的“取得”是包含投资取得的。

结合上述政策和案例内容，看起来是符合政策规定的，但大家都知道，在营改增前，以不动产或者无形资产对外投资入股，共同承担收益并共担风险的行为，是不征收营业税的。因此，本案例中A公司以房产投资时是不征收营业税的，当然也就不会给乙公司开具不动产发票，乙公司也就不会取得该房产的购置发票，而是凭双方的“投资协议、评估报告”等作为入账资料。

那么，现在问题来了，投资协议、评估报告能否作为合法购置凭

据，能否作为取得不动产时的购置原价呢？

观点一：按差额征税

理由一

查看国家税务总局规定的其他凭证，投资协议、评估报告也属于该有效凭证之列，因此可以作为不动产购置的原价。

理由二

根据国税2016年第73号公告，纳税人转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值税的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除，那么既然营改增之前是属于不征收营业税的，就可以参照该政策，属于这个原因造成的，因此可以作为不动产购置的原价。

因此，根据上述分析，乙公司接受投资，取得该房产评估作价2000万元，现对外销售5000万元，那么显而易见是符合上述政策规定的，应差额计征增值税。

应交增值税为：（5000-2000）/（1+5%）*5%=142.86万元。

观点二：应全额计税

理由一

政策规定了可以选择简易计税，必须要有购置原价或者取得不动产时的作价，那就是说要有购置房产原价的发票，或者作价时的发票，也就是说要有取得房产的发票做为差额纳税的依据，而投资协议、评估报告只是辅助资料，不属于购置房产的发票。

理由二

差额纳税的原理是由于上一环节已交税，下一环节出售时可以差额纳税，而在营改增之前投资到乙公司的房产并没有纳税，因此上一环节未产生的纳税义务，在下一环节销售时应全额纳税才符合税法差额纳税的逻辑。

应交增值税为：5000/（1+5%）*5%=238.09万元。

小编观点：

该投资的房产再转让，乍一看符合国税总局2016年14号公告差额征税的规定，但小编个人认为，即使由于是营改增前投资取得，没有取得投资时的房产购置发票，也应该提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料做为佐证资料进行差额纳税，经过和当地税务机关沟通，取得税务机关的认可进行差额纳税，以规避不必要的涉税风险。

房地产企业土地闲置费的财税处理



■案例分析

A公司拟以股权收购的方式获得一宗土地，基本情况如下，该土地在B公司名下，土地原取得成本0.5亿元，因各种原因累计共上缴土地闲置费1.5亿元，土地现状为净地，B公司无相应负债，注册资本金为2亿元。A公司拟出资以12亿元的价格收购B公司100%股权。

现在A公司人员需要了解土地闲置是否能作为土地成本视同土地出让金一样抵税，如果不能作为土地成本抵税，对将来开发销售的税金影响有多少？这是他们判断是否收购该宗地的重要条件之一。

税收方面，土地闲置费在该宗地将来开发销售的影响主要涉及增值税、土地增值税、企业所得税。

增值税

《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）七、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（三）项第10点中“向政府部门支付的土地价

款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。

由于土地闲置费并非土地出让金，不能视同土地出让价款抵减相应的增值税销项税额。

土地增值税

《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）第四条规定，地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。因此，土地闲置费不得计入土地增值税扣除项目，不得从土地增值税中扣除。

企业所得税

可以从土地闲置费是否允许抵扣和是否为罚款性质分析两方面：

抵扣方面，根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）第十条在计算应纳税所得额时，下列支出不得扣除：

- （一）向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益款项；
- （二）企业所得税税款；
- （三）税收滞纳金；
- （四）罚金、罚款和被没收财物

的损失；

（五）本法第九条规定以外的捐赠支出；

（六）赞助支出；

（七）未经核定的准备金支出；

（八）与取得收入无关的其他支出。

根据以上法规，上述不允许扣除的情况并未包括土地闲置费。

■那么土地闲置费是否属于罚款性质呢？

根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）第十四条第（一）项规定，未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十九条规定，行政机关依照本法第三十八条的规定给予行政处罚，应当制作行政处罚决定书。

