

财税月刊

FINANCE & TAX

2014年1-2月
总第105期

中华会计网校 主编
www.chinaacc.com

对外投资损益的账务处理与纳税调整

规避土地增值税反避税调查风险的要点

小微企业享受所得税优惠须注意的几个问题

会员专刊

卷首语

亲爱的读者：

在新年到来的喜悦中，《财税月刊》2014 年 1-2 月合刊与您见面了！今年 1 月 1 日起，中华会计网校原财税实务会员升级为企业财税会员，作为 N+1 体系“会员期刊室”的一个组成部分，原《财税资讯》月刊也正式更名为《财税月刊》。

2014 年将是全国营改增决定性的一年，从 2012 年分地试点为主，到 2013 年行业试点为主，营改增步伐越来越快，预计 2015 年营业税将走进博物馆。在这个重大的税制变革面前，我们财务人要研究透政策、把握好机会、防控住风险、筹划出效益！

与此同时，全国各地的自由贸易区热潮方兴未艾，财务人员如何从专业角度出发，配合好企业经营决策，充分享受自由贸易便利、降低经营运转成本，也是值得我们关注的重点。

土地增值税在 2013 年受到了业界前所未有的关注，无论是曾经号称欠缴数万亿的传闻，还是中央电视台与房地产上市公司的争论，都导致了“土地增值税清算”成为 2014 年很多财务人将不得不面对的问题，那么现在就来关心和研究吧！

本期重点推荐阅读前面三大方向的最新实务文章。尊贵的企业财税会员，如果您在日常工作中遇到了各种涉税政策及实务问题，都可以随时通过网站答疑板或咨询电话，享受网校财税专家提供的答疑服务。欢迎广大会员读者投稿或互动提出意见建议，帮助我们更好为您服务！恭祝广大读者春节愉快、万事如意！

邮箱：zhaoweikai@cdeledu.com

目 录

【业界动态】	4
全国税务工作会议提出 2014 年十大任务	4
废机油“变废为宝”免征消费税五年	5
部分营业税纳税人免征文化事业建设费	6
铁路邮政营改增涉及 2.3 万户纳税人	6
【法规解读】	7
关于营改增一般纳税人资格认定事项的公告	7
享受自贸区税收优惠注意几个关键点	8
【纳税辅导】	9
企业在哪些情况下可选择简易纳税方式	9
关联企业无偿占用资金是否核定利息缴税	11
土地增值税的几种主要缴纳情形	12
【账务处理】	13
年终奖与年底双薪同月发放应合并计税	13
土地增值税清算需防范涉税风险	15
对外投资损益的账务处理与纳税调整	17
盈余积累转增股本个人所得税问题再探析	19
【纳税筹划】	21
小微企业享受所得税优惠须注意的几个问题	21
企业年金个税递延纳税政策的未了问题	23
哪种土地使用税计算方式对房地产企业有利	26
税收筹划在企业管理实践中的应用案例	28
【热点咨询】	31
分支机构能否认定一般纳税人	31
年终盘点结转的分类问题	31
企业为职工投保扣除问题	32
小型微利企业增值税优惠问题	32
附设汽车餐厅是否缴增值税	32
房屋倒塌是否还要缴房产税	33
代建政府项目如何做财税处理	33
租赁房屋装修费可否抵扣	33
【投稿评析】	34
企业实物捐赠会计处理与税收处理的差异	34
房地产开发企业税务会计核算差异的处理	36
企业集团财务分析报告框架探讨	39
【专家视点】	43
规避土地增值税反避税调查风险的要点	43
高校教师工资外收入个税筹划例解	46

【业界动态】

全国税务工作会议提出 2014 年十大任务

2013 年 12 月 26 日，全国税务工作会议在京召开。会议总结回顾了 2013 年税收工作，对深入学习贯彻党的十八大精神作了部署，提出了今后一个时期税收工作奋斗目标，并对 2014 年税收工作进行了全面部署，主要确定了十大方面的任务。

一是依法组织税收收入。严格依法征税，严肃组织收入工作纪律，继续开展税收收入质量检查，坚决防止和查处收“过头税”、空转等违规行为。继续堵漏增收，认真查找征管薄弱环节，分税种、分管理事项逐一研究堵漏增收措施，逐步形成加强征管长效机制。加强收入形势预测，牢牢把握组织收入工作主动权。抓好税收分析，探索建立能对宏观经济运行、税收收入走势和税收征管工作产生重要影响的税收指数。

二是积极深化税制改革。精心制定税制改革方案，统筹做好税制改革工作，加强与财政部等有关部门的协同设计税制改革总体方案和分项、分步实施方案。认真落实国务院出台的税制改革政策措施，扎实做好明年 1 月 1 日起实施的铁路运输和邮政业“营改增”试点工作。认真落实企业年金和职业年金个人所得税递延纳税、扩大研发费用税前扣除范围、治理大气污染、鼓励居民消费、支持棚户区改造、推动上海自贸区发展、扩大国家自主创新示范区先行先试政策实施范围等税收措施。落实和完善涉农税收优惠政策。完善“先比对后抵扣”管理办法，优化出口退税管理。完善有关税制改革政策措施，加大小微企业发展政策支持力度，完善促进就业创业、企业重组与股权投资、支持走出去、服务外包等方面税收政策，研究完善地方税体系。着力打造税收政策快速响应机制，加强政策解读工作，抓好政策落实，进一步清理规范税收优惠政策。

三是大力推进依法治税。健全依法行政重大基础性制度，研究建立税务系统法律顾问和公职律师制度，继续开展依法行政综合绩效考核试点，推进法治税务示范基地建设，推进税收征管法修改工作，完善税务部门规章和税收规范性文件清理、合法性审核以及备案审查制度。建立税务行政审批事项目录清单制度，对现有税务行政审批项目实行目录清单制度并向社会公开，深入研究工商注册制度改革后税收管理制度的衔接与配套问题，大力推进网上审批。实施税收执法权力清单制度，分步对税收执法权力逐项明示，规范税务行政裁量权，强化税收执法监督和执法督察。探索施行税务“黑名单”制度，在税务网站公告重大税收违法案件。

四是切实优化纳税服务。提高纳税服务信息化水平，大力推行网上办税，打造便捷高效的网上办税服务厅。全面推行首问责任制，建立完善沟通协调、业务支持、责任追究等制度。扎实做好纳税人满意度调查，优化调查指标设置，针对调查中反映的问题切实抓好整改，抓好纳税人权益保护工作。

五是加快推动税收征管改革。研究税收征管改革具体指导意见。大力推进信息管税，建立风险管理平台，完善监控指标，健全风控机制，加快实行电子发票的步伐。切实加强大企业税收管理，推进专业化管理，实施分集团、分事项税收风险管理，引导大企业健全风险内控机制。进一步完善国际税收管理体系，抓紧

落实实施《多边税收征管互助公约》涉及的国内法修改工作。加大反避税行业联合和跨区域联合力度，积极参与 G20 框架下和其他国际税收规则制定。不断强化税务稽查，推进稽查现代化建设，加大稽查执法力度，依法查处重大税收违法案件并有序分批向社会曝光，继续开展税收专项检查和专项整治。

六是进一步推进税收信息化建设。继续抓好金税三期工程试点，对需求、流程等进行认真梳理，全面开展业务优化、技术提升工作，形成一个可移植、可扩充、可兼容、可信赖的版本，并不断完善系统功能。完善金税三期工程辅助决策系统，与综合征管信息系统对接，推进分析决策、查询统计等工作的开展。大力推进部门信息共享，加快金税三期工程外部信息交换系统的应用。

七是不断加强干部队伍建设。深化干部人事制度改革，改革完善干部选拔任用、考核评价等一系列制度办法，促进干部人事管理制度化、规范化、科学化、常态化。加强领导班子建设，重视一把手培养选拔，选好配强一把手。加强与系统外的干部交流。加强基层建设，加大对基层的投入。抓好人才培养，重视领军人才推荐和培养，把好税务系统进人关，抓好后备干部培养选拔和人才库建设。

八是着力抓好党风廉政建设。认真落实党风廉政建设责任制，领导班子成员要切实履行“一岗双责”。加强纪检监察干部队伍建设，配齐配强省国税局纪检组组长，在稽查局或管理分局设置纪检监察机构或配备专职纪检监察干部。加强反腐败体制机制创新和制度保障，深化内控机制建设。加强对权力的制约和监督，严格“三重一大”集体决策程序，严格落实个案审批制度，加强“两权”运行，强化领导班子和领导干部监督，加强巡视监督和经济责任审计。继续加大案件查办力度，严肃查处各种违纪违法行为。抓好中央八项规定精神的贯彻落实，严格执行《党政机关厉行节约反对浪费条例》，对办公用房、公务用车、基本建设开展专项治理。严格控制“三公”经费支出。落实好国务院“约法三章”及总局“三个禁止”。深化税务廉政文化建设。

九是认真搞好教育实践活动。税务系统作风建设要在制度化、常态化上下功夫，加强监督检查，强化正风肃纪。大力宣传先优典型，弘扬先进的税务文化。

十是扎实开展绩效管理。把握总体布局，做到一年试运行，两年见成效，三年创品牌，形成具有时代性、引领性和示范性的税务绩效管理文化。采取硬措施，使制度和考评指标设计努力做到目标明确、任务量化、节点清晰、过程可控、结果可考，进一步营造人人担当、人人争先的良好氛围。

废机油“变废为宝”免征消费税五年

经国务院批准，财政部、国家税务总局近日发布通知，规定自 2013 年 11 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日，对以回收的废矿物油为原料生产的润滑油基础油、汽油、柴油等工业油料免征消费税。

上述通知中规定，废矿物油指工业生产领域机械设备及汽车、船舶等交通运输设备使用后失去或降低功效更换下来的废润滑油。享受优惠政策的纳税人必须同时符合三个方面标准：一是纳税人必须取得省级以上环境保护部门颁发的《危险废物（综合）经营许可证》，且该证件上核准生产、经营范围应包括“利用”或“综合经营”字样。纳税人在申请办理免征消费税备案时，应同时提交污染物排放地环境保护部门确定的该纳税人应予执行的污染物排放标准，以及污染物排放地环境保护部门在此前 6 个月以内出具的该纳税人的污染物排放符合上述标

准的证明材料。纳税人回收的废矿物油应具备能显示其名称、特性、数量和接受日期等项目的《危险废物转移联单》。二是生产原料中废矿物油重量必须占 90% 以上。产成品中必须包括润滑油基础油，且每吨废矿物油生产的润滑油基础油应不少于 0.65 吨。三是利用废矿物油生产的产品与利用其他原料生产的产品应分别核算。

通知中规定，对未达到相应的污染物排放标准或被取消《危险废物（综合）经营许可证》的纳税人，自发生违规排放行为之日或《危险废物（综合）经营许可证》被取消之日起，取消其享受通知规定的免征消费税政策的资格，且三年内不得再次申请。纳税人自发生违规排放行为之日起已申请并办理免税的，应予追缴。自 2013 年 11 月 1 日至 2013 年 12 月 12 日通知下发前，纳税人已经缴纳的消费税，符合通知免税规定的，予以退还。

部分营业税纳税人免征文化事业建设费

财政部、国家税务总局日前联合下发通知，对部分营业税纳税人免征文化事业建设费。

为了减轻小微企业等纳税人负担，对从事娱乐业的营业税纳税人中，月营业额不超过 2 万元的单位和个人，免征文化事业建设费。

本通知自 2013 年 8 月 1 日起施行。此前已作处理的，不再调整；未作处理的，按本规定执行。

此前财政部、税务总局对营改增试点中遇到的文化事业建设费征收问题做过相应的调整，《关于营业税改征增值税试点有关文化事业建设费征收管理问题的通知》中规定：

提供应税服务未达到增值税起征点的个人，免征文化事业建设费；

增值税小规模纳税人中月销售额不超过 2 万元（按季纳税 6 万元）的企业和非企业性单位提供的应税服务，免征文化事业建设费。

铁路邮政营改增涉及 2.3 万户纳税人

2013 年 12 月 23 日，税务总局召开全国税务系统铁路运输和邮政业营改增视频会议，部署铁路运输和邮政业营改增试点准备工作。据测算，全国此次扩大试点行业共涉及 2.3 万户纳税人，其中铁路运输业 1839 户，邮政业 4088 户，收派服务等其他行业 16929 户。

2014 年 1 月 1 日起营改增试点将扩围至铁路运输和邮政业。原来规范全国营改增政策的财税[2013]37 号文，被新发布的财税[2013]106 号文代替。税务总局要求各地要针对税制转换初期个别纳税人可能发生的虚开发票等偷骗税风险，总结前期工作经验，健全风险管理指标体系和风险应对处理机制，从纳税评估、税源监控、税收稽查等方面严防严控，加强与公安等部门配合，加大对偷骗税行为的打击力度。

此外，税务总局 12 月 23 日发布了《关于铁路运输和邮政业营业税改征增值税发票及税控系统使用问题的公告》，明确了铁路运输和邮政业营改增后发票及税控系统使用问题。今后，铁路运输将和其他货物运输一样获准使用货物运输业增值税专用发票，至此整个交通运输业的发票管理将更加统一和规范。

【法规解读】

关于营改增一般纳税人资格认定事项的公告

(国家税务总局公告 2013 年第 75 号, 2013 年 12 月 16 日)

为了保障营业税改征增值税(以下简称营改增)试点工作的顺利实施, 现将纳入营改增试点范围的纳税人(以下简称试点纳税人)办理增值税一般纳税人资格认定有关事项公告如下:

一、试点纳税人应按照本公告规定办理增值税一般纳税人资格认定。

二、除本公告第三条规定的情形外, 营改增试点实施前(以下简称试点实施前)应税服务年销售额超过 500 万元的试点纳税人, 应向国税主管税务机关(以下简称主管税务机关)申请办理增值税一般纳税人资格认定手续。

试点纳税人试点实施前的应税服务年销售额按以下公式换算: 应税服务年销售额=连续不超过 12 个月应税服务营业额合计÷(1+3%)

按照现行营业税规定差额征收营业税的试点纳税人, 其应税服务营业额按未扣除之前的营业额计算。

三、试点实施前已取得增值税一般纳税人资格并兼有应税服务的试点纳税人, 不需要重新申请认定, 由主管税务机关制作、送达《税务事项通知书》, 告知纳税人。

四、试点实施前应税服务年销售额未超过 500 万元的试点纳税人, 如符合相关规定条件, 也可以向主管税务机关申请增值税一般纳税人资格认定。

五、试点实施前, 试点纳税人增值税一般纳税人资格认定可由省国税局按照本公告及相关规定制定预认定措施。

六、试点实施后, 符合条件的试点纳税人应按照《增值税一般纳税人资格认定管理办法》(国家税务总局令第 22 号)及相关规定, 办理增值税一般纳税人资格认定。按照营改增有关规定, 在确定销售额时可以差额扣除的试点纳税人, 其应税服务年销售额按未扣除之前的销售额计算。

七、试点纳税人兼有销售货物、提供加工修理修配劳务以及应税服务的, 应税货物及劳务销售额与应税服务销售额分别计算, 分别适用增值税一般纳税人资格认定标准。

兼有销售货物、提供加工修理修配劳务以及应税服务, 且不经常发生应税行为的单位和个体工商户可选择按照小规模纳税人纳税。

八、试点纳税人取得增值税一般纳税人资格后, 发生增值税偷税、骗取出口退税和虚开增值税扣税凭证等行为的, 主管税务机关可以对其实行不少于 6 个月的纳税辅导期管理。

九、本公告自 2014 年 1 月 1 日起施行。《国家税务总局关于上海市营业税改征增值税试点增值税一般纳税人资格认定有关事项的公告》(国家税务总局公告 2011 年第 65 号)、《国家税务总局关于交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点增值税一般纳税人资格认定有关事项的公告》(国家税务总局公告 2013 年第 28 号)、《国家税务总局关于增值税一般纳税人资格认定有关事项的公告》(国家税务总局公告 2013 年第 33 号)同时废止。

享受自贸区税收优惠注意几个关键点

《财政部、国家税务总局关于中国（上海）自由贸易试验区内企业以非货币性资产对外投资等资产重组行为有关企业所得税政策问题的通知》（财税〔2013〕91 号，以下简称 91 号文），对注册在试验区内的企业，因非货币性资产对外投资等资产重组行为产生资产评估增值，据此确认的非货币性资产转让所得，可在不超过 5 年期限内，分期均匀计入相应年度的应纳税所得额，按规定计算缴纳企业所得税。

91 号文所称非货币性资产对外投资等资产重组行为，指以非货币性资产出资设立或注入公司，限于以非货币性资产出资设立新公司和符合《财政部、国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税〔2009〕59 号，以下简称 59 号文）第一条规定的股权收购、资产收购。

但是，对于上海自贸区的企业，在享受 91 号文的税收优惠待遇时，应重点把握以下四个问题：

第一，并非所有适用 59 号文特殊性税务处理的资产收购和股权收购行为，都可以适用 91 号文。59 号文规定，在资产收购和股权收购中，符合特殊性税务处理的股权支付，指企业重组中购买、换取资产的一方支付的对价中，以本企业或其控股企业的股权、股份作为支付的形式。同时，《国家税务总局关于发布企业重组业务企业所得税管理暂行办法的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 4 号，以下简称 4 号公告）规定，第二条所称控股企业，指由本企业直接持有股份的企业。比如，A 企业收购 B 企业 100% 的实质性经营资产，但支付的对价不是 A 企业自身的股权，而是 A 企业子公司 C 的股权。

此时，按照 59 号文和 4 号公告的规定，该行为是符合特殊性税务处理的。但是，该行为并非是 B 企业的非货币性资产对外投资行为，而是 A 企业和 B 企业之间发生的非货币性资产交换行为，即 A 企业用其持有的子公司 C 的股权作为一项非货币资产（长期股权投资）和 B 企业的非货币性资产进行交换，不符合 91 号文的以非货币资产对外投资的定义（股权收购同样如此）。因此，如果位于上海自贸区的被收购企业取得的不是收购企业自身的股权，而是其持有的控股公司的股权，此时，自贸区企业只能选择按照 59 号文享受特殊性税务处理，无法按照 91 号文适用特殊性税务处理。

第二，适用 91 号文时，投资企业取得的非股权支付额，同样需要按照 59 号文的规定在当期立即纳税，同时投资企业取得被投资企业股权的计税基础，应用其投资的非货币资产的原有计税基础减去非股权支付，加上因非股权支付确认的所得。这一点，91 号文没有涉及，但应该照此处理。对于企业用非货币资产对外投资成立新企业，则没有这个问题。但是，如果自贸区企业用非货币资产注入现存企业就存在这个问题。

第三，对于注册在上海自贸区的企业，发生的资产收购或股权收购行为，如果同时符合 59 号文的特殊性税务处理和 91 号文的特殊性税务处理，应该如何进行选择，这也是一个非常重要的问题。我们通过一个资产收购案例分析一下：假设 A 企业注册在上海自贸区，用其 100% 的实质性经营资产（计税基础 100 万元，公允价值 200 万元），投资到区外企业 B，取得的对价 100% 为 B 企业的股权。

不考虑其他情况，这是一个既符合 59 号文特殊性税务处理的资产收购，又符合 91 号文特殊性税务处理的非货币资产对外投资行为。如果适用 59 号文，A

企业取得 B 企业股权的计税基础是 100 万元，B 企业取得 A 企业资产的计税基础也是 100 万元。如果适用 91 号文的特殊性税务处理，A 企业可以将 100 万元的评估增值，分 5 年递延纳税，每年确认 20 万元所得，B 企业可以按公允价值 200 万元确认取得资产的计税基础。

这里有个关键的差异需要关注，按照 91 号文，只要 A 企业对评估增值部分 5 年确认纳税了，B 企业就可以按公允价值确认资产的计税基础。但是，在 59 号文的特殊性税务处理下，即使 A 企业在取得 B 企业股权 12 个月后，将股权按公允价值出售，已经将对外投资环节的评估增值在股权转让环节确认纳税，B 企业取得 A 企业资产的计税基础仍然只能按原有计税基础确认，而不能调整为公允价值。对比 59 号文和 91 号文的特殊性税务处理，59 号文针对资产收购（股权收购）的特殊性税务处理中，可能就存在重复征税的问题。

59 号文的规则本身并不错，这是由于我国企业所得税制度的特点决定的。同时，由于我国企业所得税中对于清算环节企业股东取得的相当于被投资企业累计未分配利润和累计盈余公积中按该股东所占股份比例计算的部分，应确认为股息所得享受免税待遇，因此，A 企业股权转让环节就评估增值确认的所得，会在股权受让方在 B 企业清算环节确认损失。整体来看，并没有重复征税。明白了这个重要差异，上海自贸区企业在选择适用 59 号文和 91 号文时，就应该根据投资和被投资企业的实际情况进行操作。

第四，关注非货币资产评估价值和双方认可价值不一致产生的税收风险问题。91 号文规定，投资企业和被投资企业都是以被投资资产并按评估后的公允价值作为税务处理的依据。但是，在实践中，企业用非货币资产对外投资时，会出现非货币资产的评估价格和双方确认的作价投资金额不一致的情况。

比如，A 企业用其持有的 C 企业股权对 B 企业投资，C 企业股权按照评估报告确认的价值是 1000 万元，但是 A 和 B 在参考评估报告后，综合各方面因素，双方协商后达成一致意见，A 企业只能以该股权作价 600 万元作为出资额对 B 企业投资（假设交易真实，不存在虚假交易或其他关联交易情况）。此时，究竟双方是按 1000 万元还是 600 万元进行税务处理呢？

从 91 号文的规定来看，毫无疑问应该是按 1000 万元进行税务处理。但是，双方在会计上都是按 600 万元进行会计核算并办理增资手续的，由于税法和工商实际增资行为以及会计处理都存在差异，双方会存在一定的税收风险。在实务中，企业如果要适用 91 号文的规定，还是尽量避免这种情况的出现。

【纳税辅导】

企业在哪些情况下可选择简易纳税方式

某客运公司从事公路客运及广告和租赁业务。“营改增”后，预计 2014 年 1 月~4 月运输收入（含税）1110 万元，按税法规定认定为增值税一般纳税人。企业测算，客运基本没有可抵扣项目，乘客也不需要增值税发票，而且由于目前占成本近 1/3 的过桥过路费还未纳入抵扣范围，增值税税负较重。企业咨询，能否在税法许可范围内，合理降低税负？

《财政部、国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》明确，试点纳税人中的一般纳税人提供的公共交通运输服务，包括轮客渡、公交客运、地铁、城市轻轨、出租车、长途客运、班车（按固定路线、固定时间运营并在固定站点停靠的运送旅客的陆路运输）；试点纳税人中的一般纳税人，以该地区试点实施之日前购进或者自制的有形动产为标的物提供的经营租赁服务，试点期间可以选择适用简易计税方法计算缴纳增值税。

这里要注意，试点纳税人中的一般纳税人兼有销售货物、提供加工修理修配劳务的，凡未规定可以选择按照简易计税方法计算缴纳增值税的，其全部销售额应一并按照一般计税方法计算缴纳增值税。

上例，假设该公司客运业务取得可抵扣的进项税35万元，如果选择一般计税方法，应纳增值税 $=1110 \div 1.11 \times 11\% - 35 = 75$ （万元）；如果选择简易计税方法，应纳增值税 $=1110 \div 1.03 \times 3\% = 32.33$ （万元）。简易计税办法少缴税42.67万元（75-32.33）。当然，不仅要考虑购进固定资产、材料等取得可抵扣进项发票的时限情况，还要考虑经营成本对企业所得税的影响，更要考虑计税方法对企业生产经营、税后利润的影响。

对于客运企业的混业经营问题，财税〔2013〕106号附件2规定，试点纳税人兼有不同税率或者征收率的销售货物、提供加工修理修配劳务或者应税服务的，应当分别核算适用不同税率或征收率的销售额，未分别核算销售额的，按照以下方法适用税率或征收率：1. 兼有不同税率的销售货物、提供加工修理修配劳务或者应税服务的，从高适用税率。2. 兼有不同征收率的销售货物、提供加工修理修配劳务或者应税服务的，从高适用征收率。3. 兼有不同税率和征收率的销售货物、提供加工修理修配劳务或者应税服务的，从高适用税率。

例如，假设上述公司为另外企业在客运车辆上做广告，1月~4月广告收入为150万元（含税），广告业可抵扣的进项税5.1万元。财税〔2013〕106号第三十七条规定，纳税人兼营免税、减税项目的，应当分别核算免税、减税项目的销售额；未分别核算的，不得免税、减税。如果公司将客运收入和广告收入分开核算（客运收入选择简易计税方法），应纳增值税 $=1110 \div 1.03 \times 3\% + (150 \div 1.06 \times 6\% - 5.1) = 35.72$ （万元）；如果未将客运收入和广告收入分开核算，客运收入不能按简易计税办法计税，而且还要从高适用税率，应纳增值税 $= (1110 + 150) \div 1.11 \times 11\% - (35 + 5.1) = 84.77$ （万元）。

对于租赁业务如何选择计税方法，要注意把握细节，享受相关优惠，避免涉税风险。财税〔2013〕106号附件2规定，试点纳税人在本地区试点实施之日前签订的尚未执行完毕的租赁合同，在合同到期日之前继续按照现行营业税政策规定缴纳营业税。上例，假设客运公司2012年7月将一辆客租给他人使用，租车协议期限为2012年8月1日~2015年7月30日。租金总额120万元（不含税），每年7月底前支付40万元。由于是2012年7月（“营改增”试点前）签订的租赁协议，该公司2013年~2014年的租赁收入仍缴纳营业税，每年应纳营业税 $=40 \times 5\% = 2$ （万元）。

假设上述公司2013年8月1日将客车（2012年购入）出租，租车协议期限为2013年8月1日~2016年7月30日。承租人以客运公司名义对外经营并承担法律责任，租金总额120万元，平均每年40万元，并于每年的8月一次性支付。该公司选择适用简易计税方法计算缴纳增值税。则2013年8月应确认收入40万元，应缴纳增值税 $=40 \times 3\% = 1.2$ （万元）。

关联企业无偿占用资金是否核定利息缴税

A 公司注册资金 5000 万元，于 2011 年 1 月与 B 公司共同投资 1000 万元设立 C 公司。A 公司权益性投资 600 万元，占 60% 股份。2012 年 1 月，A 公司将自有资金 2000 万元无偿提供给 C 公司使用，当年 C 公司没有反映支付利息情况，A 公司也没有收取利息记录，自然也没有申报缴纳企业所得税。A、B、C 公司均为非金融企业，注册地在同一城市，企业所得税税率相同，当期银行同期贷款利率为 6.93%。

税务机关纳税检查认为，虽然 A 公司未收取利息，但应根据税法规定调整其应税所得。企业对此表示疑义。

对关联企业之间资金的有偿使用，《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税〔2008〕121 号）第一条规定，在计算应纳税所得额时，企业实际支付给关联方的利息支出，不超过以下规定比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

第二条明确，企业如果能够按照税法及其实施条例的有关规定提供相关资料，并证明相关交易活动符合独立交易原则的，或者该企业的实际税负不高于境内关联方的，其实际支付给境内关联方的利息支出，在计算应纳税所得额时准予扣除。企业实际支付给关联方的利息支出，除符合本通知第二条规定外，其接受关联方债权性投资与其权益性投资比例为：金融企业为 5:1，其他企业为 2:1。

税务机关认为，A 公司应核定利息收入并征收企业所得税。提供资金作为一种融资服务，关联企业一方要按独立企业收取利息，开具发票并依法纳税，另一方符合条件的利息支出可作为成本、费用进行税前列支。企业所得税法第四十一条规定，企业与其关联方之间的业务往来，不符合独立交易原则而减少企业或者其关联方应纳税收入或者所得额的，税务机关有权按照合理方法调整。独立交易原则，指没有关联关系的交易各方，按照公平成交价格 and 营业常规进行业务往来所遵循的原则。

税收征收管理法第三十六条规定，企业或者外国企业在中国境内设立的从事生产、经营的机构、场所与其关联企业之间的业务往来，应当按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用。不按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用，而减少其应纳税的收入或者所得额的，税务机关有权进行合理调整。关联企业一方将资金无偿提供给另一方使用，从表面上看，关联企业一方没有取得任何经济利益，但是由于关联关系的存在，从而使得此项交易不符合独立交易原则，税务机关有权对关联企业一方的应纳税所得额进行调整。一般情况下，按照金融企业同期同类贷款利率，也就是采取“可比非受控价格法”对其进行核定。A 公司 2012 年应核定利息收入=2000×6.93%=138.6（万元）。

而 A 公司认为，《国家税务总局关于印发〈特别纳税调整实施办法（试行）〉的通知》（国税发〔2009〕2 号）第三十条规定，实际税负相同的境内关联方之间的交易，只要该交易没有直接或间接导致国家总体税收的减少，原则上不作转让定价调整。这就意味着，如果关联双方企业所得税实际税负相同，则关联方之间的资金占用原则上不核定利息收入，另一方也不得税前扣除利息支出。笔者赞同这种观点。

税法所谓“合理的调整方法”主要有：可比非受控价格法、再销售价格法、成本加成法、交易净利润法、利润分割法、其他符合独立交易原则的方法。税务机关在进行境内关联交易调整时，由于一方调整收入的同时，允许另一方调整支出进行税前扣除，将对双方的税收产生影响，当关联交易双方的调整不增加应纳税所得额和应纳税额时，一般不进行纳税调整。

如上例，2012 年增加 A 公司应纳税所得额 138.6 万元的同时，会减少 C 公司应纳税所得额 138.6 万元，如双方的税负相等，则总体税收不会增加，这种情况下则不进行关联方的纳税调整。

实际税负是实际缴纳税金与销售（营业）收入之比。上例，假设 A 公司 2012 年盈利，C 公司亏损，实际税负是不同的。如果 A 公司无法提供资料证明将自有资金无偿提供给 C 公司使用符合独立交易原则，则 A 公司应调增应纳税所得额 138.6 万元。这种情况下，对于 C 公司而言，企业所得税法第四十六条规定，企业从其关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例超过规定标准而发生的利息支出，不得在计算应纳税所得额时扣除。