因此，房地产开发企业上缴的土地闲置费并不属于行政罚款性质，而是按规定向国土资源主管部门上缴的

相关费用。

综合以上分析，土地闲置费是可以企业所得税前扣除的。

因此，本案例中上缴的1.5亿元土地闲置费不能视同土地土让金在增值税、土地增值税前扣除，对项目整体税收影响金额为：

将导致多交增值税及附加、多缴土地增值税，多缴纳的上述税款，对将来企业所得税有也有影响，具体计算金额如下：

1、 增值税：1.5亿*9%=1350 万元；

2、 增 值 税 附 加：1350*(7%+3%+2%)=162万元；

3、土地增值税(按最低30%的税率):1.5亿*1.3*30%=5850万元；

4、企业所得税：(多交的增值税附加、土地增值税可抵减企业所得税)：

(162+5850)*25%=1503万元；

5、以上对企业整体税收影响金额为：1350+162+5850-1503=5859万元。

■房地产企业土地闲置费的财税处理

闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国家建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足1/3或者已投资额占总投资额不足25%,中止开发建设满1年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

除因政府、政府相关部门的行为造成动工开发延迟等规定情形外，闲置土地未动工开发满1年的，由市、县国土资源主要部门报经本市人民政府批准后，向国有建设用地使用权人

下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费。

根据《财政部关于土地闲置费、城镇垃圾处理费划转税务部门征收的通知》(财税[2021]8号)以及《国家税务总局等五部门关于土地闲置费城镇垃圾处理费划转有关征管事项的公告》(国家税务总局财政部自然资源部住房和城乡建设部中国人民银行公告2021年第12号)的规定，自2021年7月1日起，将自然资源部门负责征收的土地闲置费划转至税务部门征收。土地闲置费由自然资源部门向缴纳义务人(土地使用权人)出具《征缴土地闲置费决定书》等文书，并向税务部门推送《征缴土地闲置费决定书》等费源信息。缴纳义务人依据《征缴土地闲置费决定书》向税务部门申报缴纳，税务部门开具缴费凭证，税务部门征收土地闲置费应当使用财政部统一监(印)制的非税收入票据。

房地产企业由于自身原因，缴纳了土地闲置费并取得税务部门开具的非税收入票据如何进行账务处理呢？缴纳的土地闲置费可以在企业所得税前扣除吗？可以在土地增值税清算时作为扣除项目吗？缴纳的土地闲置费是否缴纳契税？在计算缴纳增值税时可以作为土地价款在销售额中扣除吗？我们来具体看一下。

一、会计处理

《财政部关于印发<企业产品成本核算制度(试行)>的通知》(财会[2013]17号)第二十六条规定，房地产企业一般设置土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费、借款费用等成本项

目。

土地征用及拆迁补偿费，是指为取得土地开发使用权(或开发权)而发生的各项费用，包括土地买价或出让金、大市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、农作物补偿费、危房补偿费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿费用、安置及动迁费用、回迁房建造费用等。

根据上述规定，房地产企业缴纳的土地闲置费应通过“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

二、企业所得税

《国家税务总局关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的通知》(国税发[2009]31号)第二十七条规定，开发产品计税成本支出的内容如下：

(一)土地征用费及拆迁补偿费。指为取得土地开发使用权(或开发权)而发生的各项费用，主要包括土地买价或出让金、大市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿支出、安置及动迁支出、回迁房建造支出、农作物补偿费、危房补偿费等。

根据上述规定，房地产企业缴纳的土地闲置费作为开发成本在企业所得税税前扣除。

三、土地增值税

《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)第四条规定，房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。

根据上述规定，房地产企业缴纳的土地闲置费不得在土地增值税清算

时扣除。

四、契 税

《契税法》(主席令第五十二号)第四条规定，契税的计税依据：

(一)土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；

.....