财税〔2008〕121 号文件明确，从关联方接受债权性投资与权益性投资，除符合独立交易原则外的，其接受关联方债权性投资与其权益性投资比例为 2：1。《国家税务总局关于企业所得税应纳税所得额若干税务处理问题的公告》（国家税务总局公告〔2012〕15 号）第六条规定，根据税收征收征管法的有关规定，对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税前扣除而未扣除或者少扣除的支出，企业做出专项申报及说明后，准予追补至该项目发生年度计算扣除，但追补确认期限不得超过 5 年。

因此，C 公司 2012 年税前列支利息=600×2×6.93%=83.16（万元），而不能将 138.6 万元利息支出在税前扣除。

土地增值税的几种主要缴纳情形

土地增值税暂行条例规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。近几年来，国家税务总局、各省市税务机关对土地增值税税收政策逐步予以明确和规范。特别是《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），对这一问题区分不同情形作了明确。笔者经过梳理，确认房地产开发企业的以下几种主要情形，应当申报缴纳土地增值税。

1. 房地产销售应缴土地增值税。纳税人转让房地产取得的应税收入，包括转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物的全部价款及有关的经济收益。从收入的形式来看，包括货币收入、实物收入和其他收入。企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现。

2. 转让在建工程缴纳土地增值税。在建项目是指立项建设但尚未完工的房地产项目或其它建设项目。根据规定，纳税人转让已完成土地前期开发或正在进行土地前期开发，但尚未进入施工阶段的在建项目，按“转让无形资产”税目中“转让土地使用权”项目征收土地增值税，转让已进入建筑物施工阶段的在建项目，按“销售不动产”税目征收土地增值税。

3. 视同销售缴纳土地增值税。根据规定，房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个

人的非货币性资产等,发生所有权转移时应视同销售房地产。其收入按下列方法和顺序确认:第一,按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定;第二,由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

4. 售后回租缴纳土地增值税。单位和个人转让房地产,同时要求购房者将所购房地产无偿或低价给转让方或者转让方的关联方使用一段时间,其实质是转让方获取与转让房地产有关的经济利益。对以此方式转让房地产的行为,应将转让房地产的全部价款及有关的经济收益确认为转让收入,依法计征土地增值税。如转让房地产价款以外的有关经济收益无法确认的,应判断其转让价格是否明显偏低。对转让价格明显偏低且无正当理由的,应采用评估或其他合理的方法确定其转让收入,依法计征土地增值税。

5. 公共设施有偿转让缴纳土地增值税。根据规定,房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施,按以下原则处理:

(1) 建成后产权属于全体业主所有的,其成本、费用可以扣除;

(2) 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的,其成本、费用可以扣除;

(3) 建成后有偿转让的,应计算收入,并准予扣除成本、费用。

6. 房地产评估增值发生权属转让的缴纳土地增值税。根据规定,纳税人有下列情形之一的,按照房地产评估价格计算征收土地增值税:

(1) 隐瞒、虚报房地产成交价格的;

(2) 提供扣除项目金额不实的;

(3) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的。

7. 房地产抵押典当拍卖抵债的征收土地增值税。根据规定,对房地产的抵押(权属未变),在抵押期间不征收土地增值税;抵押期满以房地产抵债(发生权属转让)的,应征收土地增值税。

8. 资产收购缴纳土地增值税。资产收购,是指一家企业(受让企业)购买另一家企业(转让企业)实质经营性资产的交易,不论是部分资产收购还是整体资产收购,被收购企业法人资格仍然保留。在资产收购中,被收购企业将房地产转让到收购企业中的,应按规定缴纳土地增值税。

9. 以房地产投资联营应缴土地增值税。根据相关规定,自2006年3月2日起,对于以土地(房地产)作价投资入股进行投资或联营的,凡所投资、联营的企业从事房地产开发的,或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的,均应按规定缴纳土地增值税。

【账务处理】

年终奖与年底双薪同月发放应合并计税

为了鼓励职工的工作热情,公司准备向大家发放年终奖和年终双薪,那么在扣缴个人所得税时应注意哪些问题?《国家税务总局关于调整个人取得全年一次

性奖金等计算征收个人所得税方法问题的通知》(国税发〔2005〕9号)第一条规定,全年一次性奖金是指行政机关、企事业单位等扣缴义务人根据其全年经济效益和对雇员全年工作业绩的综合考核情况,向雇员发放的一次性奖金。上述一次性奖金也包括年终加薪、实行年薪制和绩效工资办法的单位根据考核情况兑现的年薪和绩效工资。

年终奖与年终双薪同月内取得应合并计税

对职工在同一个月内取得全年一次性奖金和年终双薪,应将所取得的双薪与全年一次性奖金合并后,应比照国税发〔2005〕9号文件规定的全年一次性奖金的征税办法,计算征收个人所得税,即先将全部所得数额除以12,按其商数并根据个人所得税法规定的税率表确定适用的税率和速算扣除数,再根据全部所得数额、适用的税率和速算扣除数,按照税法规定计算征税。

例如,员工张某,2013年12月工资性收入6000元。2013年12月末公司决定对所有员工按工作业绩发放年度奖金,张某得奖金60000元。同时,张某还取得年终双薪3000元。则张某当月的个人所得税计算如下:当月工资性收入的个人所得税 $= (6000 - 3500) \times 10\% - 105 = 145$ (元)。由于张某应将所取得的双薪与全年一次性奖金合并计税,而张某当月工资、薪金所得高于税法规定的费用扣除额,则要寻找张某双薪与全年一次性奖金的个人所得税适用的税率: $(60000 + 3000) \div 12 = 5250$ (元),其对应的税率和速算扣除数分别为20%和555元。即张某2013年度所取得的双薪与全年一次性奖金的个人所得税为: $(60000 + 3000) \times 20\% - 555 = 12045$ (元)。即2013年12月张某共应纳个人所得税 $145 + 12045 = 12190$ (元)。

一次性奖金个税无须分月计算

对于年终一次性奖金个人所得税的计算,国税发〔2005〕9号文件第二条规定,纳税人取得全年一次性奖金,单独作为一个月工资、薪金所得计算纳税,并按以下计税办法,由扣缴义务人发放时代扣代缴:

(一) 先将雇员当月内取得的全年一次性奖金,除以12个月,按其商数确定适用税率和速算扣除数。如果在发放年终一次性奖金的当月,雇员当月工资、薪金所得低于税法规定的费用扣除额,应将全年一次性奖金减除“雇员当月工资、薪金所得与费用扣除额的差额”后的余额,按上述办法确定全年一次性奖金的适用税率和速算扣除数。

(二) 将雇员个人当月内取得的全年一次性奖金,按本条第(一)项确定的适用税率和速算扣除数计算征税,计算公式如下:1. 如果雇员当月工资、薪金所得高于(或等于)税法规定的费用扣除额的,适用公式为:应纳税额 $=$ 雇员当月取得全年一次性奖金 \times 适用税率 $-$ 速算扣除数。2. 如果雇员当月工资、薪金所得低于税法规定的费用扣除额的,适用公式为:应纳税额 $=$ (雇员当月取得全年一次性奖金 $-$ 雇员当月工资、薪金所得与费用扣除额的差额) \times 适用税率 $-$ 速算扣除数。

举例来说,员工张某,2013年12月工资性收入6000元。2013年12月末公司决定对所有员工按工作业绩发放年度奖金,张某得奖金60000元。则张某当月的个人所得税计算如下:当月工资性收入的个人所得税 $= (6000 - 3500) \times 10\% - 105 = 145$ (元)。由于张某当月工资、薪金所得高于税法规定的费用扣除额,则要寻找张某年度奖金的个人所得税适用的税率: $60000 \div 12 = 5000$ (元),其对应的税率和速算扣除数分别为20%和555元。即张某2013年度一次性奖金收

入的个人所得税为： $60000 \times 20\% - 555 = 11445$ （元）。2013 年 12 月张某共应纳个人所得税 $145 + 11445 = 11590$ （元）。

需要提醒纳税人注意的是，国税发〔2005〕9 号文件规定的一次性奖金个人所得税的计算方法，在一个纳税年度内，对每一个纳税人，该计税办法只允许采用一次。实行年薪制和绩效工资的单位，个人取得年终兑现的年薪和绩效工资也适用。但雇员取得除全年一次性奖金以外的其他各种名目奖金，如半年奖、季度奖、加班奖、先进奖、考勤奖等，一律与当月工资、薪金收入合并，按税法规定缴纳个人所得税。

一次性奖金的“三险一金”税前可扣除

《财政部、国家税务总局关于基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、住房公积金有关个人所得税政策的通知》（财税〔2006〕10 号）规定，企事业单位按照国家或省（自治区、直辖市）人民政府规定的缴费比例或办法实际缴付的基本养老保险费、基本医疗保险费和失业保险费，免征个人所得税；个人按照国家或省（自治区、直辖市）人民政府规定的缴费比例或办法实际缴付的基本养老保险费、基本医疗保险费和失业保险费，允许在个人应纳税所得额中扣除。

企事业单位和个人超过规定的比例和标准缴付的基本养老保险费、基本医疗保险费和失业保险费，应将超过部分并入个人当期的工资、薪金收入，计征个人所得税。根据住房公积金管理条例、《建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》（建金管〔2005〕5 号）等规定精神，单位和个人分别在不超过职工本人上一年度月平均工资 12% 的幅度内，其实际缴存的住房公积金，允许在个人应纳税所得额中扣除。

单位和职工个人缴存住房公积金的月平均工资不得超过职工工作地所在设区城市上一年度职工月平均工资的 3 倍，具体标准按照各地有关规定执行。单位和个人超过上述规定比例和标准缴付的住房公积金，应将超过部分并入个人当期的工资、薪金收入，计征个人所得税。

上述职工工资口径按照国家统计局规定列入工资总额统计的项目计算。《国家统计局关于认真贯彻执行〈关于工资总额组成的规定〉的通知》（统制字〔1990〕1 号）第四条规定，工资总额由下列六个部分组成：（一）计时工资；（二）计件工资；（三）奖金；（四）津贴和补贴；（五）加班加点工资；（六）特殊情况下支付的工资。综上所述，由于全年一次性奖金属于工资总额的一部分，因此企业在支付职工全年一次性奖金时按规定实际缴付的“三险一金”，在计算应缴个人所得税时，允许从应纳税所得额中扣除。

土地增值税清算需防范涉税风险

土地增值税清算需要审核大量跨年度收入、成本和费用情况，计算比较复杂，容易产生涉税风险。

清算条件

（一）符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税的清算：1. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；2. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；3. 直接转让土地使用权的。

（二）符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：1. 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售

建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；2.取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；3.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；4.省税务机关规定的其他情况。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。

预征税款

土地增值税以预征为主，符合条件进行清算。土地增值税暂行条例实施细则第十六条规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。《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）明确，除保障性住房外，我国东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。为此，符合上述清算条件的，应按规定进行清算。《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）规定，纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

资料报送

符合上述清算条件第（一）项规定应进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在满足条件之日起90日内到主管税务机关报送清算资料。符合清算条件第（二）项规定税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起90日内报送清算资料。

应报送的资料主要有：1.土地增值税清算表及其附表；2.房地产开发项目清算说明，主要内容应包括房地产开发项目立项、用地、开发、销售、关联方交易、融资、税款缴纳等基本情况及主管税务机关要了解的其他情况；3.项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表、销售明细表、预售许可证等与转让房地产的收入、成本、费用有关证明资料。主管税务机关需要相应项目记账凭证的，纳税人还应提供记账凭证复印件；4.纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构《土地增值税清算税款鉴证报告》。

转让处理

土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算（单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积）。

例如，某房地产公司投资开发一个房地产项目，转让收入为1150万元（转让收入中含政府部门收取的各种费用50万元），支付的土地使用权价款110万元，房地产开发成本320万元，实际发生的房地产开发费用100万元，财务费用中的利息支出无法分项目分摊，且无金融机构的证明。城建税税率为7%，教育费附加征收率为3%，政府规定允许扣除的房地产开发费用为10%。

则允许扣除的房地产开发费用： $(110+320) \times 10\% = 43$ （万元），扣除税金= $1150 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 63.25$ （万元），加计扣除= $(110+320) \times 20\% = 86$ （万元）。允许扣除项目金额合计： $110+320+50+43+63.25+86=672.25$ （万元），增值额= $1150-672.25=477.75$ （万元），增值率= $477.75 \div 672.25 \times 100\% = 71.07\%$ ，应纳土地增值税： $477.75 \times 40\% - 672.25 \times 5\% = 157.49$ （万元）。

注意事项

一是严格会计核算。对房地产开发成本应按规定的六个明细科目（土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用）进行成本归集或调整。清算时以该房地产项目历年的财务会计报告为基本依据，在此基础上对部分项目及金额按要求进行相应调整。调整时要形成完整、详细的底稿和情况说明，作为清算基础资料，待清算完毕与当年的财务会计报告一同归档保管。

二是确认销售收入。土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已补、退房款的应在计算土地增值税时调整。

三是把握扣除项目。清算有关扣除项目时，应根据《土地增值税暂行条例》第六条及其实施细则第七条的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

四是规范税款计算。在土地增值税清算中，计算收入时仅指房地产销售收入或视同销售的房地产销售收入，而其他如利息收入、租赁收入等不是清算对象。因此，在计算扣除项目时，除不予清算收入的相关成本费用不得计入扣除项目外，对其他实际已发生的成本费用，可以计入扣除项目，只是在会计核算时，要严格按照规定的会计要素和明细科目进行确认。

对外投资损益的账务处理与纳税调整

源潇实业有限公司 2011 年初与他人合作投资成立甲、乙两个子公司，分别占甲公司股权 25%，但不具有重大影响；占乙公司股权 40%，对其具有重大影响。源潇公司 2012 年生产经营利润 80 万元（无其他应调整事项）。甲公司 2012 年可分配利润 40 万元，暂无利润分配方案，但在 2012 年 12 月，宣布分派 2011 年利润 32 万元（源潇公司可分得 8 万元）尚未支付。乙公司 2012 年亏损 65 万元。源潇公司 2012 年利润总额的计算和企业所得税纳税申报表的填制应注意如下事项。

投资收益及本年利润的计算

（一）源潇公司对甲公司的投资虽高于 20%，但不具有重大影响，应按成本法核算投资收益。成本法注重的是初始投资成本，不随被投资企业权益的增减而调整投资方的长期股权投资，只有当被投资企业宣告分派现金股利或利润之日，投资方才确认为当期投资收益。甲公司 2012 年利润尚未宣布分配，不作增加投资收益的会计处理。但甲公司宣告分派 2011 年利润时，不管是否实际支付，均应增加投资收益并作会计处理（单位：万元，下同）：

借：应收股利 8

贷：投资收益 8

（二）源潇公司占乙公司股权 40%且对其具有重大影响，应按权益法核算投资收益，即以初始成本计量后，在投资持有期间，根据享有被投资企业所有者权益份额的变动，在资产负债表日确认投资损益，对长期股权投资的账面价值进行