《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)第二条第(五)项规定，

土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

从上述政策来分析，房地产企业缴纳的土地闲置费不属于契税的成交价格，不需要缴纳契税。

五、增值税

《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2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第(三)项第10点规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外)，以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第18号)第四条规定，房地产开发企业

中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。第五条规定，支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。第六条规定，在计算销售额时从全部价款和价外费用中扣除土地价款，应当取得省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据。

《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140号)第七条规定，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税〔2016〕36号)第一条第(三)项第10点中“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。

房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外)，在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

根据上述三个文件可以看出，房地产企业适用一般计税方法计算缴纳增值税销售额时可扣除的土地价款包

括三部分：1.向政府部门支付的土地出让金；2.向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等；3.向其他单位或个

人支付的拆迁补偿费用。

那么,房地产企业向政府缴纳的 土地闲置费可以在计算增值税销售额中作为土地价款扣除吗？

国家层面并没有明确的规定，部分税务机关对于房地产企业缴纳的大市政配套费有明确的答复，并且观点不一致，对于房地产企业缴纳的土地闲置费可予以参考，实务操作中需要与主管税务机关沟通确认具体的执行口径。

1. 江西税务

国家税务总局12366纳税服务平台中江西税务于2019年12月16日的答复如下：

根据《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140号)第七条规定，“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。如你公司向政府缴纳的大市政配套费，属于土地受让人按照政府出让土地统一规定，向政府部门支付并取得省级以上财政部门监制的财政收据，在销售自行开发房地产项目适用一般计税方法计算销售额时允许按规定予以扣除。

2. 黑龙江税务

国家税务总局12366纳税服务平台中黑龙江税务于2019年12月11日的答复如下：

企业缴纳的市政配套设施费不属于“向政府部门支付的土地价款”，

。不可以在计算销售额时扣除。

土地增值税清算中利息支出的“虚”与“实”

房地产企业开发一个房地产项目从项目立项初期一直到项目的整体竣工甚至到完成商品房销售的整个过程需要大量的资金支持，因此，房地产企业在进行房地产项目开发时较多情况下需要借贷资金，而借贷资金所产生的借贷资金利息的多少以及可以税前扣除金额会直接影响房地产开发项目税负的高低和净利润的多寡。《北京市地方税务局关于发布《北京市地方税务局土地增值税清算管理规程》

的公告》（北京市地方税务局公告2016年第7号）对可以在土地增值税清算税前扣除的利息支出有明确的规定，《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）对土地增值税清算扣除利息支出也有明确的规定，因此，如何最大限度地税前扣除利息费用，以最低的整体税负达到利润最大化，是房地产企业必须面对的重要问题。今天我们就来看一下土地增值税项目清算中利息支出的“虚”与“实”。

最开始我们首先了解一下土地增值税清算中利息支出的两种扣除方式。《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）指出财务费用中的利息费用有据实扣除和比例扣除两种扣除方式：

（1）据实扣除，即财务费用中的利息支出，能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明，且最高不超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额允许按实际发生情况扣除。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%以内计算扣除；



（2）比例扣除，又称“计算扣除”，即不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明，财务费用包括在房地产开发费用范围内按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”的10%以内扣除。

另外，全部使用自有资金，没有利息支出的，采用比例扣除；房地产开发企业既向金融机构借款，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据实扣除和比例扣除。

首先我们看一下土地增值税清算中利息支出的“虚”。这里的“虚”并非是虚假的意思，而是指企业不能够提供房地产项目支付贷款利息的有关证明及借款合同，利息支出的确定是通过《北京市地方税务局关于发布《北京市地方税务局土地增值税清算管理规程》的公告》（北京市地方税务局公告2016年第7号）第三十七条房地产开发费用？

（一）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。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，按照本款扣除的规定计算得出，这种情况下利息支出的扣除金额肯定与实际支出有差异但是符合国家政策规定，所以我们把它叫做利息支出的“虚”。

这种计算扣除利息支出的方式也是目前房地产企业清算土地增值税项目中较常用的方法，因为房地产企业筹集资金的方式多样且复杂，房地产

项目清算在很多情况下不能够达到政策提出的如利率、票据等据实扣除的要求。

然后我们看一下土地增值税清算中利息支出的“实”。这里的“实”就是指上文提到的利息支出中据实扣除的方式。房地产开发企业清算土地增值税项目的利息支出如果要想据实扣除的话首先要复符合下面政策条件：

《北京市地方税务局关于发布《北京市地方税务局土地增值税清算管理规程》的公告》（北京市地方税务局公告2016年第7号）第三十七条房地产开发费用：

（一）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。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，按照本款扣除。