调整。乙公司2012年亏损65万元，源潇公司应在资产负债表日（2012年12月31日）按出资比例作相应减少投资收益26万元（ $65 \times 40\%$ ）的会计处理：

借：投资收益 26

贷：长期股权投资——损益调整 26

（三）经以上计算后，源潇公司2012年投资收益为-18万元（ $8 - 26$ ），本年利润总额应为62万元（ $80 + 8 - 26$ ）。

应纳税所得额的调整及计算

（一）取得对居民企业的投资收益计入免税收入

不管是采用成本法还是权益法核算，根据企业所得税法实施条例及《国家税务总局关于贯彻落实企业所得税法若干税收问题的通知》（国税函〔2010〕79号）第四条规定，企业权益性投资取得股息、红利等收入，应以被投资企业股东会或股东大会作出利润分配或转股决定的日期，确定收入的实现。同时，按照企业所得税法的规定，居民企业直接投资于其他居民企业取得的符合条件的股息、红利等权益性投资收益属于免税收入。投资方应在被投资企业股东会或股东大会作出利润分配或转股决定的当日确定收入的实现。同时，在计算应纳税所得额时，都应作纳税调整减少。

因此，计算源潇公司2012年应纳税所得额时，其取得的甲公司投资收益8万元应作纳税调整减少。

（二）被投资企业的经营亏损不得在投资方扣除

按照《国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局公告2011年第34号）第五条第二款的规定，被投资企业发生的经营亏损，由被投资企业按规定结转弥补；投资企业不得调整减低其投资成本，也不得将其确认为投资损失。这是因为在被投资企业经营期间，投资方按权益法确认的投资收益，在税法上不作收入处理，所以被投资企业的经营亏损，也不允许在企业所得税前扣除。

由于按权益法核算时，源潇公司按比例应分担的乙公司经营亏损26万元，已计入2012年的损益，减少了本年利润，在计算应纳税所得额时，应将该项损失支出26万元作纳税调整增加。

（三）应纳税所得额的计算

2012年度应纳税所得额 = 本年利润62万元 + 纳税调增26万元 - 纳税调减8万元 = 80（万元）。

纳税申报表及其附表的填制

（一）先填写纳税申报表的附表。

1. 附表十一《长期股权投资所得（损失）明细表》：

①在第一行第七列“会计投资损益”填入8万元（甲公司投资收益增加额）；

②在第一行第八列“税收确认的股息收入”的“免税收入”栏填入8万元（免税的甲公司投资收益）；

③在第二行第七列“会计投资损益”填入-26万元（会计上确认的对乙公司投资损失）。

2. 附表五《税收优惠明细表》：

第三行“2. 符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益”：填入8万元（免税的甲公司投资收益）。

3. 附表三《纳税调整明细表》：

①第七行“6. 按权益法核算的长期股权投资持有期间的投资损益”：在第三列“调增金额”填入 26 万元（对乙公司投资损失）；

②第十五行“14. 免税收入”：在第四列“调减金额”填入 8 万元。

（二）填写《企业所得税年度纳税申报表（A 类）》。

1. 第九行“投资收益”：填入-18 万元，即根据“投资收益”科目损益相抵后的数额（8-26）计算填报；

2. 第十四行“纳税调整增加额”：填入 26 万元；

3. 第十七行“免税收入”：填入-8 万元。由此形成第十五行“纳税调整减少额”-8 万元；

4. 最后形成第二十三行“纳税调整后所得”以及第二十五行的“应纳税所得额”80 万元。

按规定办理减免税备案手续

投资方取得符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免缴企业所得税，但应按规定在企业所得税汇算清缴期内，向主管税务机关报送《企业所得税优惠项目备案登记表》，投资合同或协议书，被投资企业作出利润分配决定的相关证明材料等资料，办理上年的纳税申报和减免税备案手续，并取得税务机关填发的备案受理回执。

投资损益的会计、税务处理原则

假设本案例中，乙公司 2012 年可分配利润是 65 万元，按权益法核算，在资产负债表日，源潇公司则在会计上确认投资收益 26 万元，在税收上作纳税调整减少 26 万元。其会计分录、应纳税所得额计算、纳税申报表及附表填制，与上述投资亏损业务做反向操作即可。

对外投资收益或损失的账务处理及纳税调整总的原则是：权益法核算的，在每年底（资产负债表日）按在被投资企业的出资比例核算投资收益或亏损，分别作利润增加或减少的会计处理；在税收上相应作减少或增加应纳税所得额的纳税调整。被投资企业宣告或实际分派利润时，会计上作利润增加处理；税收上按免税收入作减少应纳税所得额的纳税调整。不论何种核算方法，被投资企业经营期间的亏损在投资方不作会计处理，更不得用投资方的应纳税所得额弥补。

盈余积累转增股本个人所得税问题再探析

2013 年 5 月 7 日，国家税务总局发布《关于个人投资者收购企业股权后将原盈余积累转增股本个人所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 23 号，简称“23 号公告”）。虽然根据国家税务总局发布的解读文件，23 号公告的主要目的在于解决特定情形的重复征税问题，但由于文件制定本身的问题，不仅引发更多的疑问，还可能导致新的重复征税。本文无意于重复对 23 号公告的已有分析，笔者将结合自己对 23 号公告的研习，就一些大家未曾注意的问题与大家分享，以期抛砖引玉。

一、税务机关今后将在多大程度上接受以低于净资产的价格进行股权转让

投资者转让股权，应按股权的公允价值定价。《税收征收管理法》规定，纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的，税务机关有权核定其应纳税额。国家税务总局《关于股权转让所得个人所得税计税依据核定问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 27 号，“27 号公告”）也规定，自然人转让所投资企业

业股权（份）取得所得按照公平交易价格计算并确定计税依据，计税依据明显偏低且无正当理由的，主管税务机关可采用本公告列举的方法核定。

投资者以低于净资产的价格转让股权，通常被认为属于转让价格明显偏低。除非有合理理由，税务机关很可能以核定的方式来对股权转让所得征税。27 号公告列举了税务机关可采用的核定方法，包括：（1）参照每股净资产或纳税人享有的股权比例所对应的净资产份额核定股权转让收入；（2）参照相同或类似条件下同一企业同一股东或其他股东股权转让价格核定股权转让收入；（3）参照相同或类似条件下同类行业的企业股权转让价格核定股权转让收入；（4）其他合理的核定方法。

实践中，如果投资者以低于净资产的价格转让股权而无正当理由，税务机关通常会以不低于净资产的价格来核定股权转让价格。而且，在对转让方核定征税后，通常并不允许受让方相应调整所受让股权的计税基础。这会导致一定的重复征税。

但 23 号公告及其解读文件中，国税总局不仅未提及对投资者以低于净资产的价格进行股权转让时是否进行核定，似乎还认可这种“价格明显偏低”的股权转让定价，这着实让本人大为惊讶。根据税总的解读文件，23 号公告的制定脱胎于税总对某个具体请示案件的抽象总结。因为无从窥见该案的具体细节，我们不知道税务机关是否要求纳税人对这种“价格明显偏低”的转让进行了说明等。但 23 号公告的发布的确让本人有如下的疑问与思考：23 号公告的公布是否意味着税务机关将认可以“低于净资产但高于注册资本或成本价”的股权转让定价，而无须核定？

二、23 号公告与核定征收规则同时适用时的税务处理

23 号公告规定，新股东以低于净资产价格收购股权的，企业原盈余积累中，对于股权收购价格减去原股本的差额部分已经计入股权交易价格，新股东取得盈余积累转增股本的部分，不征收个人所得税；对于股权收购价格低于原所有者权益的差额部分未计入股权交易价格，新股东取得盈余积累转增股本的部分，应按照“利息、股息、红利所得”项目征收个人所得税。

如果税务机关未来将 23 号公告与核定征收规则同时适用于 23 号公告适用的类似案件，且投资方以低于净资产的价格转让股权时税务机关以转让价格“明显偏低”为由按净资产核定转让价格，则应视为企业所有的原“盈余积累”都已计入股权交易价格。根据 23 号公告的规定，新股东取得所有“盈余积累”转增股本的部分都应免税，否则可能导致重复征税。举例如下：

张三持有甲公司 100% 的股权，甲公司净资产为 100 万，其中股本为 20 万，盈余积累为 80 万。张三将甲公司 100% 的股权作价 80 万转让给李四。假设税务机关认为张三的股权转让价格明显偏低且将转让价格按净资产核定为 100 万，则张三需要交纳 16 万 $(100-20) \times 20\%$ 的个人所得税。根据 23 号公告，约定的转让价格 80 万中已包含了 60 万 $(80-20)$ 的盈余积累，且已计入张三的股权转让价格征税，新股东将这 60 万的盈余积累转增股本，不征个人所得税。对由于核定而增加的 20 万转让价，也应视为是转化为股权转让价格的剩余“盈余积累” $(100-80)$ ，并予以免税。否则，在核定征收规则同时适用时，会导致重复征税问题。

三、23 号公告解决了何种类型的重复征税问题

徐贺先生在相关解析文章中提出一个观点，认为“23 号公告政策的出发点是解决转股时的征税现金流不足问题”。23 号公告中有关“盈余积累”不征个

人所得税的规定的确能够解决转股时潜在的现金流不足问题。但是否是其主要目的，却值得商榷。而且，如果适用23号公告的转让方是自然人，23号公告的规定的确解决了包含在转让价格中的“盈余积累”，在新股东转股时被再次作为股息红利所得重复征税的问题。在这个意义上，23号公告的规定至少部分解决了重复征税的问题。

四、23号公告引发的新的重复征税问题是有意为之还是无心之过

根据23号公告的规定，新股东将所持股权转让时，其财产原值为其收购企业股权实际支付的对价及相关税费。换句话说，按照23号公告第一条转股的“盈余积累”即使有部分“盈余积累”（股权收购价格低于原所有者权益的差额部分）缴纳20%的个税，也不能增加新股东再次转股时股权的计税成本，从而可能导致新的重复征税。

这究竟是为对以低于净资产这一“价格明显偏低”定价方式的惩罚而“有意为之”，还是考虑不周的“无心之过”，的确让人疑惑不解。因为，如果考虑到23号公告与核定征税规则的同时适用，这一看似不合理的、可能导致重复征税的规则，似乎又有了符合税务机关实践中的征税逻辑的“合理解释”。因为在国内税收实践中，税务机关在适用核定征收规则的情况下，通常不认可受让方对计税成本的对应调整。

五、“盈余积累”的界定与“资本公积”的范围

无论是税务还是相关会计制度中，并没有出现过“盈余积累”的概念。23号公告行文中首次使用了“盈余积累”一词，并将“资本公积、盈余公积、未分配利润”都纳入其范畴。从字面理解，“盈余积累”首要的是指企业创造的新增价值。在这个意义上，将“盈余公积”和“未分配利润”纳入其范围并无不妥。

但在当前的会计制度下，“资本公积”的形成却具有多样性，既可能是投资者溢价投资形成，也可能是捐赠或交易性金融资产公允价值变动形成。在这个意义上，本人认为纳入“盈余积累”的“资本公积”应做限制解释，仅指除投资者资本性投资形成之外的“资本公积”。

【纳税筹划】

小微企业享受所得税优惠须注意的几个问题

近年来，为了促进小型微利企业的发展，国家先后出台了一系列扶持小型微利企业发展的税收优惠政策，并且对享受税收优惠政策的条件以及后续管理等方面作了明确的规定。然而，在实际执行过程中，部分基层税务机关及纳税人对小型微利企业税收优惠的相关政策和条件缺乏全面的了解，对年度所得税汇算清缴不够重视，导致有些不该享受优惠的企业得到了优惠，而应该享受优惠的企业却未能享受得到。笔者认为，小型微利企业享受所得税优惠及年度汇算清缴中应注意以下几个问题。

一、弄清楚小型微利企业享受所得税优惠政策的内容

根据企业所得税法第二十八条第一款规定，符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。自2009年以来，财政部、国家税务总局先后下发了《关于小型微利企业有关企业所得税政策的通知》（财税〔2009〕133号）和《关

于继续实施小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2011〕4号）及《关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税〔2011〕117号），以上三个文件分别规定，自2010年1月1日~2011年12月31日对年应纳税所得额低于3万元（含3万元）和2012年1月1日~2015年12月31日年应纳税所得额低于6万元（含6万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

二、详细了解小型微利企业享受所得税优惠的条件

根据企业所得税法实施条例第九十二条规定，符合条件的小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，并符合下列条件的企业：（一）工业企业，年度应纳税所得额不超过30万元，从业人数不超过100人，资产总额不超过3000万元；（二）其他企业，年度应纳税所得额不超过30万元，从业人数不超过80人，资产总额不超过1000万元。

此外，《财政部、国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》（财税〔2009〕69号）文件第八条规定，企业所得税法第二十八条规定的小型微利企业待遇，应适用于具备建账核算自身应纳税所得额条件的企业，按照《企业所得税核定征收办法》（国税发〔2008〕30号）缴纳企业所得税的企业，在不具备准确核算应纳税所得额条件前，暂不适用小型微利企业适用税率。

根据以上规定，享受企业所得税优惠的小型微利企业必须要符合以下5项条件及相关政策。一是必须从事国家非限制和禁止的行业。国家限制和禁止的行业，从2011年起应执行国家发改委《产业结构调整指导目录（2011年（本）》（发展改革委令2011年9号）的规定。二是应纳税所得额符合规定。即企业每一纳税年度的收入总额减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及弥补的以前年度亏损后的余额。这里需要注意的是年度应纳税所得额不等于企业年度利润总额。三是从业人数的规定。根据财税〔2009〕69号文件规定，从业人数指与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数之和，从业人数应按企业全年月平均用工人数计算。四是资产总额。企业的资产总额是按照企业全年月平均资产值计算，其计算公式为：月平均值=（月初值+月末值）÷2；全年月平均值=全年各月平均值之和÷12。五是必须符合查账征收条件的企业。

三、在年度企业所得税汇算清缴中应注意的问题

根据《国家税务总局关于企业所得税税收优惠管理问题的补充通知》（国税函〔2009〕255号）规定，自2008年1月1日起，国家制定的各项税收优惠政策，凡未明确为审批事项的，均实行备案管理。备案管理又分为事先备案和事后报送相关资料两种方式，具体划分除国家税务总局确定外，其他由各省级国税局、地税局在协商一致的基础上确定。

该文件同时规定，列入事先备案的税收优惠，纳税人应向税务机关报送相关资料，提请备案，经税务机关登记备案后执行。对需要事先向税务机关备案而未按规定备案的，纳税人不得享受税收优惠；经税务机关审核不符合税收优惠条件的，税务机关应书面通知纳税人不得享受税收优惠。列入事后报送相关资料的税收优惠，纳税人应按照企业所得税法及其实施条例和其他相关税收规定，在年度纳税申报时附报相关资料，主管税务机关审核后如发现其不符合享受税收优惠政策条件的，应取消其自行享受的税收优惠，并相应追缴税款。

根据以上政策规定，税务机关在对享受税收优惠的小型微利企业所得税汇算清缴中应注意以下两方面的事项。

一是备案管理。目前有的税务机关将小型微利企业所得税优惠列入事先备案,也有的列入事后报送相关资料。但是,不论是采取事先备案还是事后报送相关资料的管理方式,主管税务机关都必须对企业提供相关证明材料进行审核认定,对事先应向税务机关备案或事后应向税务机关报送相关证明材料而未按规定提供备案或报送相关资料的,以及经税务机关审核不符合条件的,均不得享受企业所得税的优惠。优惠条件备案认定,实行动态管理,每年认定一次。

二是备案或报送的资料。包括税收优惠备案表,企业职工月度工资表或花名册,接受劳务派遣用工的协议,资产负债表,年度企业所得税纳税申报表,主管税务机关要求报送的其他资料。

三是税务机关审核。纳税年度终了后,主管税务机关要根据企业当年的有关指标,核实企业当年是否符合小型微利企业条件。企业当年有关指标不符合小型微利企业条件,但已按优惠税率计算缴纳所得税的,在年度汇算清缴时应当追缴其税款。如符合小型微利企业条件的,在下一年预缴申报时可以直接按小型微利企业优惠规定和适用税率预缴企业所得税。

企业年金个税递延纳税政策的未了问题

企业年金的个人所得税优惠问题,终于有了定论。财政部、人力资源和社会保障部、国家税务总局在联合下发的《关于企业年金、职业年金个人所得税有关问题的通知》(财税[2013]103号,以下简称“103号文”)中,明确自2014年1月1日起,符合规定的年金,在年金缴费环节和年金基金投资收益环节暂不征收个人所得税,将纳税义务递延到个人实际领取年金的环节。本文结合对103号文的分析,探讨以下问题。

一、年金及其运作

年金包括企业年金和职业年金,俗称补充养老保险。企业年金适用于企业单位,职业年金适用于事业单位。与企业年金有关的基础性法规是劳动和社会保障部在2004年发布的《企业年金试行办法》(原劳动和社会保障部令第20号),与职业年金有关的基础性法规是《事业单位职业年金试行办法》(国办发[2011]37号)。在此我们主要介绍企业年金,职业年金基本类似。

(一)年金定义

《企业年金试行办法》对企业年金的定义是:企业及其职工在依法参加基本养老保险的基础上,自愿建立的补充养老保险制度。

(二)年金方案报备

企业年金方案应当报送所在地区县级以上地方人民政府劳动保障行政部门。中央所属大型企业企业年金方案,应当报送劳动保障部。劳动保障行政部门自收到企业年金方案文本之日起15日内未提出异议的,企业年金方案即行生效。

(三)年金来源

企业年金所需费用由企业和职工个人共同缴纳。企业缴费的列支渠道按国家有关规定执行;职工个人缴费可以由企业从职工个人工资中代扣。企业缴费每年不超过本企业上年度职工工资总额的1/12。企业和职工个人缴费合计一般不超过本企业上年度职工工资总额的1/6。企业年金基金由下列各项组成:企业缴费、职工个人缴费、企业年金基金投资运营收益。

(四)年金领取

职工在达到国家规定的退休年龄时,可以从本人企业年金个人账户中一次或定期领取企业年金。职工未达到国家规定的退休年龄的,不得从个人账户中提前提取资金。出境定居人员的企业年金个人账户资金,可根据本人要求一次性支付给本人。职工或退休人员死亡后,其企业年金个人账户余额由其指定的受益人或法定继承人一次性领取。

(五) 年金运作

年金的运作涉及受托人、账户管理人、投资管理人和托管人。

建立企业年金的企业,应当确定企业年金受托人(以下简称受托人),受托管理企业年金。受托人可以是企业成立的企业年金理事会,也可以是符合国家规定的法人受托机构。

受托人可以委托具有资格的企业年金账户管理机构作为账户管理人,负责管理企业年金账户;可以委托具有资格的投资运营机构作为投资管理人,负责企业年金基金的投资运营。受托人应当选择具有资格的商业银行或专业托管机构作为托管人,负责托管企业年金基金。

有关各方间的关系由合同予以明确。

二、年金的个人所得税征税规定

关于年金的个人所得税问题,在 103 号文件下发之前,国家税务总局曾下发文件,明确要征税。

根据《国家税务总局关于企业年金个人所得税征收管理有关问题的通知》(国税函[2009]694 号)、《国家税务总局关于企业年金个人所得税有关问题补充规定的公告》(国家税务总局公告 2011 年第 9 号),企业年金个人缴费部分,不得在个人当月工资、薪金计算个人所得税时扣除。企业缴费部分计入个人账户时,视为一个月工资、薪金,且不与正常工资、薪金合并,不扣除任何费用,按照工资、薪金所得计算纳税。当然,如果企业缴费部分与当月工资薪金所得之和不超过费用扣除标准,则不用纳税,超过部分,单独作为一个工资,不扣除任何费用,计算缴纳个税。

三、年金的个税所得税递延纳税规定

企业年金的递延纳税规定,包括什么所得递延、什么时间递延,什么时间纳税等若干问题。

(一) 什么所得递延纳税

可以递延纳税的所得包括年金企业缴费部分、个人缴费部分和年金投资收益运营计入个人账户部分。

(二) 什么时间递延纳税

企业和事业单位(以下统称单位)根据国家有关政策规定的办法和标准,为在本单位任职或者受雇的全体职工缴付的企业年金或职业年金(以下统称年金)单位缴费部分,在计入个人账户时,个人暂不缴纳个人所得税。

个人根据国家有关政策规定缴付的年金个人缴费部分,在不超过本人缴费工资计税基数的 4%标准内的部分,暂从个人当期的应纳税所得额中扣除。

年金基金投资运营收益分配计入个人账户时,个人暂不缴纳个人所得税。

超过规定的标准缴付的年金单位缴费和个人缴费部分,应并入个人当期的工资、薪金所得,依法计征个人所得税。税款由建立年金的单位代扣代缴,并向主管税务机关申报解缴。

(三) 对缴费工资基数的规定

企业年金个人缴费工资计税基数为本人上一年度月平均工资。月平均工资按国家统计局规定列入工资总额统计的项目计算。月平均工资超过职工工作地所在设区城市上一年度职工月平均工资 300%以上的部分，不计入个人缴费工资计税基数。

职业年金个人缴费工资计税基数为职工岗位工资和薪级工资之和。职工岗位工资和薪级工资之和超过职工工作地所在设区城市上一年度职工月平均工资 300%以上的部分，不计入个人缴费工资计税基数。

根据国家统计局关于工资的规定，工资总额是指各单位在一定时期内直接支付给本单位全部职工的劳动报酬总额。包括：计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。但不包括根据国务院发布的有关规定颁发的创造发明奖、自奖科学奖、科学技术进步奖和支付的合理化建议和技术改进奖以及支付给运动员、教练员的奖金等。

以北京为例，北京市人力资源和社会保障局公布的 2012 年度全市职工平均工资为 62677 元，月平均工资为 5223 元。

（四）什么时间征税

个人达到国家规定的退休年龄，在 2014 年 1 月 1 日之后按月领取的年金，全额按照“工资、薪金所得”项目适用的税率，计征个人所得税；如果是按年或按季领取的年金，平均分摊计入各月，每月领取额全额按照“工资、薪金所得”项目适用的税率，计征个人所得税。

需要注意的是，领取年金时，是全额征税，不得扣除费用扣除标准。

（五）年金中既有纳过个税的，又有没纳过个税的，如何征税？

对单位和个人在 103 号文实施之前开始缴付年金缴费，由于已经缴纳了个人所得税，个人在 103 号文实施之后领取年金的，允许其从领取的年金中减除在 103 号文实施之前缴付的年金单位缴费和个人缴费且已经缴纳个人所得税的部分，就其余额按照 103 号文规定的方式纳税。如果是个人分期领取年金，按 103 号文实施之前缴付的年金缴费金额占全部缴费金额的百分比，计算分摊已经交过个税的年金，减计当期的应纳税所得额，减计后的余额，按照 103 号文的规定，计算缴纳个人所得税。

（六）一次性领取年金如何纳税

对个人因出境定居而一次性领取的年金个人账户资金，或个人死亡后，其指定的受益人或法定继承人一次性领取的年金个人账户余额，允许领取人将一次性领取的年金个人账户资金或余额按 12 个月分摊到各月，就其每月分摊额，按照 103 号文规定计算缴纳个人所得税。

对个人除上述特殊原因外一次性领取年金个人账户资金或余额的，不允许采取分摊的方法，而是就其一次性领取的总额，单独作为一个月的工资薪金所得，按照 103 号文规定缴纳个人所得税。

（七）年金个税的管理

个人领取年金时，其应纳税款由受托人代表委托人委托托管人代扣代缴。年金账户管理人应及时向托管人提供个人年金缴费及对应的个人所得税纳税明细。托管人根据受托人指令及账户管理人提供的资料，按照规定计算扣缴个人当期领取年金待遇的应纳税款，并向托管人所在地主管税务机关申报解缴。

建立年金计划的单位、年金托管人，应按照个人所得税法和税收征收管理法的有关规定，实行全员全额扣缴明细申报。

建立年金计划的单位应于建立年金计划的次月 15 日内，向其所在地主管税务机关报送年金方案、人力资源社会保障部门出具的方案备案函、计划确认函以及主管税务机关要求报送的其他相关资料。年金方案、受托人、托管人发生变化的，应于发生变化的次月 15 日内重新向其主管税务机关报送上述资料。

103 号文自 2014 年 1 月 1 日起执行。《国家税务总局关于企业年金个人所得税征收管理有关问题的通知》（国税函〔2009〕694 号）、《国家税务总局关于企业年金个人所得税有关问题补充规定的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 9 号）同时废止。

四、新政策的未了问题

103 号文有一个没有说清楚的问题是：如果企业和个人在 2014 年 1 月 1 日缴纳属于以前年度的年金，能否享受递延纳税的政策？

从道理上讲，应该是按照年金计划属于 2014 年的年金，才可以享受递延纳税政策。但是国家税务总局在《关于贯彻执行修改后的个人所得税法有关问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 46 号）中，对如何自 2011 年 9 月 1 日执行工资薪金扣除 3500 元的政策，做了这样的规定：纳税人适用工资薪金所得扣除 3500 元的工资，是指纳税人 2011 年 9 月 1 日（含）以后实际取得的工资、薪金所得。也就是 8 月份的工资，如果在 9 月份发放，也可以扣除 3500 元。

所以在 2014 年月 1 日后缴纳以前的年金，能否适用递延纳税政策，最好还是与主管税务局沟通，如果主管税务局没有明确意见，可以参照 46 号公告的处理方式，即只要缴费时间在 2014 年 1 月 1 日后，就可以享受递延纳税的政策。

五、年金缴费方式的筹划

年金的缴费方式可以是每月或每季缴纳，也可以是每半年或一年缴纳，具体采用何种方式呢？

有两个方面的考虑：一是工作量，二是税收负担。从工作量的角度考虑，肯定是半年或一年缴费的工作量小。从税收负担的角度考虑，应该根据员工的收入水平和缴费的规模测算不同方式的税负水平。假定在 12 月份缴纳全年的年金，全部年金都从 12 月份的工资中扣掉，有可能出现差额低于费用扣除标准 3500 元的情况，这就可能不如平均到每个月中缴纳，可以更大程度地降低税负。

六、年金在企业所得税税前的扣除

企业为员工缴纳的年金能否在企业所得税税前扣除，如何扣除呢？《财政部、国家税务总局关于补充养老保险费补充医疗保险费有关企业所得税政策问题的通知》（财税〔2009〕27 号）规定：“自 2008 年 1 月 1 日起，企业根据国家有关规定，为在本企业任职或者受雇的全体员工支付的补充养老保险费、补充医疗保险费，分别在不超过职工工资总额 5% 标准内的部分，在计算应纳税所得额时准予扣除，超过的部分不予扣除”

这里所说的职工工资，应该是当年税法允许税前扣除的工资薪金。必须为全体职工缴纳补充养老保险，才可税前扣除，如果只为部分中层或高管缴纳年金，是不能扣除的。

哪种土地使用税计算方式对房地产企业有利

房地产企业取得开发用地的土地使用权，并从次月起开始缴纳土地使用税，但在商品房建成并销售后，对应的土地使用权并非直接发生转让，而是随着地面

建筑物即商品房的销售相应转让给购房者,其城镇土地使用税纳税义务终止的时间和减少的税额该如何把握和计算呢?

终止纳税义务的时间应符合法定条件

城镇土地使用税暂行条例第三条规定,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。其商品房对应的土地是否已经不再由房地产企业实际占用,应以以下两个文件为依据。

《财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》(财税〔2008〕152号)第三条“关于房产税、城镇土地使用税纳税义务截止时间的问题”规定,纳税人因房产、土地的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税、城镇土地使用税纳税义务的,其应纳税款的计算应截止到房产、土地的实物或权利状态发生变化的当月末。《国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知》(国税发〔2003〕89号)第二条第(二)项明确,购置新建商品房,自房屋交付使用之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

本着转让方纳税义务截止日应与受让方纳税义务起始日相衔接的原理,房地产企业销售商品房,应以房产、土地的实物或权利状态已发生转移或变化,作为终止土地使用税纳税义务的条件,在实务中,可以房屋交付购房者或购房者办理房屋产权登记的时间“孰先”原则来确定,停止计算税款的时间为“次月”。购房者从此时开始成为纳税人(个人非生产经营用房占地免征的除外),房地产企业则从此时开始终止纳税义务。

在此以前,无论是已签订商品房销售合同,还是已收售房款、已开具发票,或者虽已达到合同约定交房时间但未实际交房等,只要房屋未发生实质性转移或土地使用权属未发生法定变化,房地产企业就仍是该商品房用地的实际占用者即纳税义务人。如此才能保持该块土地在纳税时间上的连续性,使得同一块土地的土地使用税的纳税义务得以实现无缝转移。反之,如果以其他时点作为房地产企业的纳税义务终止时间,均会造成土地使用税纳税义务的中断。

计算税款方式不同,纳税不同

房地产企业因完成商品房的销售而终止土地使用税纳税义务,应缴税款随着已售房屋的交付而递减,这看似已很明确,但实务中让征纳双方感到困惑和难以把握的是如何具体计算减少的税款,不同的计算方式将得出不同的结果,影响到纳税人的利益。

例如,某公司2010年取得6万平方米的土地使用权,年税额每平方米20元,年应缴土地使用税120万元(6万平方米 \times 20元)。已建商品房可售面积30万平方米,2012年10月将首批已销售的9万平方米房屋交付购房者并办妥相关手续,已售房屋折算用地面积为1.8万平方米(9万平方米 \div 30万平方米 \times 6万平方米)。2012年土地使用税计算:

甲方式:本地区规定的纳税期限为每年的4月和10月,分别以3月31日和9月30日的累计售房面积为半年度终止纳税义务截止时间,其10月交房对应的用地在当年不能减少税款,只能在次年上半年再计算减少的税款。2012年应缴土地使用税:6万 \times 20元=120(万元)。