(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

(一)(二)项所述两种办法。

(四) 清算时已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

(五) 纳税人据实列支利息支出的，应当提供借款合同、利息结算单或发票。

(六) 纳税人向金融机构支付的财务咨询费等非利息性质的款项，不得作为利息支出扣除。

(七) 纳税人向金融机构借款，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。《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)第二十七条审核利息支出时应当重点关注：

(一) 是否将利息支出从房地产开发成本中调整至开发费用。

(二) 分期开发项目或者同时开发多个项目的，其取得的一般性贷款的利息支出，是否按照项目合理分摊。

(三) 利用闲置专项借款对外投资取得收益，其收益是否冲减利息支出。

综上两条政策可以看出，税务局在土增清算时对利息支出据实扣除核查的重点是：

1、扣除5%时的基数是否剔除了利息费用，即是否按房地产开发费用=利息支出据实+其他房地产开发费用5%扣除；

2、提供的金融机构证明是否合法有效，即是否有完整的借款合同、利息结算单据或发票，且金额匹配；是否有限定期间，未超过按商业银行同类同期贷款利率计算的

金额；借款合同、还款凭证与扣除利息是否一致等；

3、借贷资金是否为清算项目直接相关，即贷款合同约定贷款用途是否注明专项贷款项目名称；开发企业是否存在关联关系等；

4、既向金融机构借款又有其他借款的，利息费用能否合理分摊；

5、其他税务局不认可的利息支出，如企业之间的借款等支付的利息不允许扣除；统借统还贷款利息不允许扣除；竣工后利息费用等不允许扣除在土地增值税清算中扣除。

综合全文，在土增清算中，不同的房地产开发项目所能适用的利息支出扣除方式是不同的。再进一步讲，即使房地产开发项目两种利息支出扣除方式都可使用，“虚”与“实”的扣除方式也会因项目的取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本而产生不同的影响，所以我们需要对各种不同情况下的利息费用，具体情况具体分析。

中道会员开放日

中道多年来坚持“服务社会，共生共荣”的服务理念，本着“以人为本，以客为尊”的服务原则，竭力“想客户所想，急客户所急”。为更好的服务、回馈广大会员朋友们，中道倾力推出——会员开放日。

每月第2周、第4周的周三，我们竭诚邀约最多10家会员企业，根据客户的实际情况，匹配合适的咨询老师，就客户企业的财税、法律问题深度探讨，通过全面了解，从专业角度给出合理建议及解决方案。一切只为解决客户实际问题，助力会员企业解决问题、规避风险。

>>会员开放日四大价值

01

量身定制：围绕企业的实际问题，匹配经验丰富的咨询老师

02

合理合规：从专业角度出发，给出切实可行的解决方法

03

快捷高效：一次专家小会面，解决财税大难题，确保您期待而来，满意而归

04

专业安全：私密对话专家，16年口碑值得信赖

企业专场内训

根据客户的实际需求与要求，定向设计内部培训课程：

>>内训对象

● 针对企业财务人员 ●

侧重点为财务和税务问题的具体细节和实际操作，重方法，重应用，力求让财务人员在提升自身专业水平的同时，为企业经营及决策提供良性支持。

● 针对与企业财务存在业务衔接的其他人员 ●

侧重点为帮助其他部门和财务部门做好良性衔接，互相配合，形成合力，避免各自割裂，导致业务系统和财税系统脱节，给企业带来风险。

● 针对企业高管人员、决策人员 ●

侧重点为企业重大经营问题和财税问题的衔接，帮助企业高管、决策人员发现企业经营管理中的财税陷阱，从经营角度配合、衔接财务，规范财务管理，优化税务结果。

>>已做过的部分内训课题



- 决策者必须关注的涉税风险与税务规范点
- 发票及重要合同财税风险管控及化解
- 股权架构顶层设计及全流程风险管理及涉税处理
- “智慧税务”给企业经营管理带来的挑战及财税风险防范
- 投资测算及房地产相关税务问题
- 房地产建筑企业汇算清缴处理及涉税事项应对
- 建筑企业科技转型业务模式重塑及涉税风险应对
- 赋能高效办公之Excel、PPT、word 大全