乙方式:本地区土地使用税以季度为纳税期,分别在3月、6月、9月、12月的15日前申报当季的税款,10月交房对应的用地在四季度终止纳税义务,按季计算减少的税款:1.8万平方米 \times 20元 \div 4=9(万元);2012年应缴土地使用税111万元(120-9)。

丙方式：与乙地相同也是以季为纳税期，但税款分月计算、按季缴纳，10月交房对应的用地在当月终止纳税义务，从11月起不再缴纳税款，按月计算减少的税款为： $1.8 \text{ 万平方米} \times 20 \text{ 元} \div 12 \times 2 = 6$ （万元）；2012年应缴土地使用税114万元（ $120 - 6$ ）。

相同的涉税情形，却因计算方式不同而计算出以上三种应缴税款，而缴纳税款的多少，直接影响到企业本年利润的增减，究竟以何种方式计算最佳呢？

土地使用税暂行条例第九条规定，征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税；财税〔2008〕152号文件规定，依法终止纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到当月末；国税发〔2003〕89号文件规定，购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征土地使用税。在这些法条中，均以“月”作为纳税义务的终止或起始“期”。

由此可见，甲方式显然加重了纳税人的税负，也不符合税法规定；乙方式虽然缴纳的税款最少，但在交房当月就不再纳税，违反了税款计算“截止到当月末”的规定；而丙方式，对已售房屋对应的用地从次月起依法终止纳税义务，分月计算减少的税款，按季汇总申报缴纳，既符合税法规定，又减轻了纳税人的税负，且避免每月申报缴税的繁琐，最大限度地维护了纳税人的合法权益。

税收筹划在企业管理实践中的应用案例

本文将以某研究所企业设立、经营活动中的会计核算、职工薪酬三方面管理决策中的税收筹划实例，表明通过加强对企业税收筹划在管理决策中的应用，来合理减轻企业的税收负担，保证企业价值最大化目标的实现。

一、企业设立决策的税收筹划

某研究所为使剩余资金充分发挥效能，实现收益最大化，有意向投资设立一家下属公司，希望公司设立后能使单位获得更大的收益水平，同时税负最轻，这就需要建立子公司或分公司进行决策。

如果决定采用公司制组织形式投资设立一个新企业，将面临成立子公司或是分公司决策的选择。对企业的税收有直接的影响。从法律地位上讲，子公司必须具备独立的法人资格，这是子公司与分公司的根本区别所在。子公司和母公司之间是一种法律上财产权益关系，没有直接的隶属关系，子公司应当以其全部财产独立地承担民事责任，当然也包括独立纳税的义务。

分公司没有独立的法律地位，不具有法人资格。分公司业务活动的结果由总公司承受，总公司应以自己的全部财产对分公司所产生的债务承担责任。分公司的设立只须在当地履行简单的登记和营业手续即可，因此，分公司一般不独立履行纳税义务，而将全部的经营成果都汇总到总公司一并纳税。

一家盈利情况较好的企业，拟投资设立一新公司，预计这家新公司未来3年均会出现经营亏损，经过税收筹划，企业应做出以非法人身份投资设立分公司的管理决策。分公司不具有法人资格，由总公司汇总缴纳企业所得税，可实现总公司调节盈亏，合理减轻企业所得税的负担。

如果当无税收优惠的企业投资设立能够享受税收优惠的机构时，适合设立子公司，以使子公司在独立纳税时享受税收优惠政策。

除税收因素外，企业在决定采用何种组织形式时，也要考虑分公司与子公司在其他诸多方面存在的差异：如分公司无独立经营权与决策权，而子公司有独立

经营与决策权;分公司不能独立签署合同,子公司能签署合同;分公司设立程序简单,费用低,子公司设立程序复杂,费用高等,以此进行综合的判断。

二、企业经营管理活动中会计核算的税收筹划

通过会计核算也能进行税收策划,必须“未雨绸缪”。企业会计核算中的税收筹划,实际上就是按照企业会计核算的要求和特点,设计企业的全部业务和经营活动,通过会计核算结果的变化,实现企业税收筹划的目的。会计核算是整个税收筹划方案的起点和终点。

合同文本设计是企业“分别核算”的基础环节,财务核算是企业“分别核算”的核心环节。如果两项业务分别核算会使企业税收负担最小、企业价值最大,那么企业在承接业务时,便可与客户确定两份不同业务合同。如果两项业务合并核算会使企业税收负担最小、企业价值最大,那么企业在承接业务时,便可与客户确定一份单一业务合同。

例如:某研究所于2012年将以前投资开办的下属企业(现已注销)的位于市区的办公大楼出租,由于配套设施齐全,并提供完善的物业管理。全年租金收入达到2000万元(租金中含水电费250万元,网络宽带年租费10万元,物业管理费300万元)。房屋租赁相关收入合并收取如下:应纳营业税=2000×5%=100(万元);应纳城建税和教育附加=100×(7%+3%)=10(万元);应纳房产税=2000×12%=240(万元);合计=100+10+240=350(万元)。

租金中含水电费250万元,网络宽带年租费10万元,物业管理费300万元,这与公司实际支付给相关部门的水电费、宽带费,以及给物业管理公司的管理费基本持平,没有盈利,所以原来把承租方应负担的水电费和宽带费并入房租收取,加大了税基。另外,实际归物业公司的管理费,物业公司取得该收入后,应缴纳营业税及附加,但不缴纳房产税,对该公司来说这是一笔重复征税。

如果通过税收筹划,将上述事项从合同中分离出来单独签合同,特别是管理费应使用物业公司的合同;而水电费和宽带费则按承租人所耗水电的实际数量和规定的价格标准结算,代收代缴,没有增值,不用纳税。那么应纳税额就发生如下变化:应纳营业税=(2000-250-10-300)×5%=72(万元);应纳城建税和教育附加=72×(7%+3%)=7.20(万元);应纳房产税=(2000-250-10-300)×12%=172.8(万元);合计税额=72+7.2+172.8=252(万元)。由此可见,筹划后每年应纳的房产税税额比原来少67.2万元(240-172.8),加上减少的流转税,全年总节税98万元(350-252)。

税收筹划结论如下:

(1)筹划中应注意不属于自己实际收入的代收项目,不要发生无意义的代收款项,若这部分收入计入租金,则会虚增税基。

(2)房产税和营业税的税基是租金收入全额,不允许扣除纳税人因出租房产而实际发生的成本和费用。企业向客户收取的收入中本身包含着有一部分应支付给第三者的费用时,可以由承租人直接向第三者支付相关费用,通过费用转移给承租人负担并降低租金的方式,在承租人整体负担水平不变的情况下,降低出租人税基节约税负。所以,不要签订“一揽子”合同,造成税负加重。

(3)另外,该研究所还计划将以前投资开办的下属企业(现已注销)的闲置的厂房和设备计划一并出租,签订租赁合同时,若合并签订,则全部租金一起缴纳营业税和房产税;若分别签订两份合同,则设备的相应租金只缴纳5%的营业税,而不缴纳12%的房产税。

三、职工收入个人所得税的税收筹划

所有企业都将承担着为发放职工工资薪酬，并代扣代缴个人所得税的义务，研究所也不例外，单位相关责任人应在税法许可的范围内，帮助本单位职工做好个人所得税的税收筹划，实现职工获得的劳动报酬最大化，缴纳的个人所得税最小化，使职工的工作积极性得到充分发挥。

(一)单位职工收入个人所得税的税收筹划策略

1. 在劳动合同中突出福利待遇，间接增收的税收筹划

支付工资、薪酬的单位为员工确定适当的而不是较高的名义工资，然后以税法允许的各种福利补贴的方式保证员工的实际工资水平和生活水平，而且不直接将各种补贴款发放给纳税人，而是由企业支付、纳税人享受福利待遇。如：由单位免费为职工提供宿舍、免费提供交通便利、免费(或成本价)提供用餐、为职工报销教育培训费、免费为职工提供体检等医疗福利等等。通过以上为职工支付不被税法认定为是应税所得的经济收入，个人在实际收入水平为下降的情况下，减少了名义工资和实际负担的个人所得税款。

2. 工资、奖金所得合法递延实现，可以防止税率的爬升，以降低税负

在税基总量不变、适用累进税率的情况下，通过工资、奖金所得合法递延实现，可以防止税率的爬升，以降低税负。

例如：当年年终奖为 18000 元时，适用税率为 3% ($18000/12=1500$)，应纳个人所得税 540 元，税后收入为 17460 元；

当年年终奖变为 18001 元时，适用税率为 10% ($18001/12>1500$)，应缴个人所得税= $(18001 \times 10\% - 105) = 1695.1$ (元)，税后收入 16305.90 元。即年终奖增加 1 元，税后收入反而减少了 1154.10 元。

再如：某职工年终奖 54000 元，月平均奖金= $54000/12=4500$ 元，应纳个税= $54000 \times 10\% - 105 = 5295$ (元)，税后收入= $54000 - 5295 = 48705$ (元)；

如果其年终奖 55000 元，则 $55000/12=4583.33$ (元)，应纳个税= $55000 \times 20\% - 555 = 10445$ (元)，税后收入为 $550000 - 10445 = 44555$ (元)。

这样，多发奖金 1000 元 ($55000 - 54000$)，实际收入反而少了 4150 ($48705 - 44555$) 元。由于年终奖适用的税率相当于全额累进税率，如果全年奖金除以 12 个月后的数值靠近不同税率的临界点，会出现获得奖金多反而收入少的情况。

(二)造成如上状况的原因

1. 从年终奖的计税公式可以看出，虽然年终奖先除以 12 再确定适用税率，但是只扣除了 1 个月的速算扣除数，因此在对年终奖征税个人所得税时，实际上只有 1 个月适用了超额累进税率，另外 11 个月适用的是全额累进税率。

2. 全额累进税率的特点除了税负重以外，第二个缺陷是各级距临界点附近税率和税负跳跃式上升，从而造成税负增长速度大于收入增长速度。

如果年终奖恰好为 $1500 \times 12 = 18000$ ，则需缴纳个人所得税= $18000 \times 3\% = 540$ (元)，税后收入为 17460 元；超过 18000 元发放奖金，就会适用 10% 税率。

假设用 A 表示企业超过 18000 元发放年终奖时个人税后收入与发放 18000 元年终奖时税后收入相等的奖金额，则 $A - (A \times 10\% - 105) = 17460$ (元)，解得 $A = 19516.67$ (元)。即当员工的年终奖在 18000 元至 19516.67 元之间时，超过 18000 元的部分不应以年终奖金的形式发放，而是采取转入工资、报销发票等方式发放。

【热点咨询】

分支机构能否认定一般纳税人

提问：

总机构 A 企业 2013 年 8 月因年应税服务收入超过 500 万元，被认定为“营改增”一般纳税人。A 企业在经营地点已成立一家非独立核算的分支机构，经营酒店业务，分支机构和 A 企业都有单独的税号。“营改增”试点前，酒店每月将小卖部收入按小规模纳税人适用税率 3% 缴纳增值税。“营改增”试点后，总机构被认定为一般纳税人，其分支机构是否也变成一般纳税人？其小卖部收入是否应按一般纳税人适用税率缴纳增值税？

解答：

根据所述情况，分支机构取得了非法人执照并办理了税务登记，已成为独立纳税人，在这种情况下，小卖部收入（如未再办理营业执照）也是酒店总收入的组成部分。按照营业税暂行条例实施细则第八条的规定，纳税人兼营应税行为和货物或者非应税劳务的，应当分别核算应税行为的营业额和货物或者非应税劳务的销售额，其应税行为营业额缴纳营业税，货物或者非应税劳务销售额不缴纳营业税；未分别核算的，由主管税务机关核定其应税行为营业额。

因此，小卖部的收入应属增值税应税项目，是否办理一般纳税人，应依照《国家税务总局关于增值税一般纳税人资格认定管理办法的公告》（国家税务总局令 第 22 号）第三条规定，增值税纳税人（以下简称纳税人），年应税销售额超过财政部、国家税务总局规定的小规模纳税人标准的，除本办法第五条规定外，应当向主管税务机关申请一般纳税人资格认定。

本办法所称年应税销售额，指纳税人在连续不超过 12 个月的经营期内累计应征增值税销售额，包括免税销售额。

第五条规定，下列纳税人不办理一般纳税人资格认定：

- （一）个体工商户以外的其他个人；
- （二）选择按照小规模纳税人纳税的非企业性单位；
- （三）选择按照小规模纳税人纳税的不经常发生应税行为的企业。

综合上述规定，所述内容中的小卖部，在销售金额未达到一般纳税人标准时，仍按小规模纳税人适用的 3% 征收率计算缴纳增值税；待销售额达标时，可单独办理增值税一般纳税人事项，不受总机构的影响。

年终盘点结转的分类问题

提问：

零售业超市年终盘点，能不能按各部门合计盈亏结转，因为门店补损是按最后各部门盈亏的总额来计算的，这种情况如何进行盘点损益的结转？还是按部门单独核算结转？

解答：

可以按部门计算盘点的结果，作为管理和奖惩的依据，做账务处理可以将各部门的盘点结果做汇总表，按汇总的结果进行处理。

企业为职工投保扣除问题

提问：

我公司拟为全体职工投保家庭财产安全险，请问这项保险费用可否在税前扣除？

解答：

企业所得税法实施条例第三十五条规定，企业依照国务院有关主管部门或者省级人民政府规定的范围和标准为职工缴纳的基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等基本社会保险费和住房公积金，准予扣除。企业为投资者或者职工支付的补充养老保险费、补充医疗保险费，在国务院财政、税务主管部门规定的范围和标准内，准予扣除。第三十六条规定，除企业依照国家有关规定为特殊工种职工支付的人身安全保险费和国务院财政、税务主管部门规定可以扣除的其他商业保险费外，企业为投资者或者职工支付的商业保险费，不得扣除。根据上述规定，除上述规定的保险费用外，企业为职工缴纳的其他类商业保险一律不得在企业所得税前扣除，需要在年度汇算清缴时作纳税调增处理。

小型微利企业增值税优惠问题

提问：

8 月份小型微利企业不超过 2 万元免征增值税，但已计提了增值税及附加税，应怎样进行财务处理？（如冲回，账目就是含税收入，不冲回，账目就体现未缴这些税种），以后不超过起征点都不计提增值税及附税，那么账目收入就是含税收入，企业所得税汇算时就要按含税收入征税吗？

解答：

原路冲回就可以了，因为不超过 2 万元，你们的收入就是不含税的，企业所得税的就是按含税的交（实际就是不含税的，免税就是视同没有税了）。

附设汽车餐厅是否缴增值税

提问：

我们在当地的肯德基店专门设立了汽车餐厅，消费者驾车沿特定车道到达该窗口，可以购买肯德基加工出售的食品（与进店消费的食品一样），购买后驾车离开，无需下车，更不存在进店现场消费。税务机关依据《国家税务总局关于旅店业和饮食业纳税人销售食品有关税收问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 62 号）的规定，要求肯德基缴纳增值税，纳税人称 62 号公告针对的是从事食品加工、包装的生产销售企业，不适用于像肯德基这样的传统餐饮服务行业，拒绝缴纳增值税。请问肯德基通过汽车餐厅外卖的行为（以及餐饮行业纳税人的外卖行为）是否应当缴纳增值税？

解答：

《国家税务总局关于旅店业和饮食业纳税人销售食品有关税收问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 62 号）规定，旅店业和饮食业纳税人销售非现场消费的食品应当缴纳增值税，不缴纳营业税。因此，饮食业（肯德基店）销售非现场消费的食品（包括外卖）应当缴纳增值税。

房屋倒塌是否还要缴房产税

提问：

我公司为一家位于县城的私营企业，今年由于洪水过大发生泥石流导致我公司厂房在 8 月份倒塌。请问，这种情况下，我公司的房产税应该从何时起停止计算？

解答：

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向房屋产权所有人征收的一种财产税。房产税以在征税范围内也就是城市、县城、建制镇和工矿区的房屋产权所有人为纳税人。《财政部、国家税务总局关于城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2008〕152 号）第三条规定，纳税人因房产、土地的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税、城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产、土地的实物或权利状态发生变化的当月末。因此，你公司房屋因洪涝灾害发生倒塌，应该视为房产的实物状态发生变化而终止房产税纳税义务的状况。你公司房产税的计算应截止到房屋发生倒塌的当月，即 2013 年的 8 月份。从 2013 年 9 月起，你公司不再需要计算缴纳房产税。

代建政府项目如何做财税处理

提问：

公司为政府代建幼儿园一处，造价约 2000 万元，合同约定以减免配套费的形式来抵减本项目的成本。本项目共减免配套费 500 万元，剩余 1500 万元用来减免公司开发的其他项目配套费，问其他项目减免的配套费怎么列入成本（无单据）？能否用本项目的成本发票计入到其他项目的成本（附与政府签订的协议书）？如果不能计入到其他项目，建完移交给政府后本幼儿园的成本怎么结转？

解答：

幼儿园建成移交前，应该由政府或者公司组织相关部门进行决算验收，核实幼儿园的成本支出，由政府相关部门出具配套费减免的相关凭证（500 万和 1500 万元要分开出具），作为两个项目列支成本的依据，剩余的幼儿园的 1500 万元成本以发票据实入账，因为用配套费抵收入，所以公司为政府代建幼儿园的行为要视同销售，进行土地增值税清算，按照“销售不动产”，征收营业税。

租赁房屋装修费可否抵扣

提问：

企业是一般纳税人，装修租赁房屋的装修费是否可以抵扣？

解答：

《增值税暂行条例》第十条规定：用于非应税项目的购进货物或者应税劳务的进项税额不得从销项税额中抵扣。实施细则第二十条规定：条例所称非应税项目，是指提供非应税劳务、转让无形资产、销售不动产和固定资产在建工程等。纳税人新建、改造、扩建、修缮、装饰建筑物，无论会计制度规定如何核算，均属于前款所称固定资产在建工程。因此，此装修费用不允许抵扣。

【投稿评析】

企业实物捐赠会计处理与税收处理的差异

陈永开 吴宁/文

随着社会的进步，越来越多的企业家投身于社会公益活动，把企业自产产品无偿捐赠给受灾群众或社会机构。但根据国家有关政策的规定，企业对外捐赠并不是全部能在企业所得税税前扣除；那么会计上对捐赠的处理与税收上对捐赠的处理有何差异？捐赠产品是以历史成本计价还是以公允价格计价？企业所得税税前扣除额，在税收上是否认同会计核算？本文结合相关规定对这些问题进行简单的分析。

假如某企业2011年10月通过所属地的民政部门向受灾地区捐赠企业自产产品羽绒被5000条，该羽绒被同期市场零售价每条380元，企业成本价每条220元，捐赠日企业收到受捐部门按公允价确认捐赠额的票据1900000元。

该企业为一般纳税人企业，增值税税率为17%，城市维护建设税税率为7%，教育费附加征收率为5%，印花税免征（《中华人民共和国印花税法暂行条例》第四条），企业所得税税率为25%。

一、会计处理

当月企业按《企业会计准则》的规定核算，将此次捐赠支出记入营业外支出科目，并做会计分录：

借：营业外支出——捐赠 1461760.00

贷：库存商品——羽绒被 1100000.00

应交税金——增值税销项税 323000.00

应交税金——城市维护建设税 22610.00

应交税金——教育费附加 16150.00

增值税=5000×380.00×17%=323000.00（《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条），

城市维护建设税=323000.00×7%=22610.00，教育费附加=323000.00×5%=16150.00

从以上会计分录，我们看出企业是按该产品的历史成本并加上相应的税金计算捐赠支出总额。

假若该企业当年根据《企业会计准则》核算，确定本年度会计利润总额为15000000.00元，按照《中华人民共和国企业所得税法》第九条的规定，本年度可在应纳税所得额前扣除的捐赠支出为15000000.00×12%=1800000.00元，而

企业计算的捐赠额只有 1471760.00 元，没有超过税法规定的限额，所以在申报当年所得税时将 1471760.00 元全额在税前扣除。

企业这样核算实物捐赠的会计处理和税收处理对不对呢？我们再看《中华人民共和国企业所得税法》中对企业实物捐赠税收核算的规定。

二、税收处理

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十一条：企业所得税法第九条所称的公益性捐赠支出，是指企业通过公益性社会团体或者县级以上人民政府及其部门，用于《中华人民共和国公益事业捐赠法》规定的公益事业的捐赠。

如果接受该企业捐赠的单位，不符合这一条的规定，则该企业的捐赠是不能在应纳税所得额前列支，应按规定全额调减营业外支出 1471760.00 元。

如果接受该企业捐赠的单位，符合这一规定，则税收处理分析如下：

①《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第二十五条规定：企业发生非货币性资产交换，以及将货物、财产、劳务用于捐赠、偿债、赞助、集资、广告、样品、职工福利或者利润分配等用途的，应当视同销售货物、转让财产或者提供劳务，但国务院财政、税务主管部门另有规定除外。

②国税函[2008]828 号《关于企业处置资产所得税处理问题的通知》中第二条规定：企业将资产移送他人的下列情形，因资产所有权属已发生改变而不属于内部处置资产，应按规定视同销售确定收入（五：对外捐赠）。第三条规定：企业发生本通知第二条规定情形时，属于企业自制的资产，应按企业同类资产同期对外销售的价格确定销售收入；属于外购的资产，可按购入时的价格确定销售收入。

按照以上条款规定，企业应将本次捐赠作为视同销售收入处理，在当年的所得税汇算清缴时，应调增当年的应税收入 1900000.00 元（ $5000 \times 380.00 = 1900000.00$ ）。在填写企业所得税申报表时，应将按公允价格确认的视同销售收入 1900000.00 元填入附表一（收入明细表）的第十三行“视同销售收入”，同时在附表三（纳税调整项目明细表）的第一行“视同销售收入”调增栏填入 1900000.00 元。

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八条规定：企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。第十五条规定：企业使用或者销售存货，按照规定计算的存货成本，准予在计算所得税额时扣除。

按上述规定企业发生实物捐赠的成本计 1461760.00 元应在应纳税所得额前列支，但从上面的会计分录中我们看到企业在会计处理时没有通过主营业务成本科目进行核算，而是直接冲减的企业存货，故应纳税调整。

企业应在企业所得税申报表附表二（成本费用表）的第十二行“视同销售成本”中填入捐赠成本 1461760.00 元，同时在附表三（纳税调整项目明细表）第二十一行“视同销售成本”调增栏填入 1461760.00 元。

③《中华人民共和国企业所得税法》第九条规定：企业发生的公益性捐赠支出，在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

按照此条款规定，本年度企业应纳税所得额前扣除的捐赠支出限额为 $15000000.00 \times 12\% = 1800000.00$ 元；而经过上述视同销售收入和视同销售成本的调整，本年度捐赠支出应为 1900000.00 元，企业只能在应纳税所得额前扣除 1800000.00 元，故只能调增营业外支出——捐赠 338240.00 元（ $1800000.00 - 1461760.00 = 338240.00$ ）。

企业应在企业所得税申报表附表三(纳税调整项目明细表)第二十八行:“捐赠支出”调增338240.00元。

经过上述调整后,企业本年度实际调增应纳税所得额100000.00元
(1900000.00-1461760.00-338240.00=100000.00),缴纳企业所得税25000.00元。

三、差异分析

①会计上认为,企业将自己的产品无偿用于捐赠,其结果没有增加企业的现金流,也没有增加企业的营业利润,不符合产品销售成立的标志,因此会计上不按销售结转成本和收入,而是直接冲减存货,符合会计谨慎性的原则。

只要当期按历史成本计价的实际捐赠支出不超过当年会计利润的12%,就可以在应纳税所得额前全额扣除。

②税收上认为,企业对外实物捐赠是同一时间发生了二笔经济业务,一是视同销售产品业务,企业将产品捐赠出去就等同于企业发生了将产品的所有权转移给他人的行为,这一行为应视同为企业的销售行为;既然发生的这一行为属于视同企业的销售行为,那么在计算应纳税所得额扣除限额时,应允许企业以产品的公允价格计算税前扣除额,同时按收入、费用配比原则调整销售成本。二是对外实施捐赠业务。

从上面的分析,我们可以看出企业以实物对外捐赠,在会计处理与税收处理上是有一定差异和区别的。因此,在每年的所得税汇算清缴时企业应按税法的规定,将对外实物捐赠支出按公允价格确认为视同销售收入,同时按历史成本计价确认为销售成本并结转;然后将确认的视同销售收入与当年应纳税所得额前扣除限额进行比较,按其差额调整相应的申报表。

房地产开发企业税务会计核算差异的处理

王健鸥/文

会计与税法之间存在着矛盾和冲突,这在西方市场经济发达的国家也并不例外。我国现行的会计准则、会计制度与税法之间的矛盾、冲突和差异也相当显著。究其原因,主要是由会计与税法的目标不同所致:会计的核心目标是进行会计信息的披露和反映,即通过确认、计量、报告过程,为信息使用者(包括股东、债权人、管理层及潜在投资者、社会公众等)提供相对准确的会计数据和经济信息,一般遵循“权责发生制”的原则;而税法的目标在于通过确定应税所得衡量纳税人的纳税能力,并对其课征一定量的税收以保证国家财政收入。其遵循“收付实现制”与“权责发生制”相结合的原则。因此,如何正确处理会计核算与计税依据之间的差异,协调财务会计与税法之间的关系,就成为企业财务人员实际工作中必须解决的问题。

房地产开发企业的经营业务与其它企业相比具有:开发经营的计划性强、开发经营业务复杂、开发建设周期长、投资数额大等特点。相应地由于其经营活动的特殊情况和管理要求,房地产开发企业会计核算有如下特殊情况:

1. 产成品的种类多,核算方法不同。
2. 产品成本的核算复杂。
3. 经营收入及其相关税金的核算不同。

笔者数年前刚进入现在任职的这家房地产开发企业时发现了一个奇怪的现象：该企业执行的是《企业会计制度》，没有涉及“增值税”的纳税事项，主税种是“营业税”，“企业所得税”实行按季度预缴年度汇算。然而该企业“资产负债表”中“应交税费”栏目却是负数，且金额相当巨大。进一步查阅明细分类账后发现，其“应交税费-应交营业税”、“应交税费-应交所得税”账户期末均为“借”方余额，金额与同期的“利润表”和“纳税申报表”均不构成对应关系。由此可见，该企业“资产负债表”中“应交税费”栏目是一个没有意义的数字，没有达到对会计信息质量“可靠性”、“相关性”、“清晰性”、“可比性”的要求。

造成这一状况的原因到底是什么呢？笔者通过对该企业会计核算方法及相关税收制度的深入了解，终于明白了其中的成因。

该企业是以预售的方式进行楼盘销售的，在开盘预售时楼盘还没有竣工交付使用。从企业管理和财务会计的角度考虑，该企业在订立售房合同收到客户预付款时只给予客户开具收款收据，等到楼盘交付使用、结清全部房款、办理正式交房手续时才一次性开具“不动产销售专用发票”。

企业会计的分录分别为：

借：银行存款	借：预收账款
贷：预收账款	贷：主营业务收入

企业财务会计只有在完成开票以后，根据开具发票总金额确认当期主营业务收入，并据此计提相应的营业税金及附加、主营业务成本，进而计算当期的营业利润、企业所得税，填报“利润表”等。

相关会计分录为：

借：营业税金及附加	借：所得税
贷：应交税费-应交营业税	贷：应交税费-应交所得税

然而，企业财务会计对于收入的确认与税法的相关规定产生了冲突。相关税法的具体规定如下：

《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》

第二十五条纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》

国税发〔2006〕31号

一、关于未完工开发产品的税务处理问题

开发企业开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品，在其未完工前采取预售方式销售的，其预售收入先按预计计税毛利率分季（或月）计算出当期毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，待开发产品结计税成本后再行调整。

（二）非经济适用房开发项目预计计税毛利率按以下规定确定：

- 1.开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，不得低于 20%。
- 2.开发项目位于地及地级市城区及郊区的，不得低于 15%。
- 3.开发项目位于其他地区的，不得低于 10%。

二、关于完工开发产品的税务处理问题

（二）开发产品完工后，开发企业应根据收入的性质和销售方式，按照收入确认的原则，合理地将预售收入确认为实际销售收入，同时按规定结转其对应的

计税成本，计算出该项开发产品实际销售收入的毛利额。该项开发产品实际销售收入毛利额与其预售收入毛利额之间的差额，计入完工年度的应纳税所得额。凡已完工开发产品在完工年度未按规定结算计税成本，或未对其实际销售收入毛利额和预售收入毛利额之间的差额进行纳税调整的，主管税务机关有权确定或核定其计税成本，据此进行纳税调整，并按《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定对其进行处理。

企业财务会计根据税法的规定计算相应的应税收入，并据此申报纳税。

相关会计分录为：

借：应交税费-应交营业税

借：应交税费-应交所得税

贷：银行存款

贷：银行存款

由此可见，该企业财务会计对于应缴税金的核算产生了混乱。先是按照开具发票的总金额确认收入、计提相关税金、计算利润、计算所得税，并据此记账。后又根据相关税法的规定，按照预收账款的总金额确认收入、计算相关税金、计算所得税、缴纳税款，并据此记账。由于房地产项目开发建设周期一般为3-5年，造成同一会计期间预收账款收入和开具发票的销售收入不配比。再加上地方税务局出于保护税源的考虑，往往将下半年申报的部分税款缓征，留待第二年缴纳。最终导致该房地产开发企业“资产负债表”中“应交税费”栏目没有意义数据的出现。

究其产生如此混乱的原因：是笔者所在的房地产开发企业前任会计主管人员，没能正确处理好财务会计核算与税法规定的纳税依据之间的差异，僵硬地以《企业会计制度》要求处理账务，造成所提供会计信息真实性、有效性的丧失。

由于该房地产开发企业实行的是《企业会计制度》，结合实际情况笔者提出了以下解决方法。

《企业会计制度》中对于“递延税款”有如此表述：“本科目核算采用纳税影响会计法进行所得税会计处理的企业，由于时间性差异产生的税前会计利润与应纳税所得额之间的差异影响所得税的金额，以及以后各期转回的金额。”《企业会计所得税会计处理暂行规定》中也有类似规定。