>>内训时间安排

- 内训一般安排半天、一天、两天，或根据企业情况协商确定。
- 内训过程中，可根据企业实际需求安排沟通交流或答疑。

中道梦之——追梦人

——（舒永奎）——

ZHONGDAO
DREAM
CATCHER

一、不畏世俗与洪流历经山海仍少年

中道之花年年新，中道之草总是他。他就像一颗小草，16年来不论严寒酷暑，始终坚守在中道这片沃土上，信看花开满园、绿树成荫；扎根中道这片沃土，始终献出自己的一片绿色，不斗艳，不争春，只为花更红，树更绿。

“不畏世俗与洪流，历经山海仍少年
庆祝我与中道的第16个儿童节
不忘初心，同心同德，荣辱与共！”

在刚刚过去的六一儿童节当天，他在朋友圈发了这样一段文字，简短的几行字，道出了他与中道至深的情愫。

这条朋友圈发出后瞬间获赞无数，很多老客户特意打来电话，与他共叙与中道多年的缘分，感慨时光匆匆。

今年是中道咨询成立的第十六个年头，也是他在中道从青涩的毛头小子到成熟稳重的职场达人的历程。他，见证了中道从三员工小团队到百人家庭的变化、会员从个位数到数以万计的累积、办公室从几十平到一整层楼的变迁。他与中道，已密不可分；他与中道，既是朋友，又是战友，更是家人。

二、初心不与岁月老奋斗永似少年时

中道咨询十五周年庆的精彩的一幕幕还历历在目，难忘一场由客服自编自导的舞台剧，当剧终的幕布缓缓拉上后，台下的观众还沉浸在热泪盈眶的氛围中不能平复。没

有专业的编排和设计，没有华丽的服饰和背景，何以让在场所有观众潸然泪下？只是因为他们将现实搬上了舞台，道出了中道资深客服们心底最真实声音，还记得他的一句：“我来中道十五年了，十五年，是我全部的青春，十五年间，我从未想过离开，十五年来，我从未后悔过当初的选择”，这份真挚的坚持和坚定，足以让人动容。

如今，中道咨询的名字已响彻一方，中道咨询的客户更是遍布全国，基于品牌的力量，入职中道的新人在这个平台上一眼就能瞥见自己的光辉

未来。但十六年前的中道，同所有初创企业一样“一穷二白”，因为这是一条未曾走过的、没有前车之鉴的路，开山劈地般的前行更加困难。他，听完总裁李总的发展规划后，已和李总一样坚定，“没有路，就摸着石头过河”，他的言语很质朴，但他的行动很真诚。他从一开始就坚信，我们的武器就是极致的专业和服务，“李总负责极致的专业，我负责极致的服务，一定能在市场的洪流中站稳脚跟，走出自己的路”。

于是，一步一步，不惧不退，终将勇气化作开山劈地的利刃，终将未



知变成已知的通途，终于成就了中道这个响当当的品牌。于是，这样的“极致”服务，他坚持了十六年。如今，他依旧兢兢业业坚守在客服岗位，很多客户也许不知道他的大名，但一定知道他的昵称。对了，在公司，因为他的亲切、随和感染着每一个人，所以无论年龄大小，我们都亲切的称他为“奎哥”，他就是——舒永奎。

三、鲜衣怒马少年时不负韶华行且知

经受飞短流长，仍然初心不改；跨过群山万壑，眼里亮若星辰。这是少年气的写意，也是他的真实写照。不信你看，当公司90后、00后越来越多，总有新员工问他是不是自己同龄人。在中道的十六年，对于他而言，失去的只是时间，在中道，他实现了人生的理想，才有了永葆少年气的底气。

他在中道一路走来，步步稳重，步步坚定。他把每一

个客户当做朋友，以自己多年的经验，设身处地为客户着想。他的愿望很简单：服务好每个客户，做好每件事，过好每一天。当同事、客户都把他当做朋友般倾诉心事、请教问题，当客户不识总裁真面目，却知道“大奎”的名号时，这，都是他的收获。简单的事情重复做，便是不简单，平凡的事情坚持做，便是不平凡！

中道与他的故事还在继续。漫长的岁月中，时光会回报任何一个坚持不懈的人！他用匠心精神做好了这一件事——他终身为之奋斗的事业，他可以骄傲的说：不负韶华！