可见，对于所得税的差异有明确规定可以通过“递延税款”科目进行调整。但是对于“营业税”等随业务收入或预收账款计提征缴的纳税差异该如何调整呢？

笔者认为，对于房地产开发企业来说，其“营业税”等会计核算与纳税依据的差异，是由于房地产项目开发的特殊性造成的，是一个暂时的时间性差异。在同一个会计期间中存在的差异，等到同一项目开发完成时汇总所有涉及的会计期间，其差异最终是相抵消的。据此，对该企业的核算方法做出如下调整：

1.在“递延税款”科目下增设“递延税款——营业税”等明细科目

2.分别按照会计制度和税法的规定，依据“主营业务收入”和“预收账款”核算相对应的“营业税”、“企业所得税”等。

3.“应交税费”科目以税法规定的纳税依据为准，利润表中“营业税金及附加”项目以会计制度规定为准，两者之间的差额调入对应的“递延税款”明细科目。

通过数年的实践证明，如此调整最终解决了该房地产开发企业会计数据混乱的问题，达到了“真实有效”的要求。

然而，2006年发布的《企业会计准则第18号——所得税》，没有按照原《企业会计所得税会计处理暂行规定》那样，将税前会计利润与纳税所得之间的差异

分为永久性差异和时间性差异，而是采用暂时性差异的概念，据此计算“递延所得税资产”或“递延所得税负债”，没有了“递延税款”的会计科目。在新《企业会计准则》的构架中，对于房地产开发企业会计核算与计税依据之间的差异应该如何调整呢？

《企业会计准则应用指南（2006）》附录——会计科目和主要账务处理，在总说明中规定：“会计科目和主要账务处理涵盖了各类企业的各种交易或事项，是以企业会计准则中确认、计量的规定为依据制定的。企业在不违反会计准则确认、计量规定的前提下，可根据本企业的实际情况自行增设、分拆、合并会计科目。对于不存在的交易事项，可不设置相关科目。”据此，我们可以根据房地产开发企业的实际情况增设一个“递延税款”一级会计科目。具体使用方法与前述相同。

税务会计以税法为导向，税务会计的原则和核算等内容大多隐含在税法中，因此税务会计实质上就是税法在会计中的体现。而财务会计则以会计准则为导向，其原则和核算的规定远比税务会计明确且公认。但税法的刚性及硬度又要强于财务会计，纳税人一旦违反了税法的规定，就会受到处罚。笔者通过在本企业实际工作中所遇到的问题充分认识到：税务会计师在企业中的作用是巨大的，既要以税法为标准，促使纳税人认真履行纳税义务，又要在税法允许的范围内，保护纳税人的合法利益。帮助纳税人进行税务活动分析，保证正确执行税法，维护企业利益。有利于纳税人贯彻税法，发挥税法作用；督促纳税人认真履行义务；促进企业正确处理分配关系；维护纳税人的合法权益。

企业集团财务分析报告框架探讨

檀国民/文

财务分析生命力很旺盛，在现代企业管理中的应用越来越普遍，尤其是得到了企业集团的高度重视。然而在企业集团里，令人满意的财务分析报告凤毛麟角，问题层出不穷，难以为决策者提供有用的信息。本文旨在为企业集团的财务分析报告设计一个全新框架，为报告撰写者提供一个全新视角。

一、企业集团的特征

企业集团是指由控股公司及其附属公司所组成的多层次且稳定的经济组织，其以一个或多个实力强大、具有投资中心功能的大型企业为核心，以若干个在资产、技术上有密切联系的企业、单位为外围，由各成员企业按照自愿互利原则组成的具有多层次组织结构的大型经济联合体。具有如下特征：

1、法律特征

企业集团本身不是独立法人，没有法人地位，没有独立支配的财产，没有法定资本额，其财产只表现为各成员企业的独立财产。

2、业务特征

企业集团经营规模比较庞大，通常跨地区、跨行业甚至跨国经营，呈现多元化和综合化的特点。

3、组织特征

企业集团由集团总部、产业集团和成员企业组成，集团总部是最高决策机构，核心职能是资本投资，产业集团是二级决策机构，核心职能是资产配置，成员企

业为经济实体，核心职能是业务运营。企业集团的实质就是在更大的范围内，对各种生产要素进行优化配置和有效利用，以实现集团整体利益最大化。

企业集团的上述特征决定了其决策者最关心资本的收益性、安全性和流动性，因此财务分析报告应当关注企业集团的战略目标达成、企业价值创造与风险、行业发展、资源配置等方面的情况，为其在价值创造、资本流动和战略变革等方面的决策提供有用的信息。

二、财务分析报告框架

财务分析报告的出发点和落脚点都应定位在为股东财富的最大化目标服务，重点关注股东财富是否保值增值及如何实现保值增值，这一点与产业集团更加注重资产配置和经营管理、与成员企业更加注重业务运营和盈利能力大不相同，应避免陷入经营管理细节的分析中去。因此，笔者从过去、现在和未来三个维度来设计企业集团的财务分析报告框架如下，以满足决策者的根本需求。

1、战略目标完成情况回顾

此处的战略目标指受托人（各责任单位）与委托人（集团总部）签署的目标责任书中承诺的绩效目标。具体应分目标、分业务、分项目与承诺指标进行对比分析，总结过往完成情况，发现差距，找出原因，为本战略年度内完成目标献计献策。具体包括：

1.1 各业务板块完成情况及解析

此处要分析清楚，1) 各业务板块完成了什么目标，完成了多少，绝对数和相对数皆可使用，2) 什么业务，什么目标没有完成，差距是什么，有多少，为什么没有完成，3) 本战略年度内继续完成目标的可能性和必要性，如果没有必要，则可调整战略目标，如果有必要且可能，就应建言如何确保继续完成。这里切忌啰嗦地与上年同期比较，也无须与同行业比较，只须与承诺或预期作比较。

1.2 协调与影响分析

此处可包括，1) 横向协调，如分析各业务板块的收入或盈利贡献，分析关联交易定价对交易双方业绩的影响，协调各业务板块之间的得失以求得集团整体利益最大化等；2) 纵向协调，如分析收入完成情况对净资产回报率的影响，其目的是利用杜邦分析法的精髓追根溯源，找出驱动因素，以便对症下药。

1.3 重点项目完成情况跟踪

重点项目是企业集团未来的生产力，有必要在实施开始就予以关注和跟踪，包括实施进度、实施困难、实施效果、实施风险及资金使用情况等，对实施的偏差、风险和困难及时提示，确保实施效果如期实现。

2、企业价值与风险分析

企业价值是该企业预期自由现金流量以其加权平均资本成本为贴现率折现的现值，体现了企业资金的时间价值、风险以及持续发展能力，可以用MVA（市场增加值）或EVA（经济增加值）来衡量，具体与企业的增长、投资回报、资本成本和资本结构密切相关。通过企业价值的同期比较分析和行业对标分析，了解企业当前的价值创造状态和风险情况，发现影响企业价值创造和财务健康的不利因素，并提出改善建议。

2.1 增长分析

增长分析不再只是关心销售增长率和净利润增长率是否匹配并符合预期，更要聚焦于实际增长率和可持续增长率的匹配分析。如果实际增长率大于可持续增长率，表明企业的发展遭遇现金短缺，此时可考虑通过增加权益资本、提高财务杠杆、降低股利支付率、剥离非核心业务、外包或兼并等措施来谋求财务平衡。

反之,可以提高股利支付率、资本退出或利用多余现金投资成长性行业,也可继续投资回报率低的核心业务或是坐享闲置的现金资源。

2.2 投资回报分析

投资回报分析的本质是价值创造端的分析,主要看企业的盈利能力、资产效率和税收负担是否能够支撑必要的投资回报水平,若不能支撑,则要看是投资失误还是经营管理不善,从而采取相应对策。具体可通过经营利润率、营运指数、经营资产周转率、实际税负等指标来与预期、上年同期或行业标杆进行对比分析,深入挖掘价值创造过程中出现的问题并加以应对。

2.3 资本成本分析

资本成本的大小取决于债务资本的利率、权益资本的必要报酬率及两者的构成。资本成本分析首先是将其与投资回报比较,若投资回报高于资本成本,表明企业在创造价值,反之,企业在减损价值。其次是资源配置端的分析,若投资回报水平正常,企业仍在减损价值则表明资本成本可过高,此时应具体看问题出在筹资方式、筹资成本、筹资时机或筹资规模那个方面,以便及时调整,在保持投资回报水平不降的前提下把资本成本降下来。

2.4 资本结构分析

资本结构是指企业各种资本的投入构成及其比例。资本结构分析可以判断企业的偿债能力、再融资能力和偿债风险。具体可使用有息负债比率、短期负债与经营性净现金流量比、长期资本与长期资产比等指标来判断和构建最佳资本结构,从而降低融资成本,发挥财务杠杆调节作用,使企业获得更大的自有资本收益率。

3、财经环境与竞争对手跟踪

如果说上述企业价值与风险的分析可看成是企业内部环境的优势和劣势分析,那么财经环境与竞争对手跟踪就是对企业外部环境变化带来的机遇和威胁进行识别和应对。

3.1 财经环境跟踪

财经环境包括国内外经济大势,宏观调控政策和产业政策,利率、汇率和税率,财金法律法规出台等多方面,对其变化进行跟踪,就是要密切关注,并据此分析判断其对企业集团整体或局部的未来经营业绩和价值创造产生的影响,以便及时应对,尤其是重大变化和根本性影响一定要未雨绸缪。

3.2 竞争对手跟踪

企业竞争不再是产品或市场的竞争,更高层面的应是可持续发展能力的竞争,故有条件的企业集团应在财务方面跟踪竞争对手,分析判断产业竞争格局及自身所在位置,分析竞争对手的市场份额、资产配置和可持续发展能力等情况,为制定可行的竞争策略提供财务支持。

4、企业价值评估与财务资源配置

战略目标完成情况回顾对过去进行了总结,企业价值与风险分析对现状进行了评价,且同时与财经环境和竞争对手跟踪共同构成了SWOT分析,下一步就是对企业集团的未来进行展望和规划。

4.1 企业价值评估

此处的企业价值评估与资产减值测试有相似之处,其实质是对企业价值进行减值测试,所不同的是后者会直接影响财务报表,而前者先直接影响战略决策。如果企业未来能继续创造价值,则应增加资本投入或大力发展业务,反之,则应逐步收回资本、维持或收缩业务。

企业价值评估虽是一种主观性很强的判断，但在西方国家取得了巨大成功，对我国企业资本运作同样有相当的借鉴价值。在实践中，应当以上述SWOT分析为基础，针对不同对象选用不同方法进行评估，必要时可交叉采用多种方法同时评估。

4.2 财务资源配置

基于企业价值评估的结果，作出资本流动的决策之后，财务资源的合理配置必须配套跟上。财务资源的合理配置以实现资本流动决策为目标，以财务战略为基础，以量出为入为理念，既要把存量财务资源配置好，也要合理获取增量财务资源并配置好。

5、财务预警与对策建议

这部分是整个财务分析报告的结论段，是报告精华和思想的浓缩。具体应在前述四个部分详细分析的基础上进行总结提炼，把应当关注的、尤其涉及到企业价值、资本流动和战略变革的重点问题和重大风险一一揭示出来，同时逐项有针对性的提出对策建议，必要时提出综合治理建议，使决策者能够一目了然地关注到报告的价值。

三、注意事项

要写出一份高质量的令人满意并得到有效利用的财务分析报告并非易事，除了要具有很高的专业水平、宽阔的视野并对企业集团的战略和业务极其熟悉之外，还要清楚决策者的偏好，更要清楚决策者最想了解的信息，因此在撰写的过程中，仅仅只有一个清晰的报告思路和框架远远不够，还须注意以下事项。

1、专业问题通俗化。提供给财务部领导的报告可以专业一点，但财务部门只有一个，高层管理者大都是非财务背景，因此有必要运用在日常交流中能够通用的可理解的语言来陈述事实、表达观点，以免引起误解和不必要的误会。

2、复杂问题简单化。具体分析中，难免遇上一两句话讲不清楚的复杂问题，试图用冗长语言来解释明白的后果往往适得其反，使决策者不知所云。面对这种情况，一要抓大放小，二要理清脉络，三要简单表述，四要剔除无关信息，五要对事不对人，六要不妄下结论。

3、突出问题重点化。对于构成企业价值创造的重大风险和突出问题，应在尊重事实和避免主观臆断的基础上重点分析，篇幅可以更长一点，语言可以更重一点，对其他小问题则可少提甚至不提，必要时还可形成专项报告，以引起决策者的高度重视。

4、顽固问题持续化。不少领导者喜欢财务分析报告求新求变，对两期或多期重复分析的相同问题不以为然甚至不满，给撰写者带来两难。实际上，领导者对此不但不能归咎于报告，相反，应该鼓励报告持续地关注和提示这样的顽固问题，并下决心去解决它。

不同的企业集团，不同的行业，不同的发展阶段，甚至不同的报告期间，财务分析报告的关注重点不尽相同，报告内容和手法自然有所变化，本文只是从其中一个视角探讨了一种框架，不能生搬硬套。

【专家视点】

规避土地增值税反避税调查风险的要点

吕凌飞/文

土地增值税是 2012 年税务部门反避税工作的重点之一，房地产企业的涉税风险进一步加强。同时，土地增值税清算是实务中难点和重点问题，房地产企业不可掉以轻心，应提前做好应对。下面针对实务中需把握的涉税风险要点和管控策略进行梳理和探讨。

一、关于增值额和扣除项目的涉税风险点

土地增值税计算增值额时，主要取决于房地产转让收入和扣除项目这两个因素，最重要是对扣除项目的准确把握，房地产企业如果虚增扣除项目，增值额就会相对“缩水”，扣除项目计算时要注意以下三点：

1. 扣除项目凭证必须提供合法有效凭证，不能提供者不能予以扣除。然而在实际业务中购买土地使用权有时很难取得全部合法真实的发票，不能取得部分就不允许扣除，比如某房地产商地价款支付金额为 13640.78 万元，取得合法凭证 9870.3 万元，地价支付费用无合法凭证 3770.48 万元就不能税前扣除和加计扣除。

2. 房地产开发成本主要包括土地购买价款和出让金、场地平整费用以及契税等，要注意开发成本会计口径和税法口径两者的不一致，税法不包括扣除资本化利息，而会计开发成本允许扣除资本化利息。

3. 与转让房地产有关的税金要注意不包括印花税。

二、关于清算对象的涉税风险点

土地增值税清算对象一般指的是按照房地产成本核算的最基本的核算项目或者核算对象，但是对于不同开发项目，如果同时符合特殊条件，可以合并为一个清算对象。如果既建普通标准住宅又建其他类型房产则要求按“二条线”分别核算，如果未分别核算，那么就不能享受免税政策，即如果故意不分别核算，把盈利高的非普通住宅与普通住宅的亏损混在一块互相抵消，使总增值额减少从而少交税的话会有很大税务风险。

对于同一宗土地上建造的综合楼，即既建住宅又建写字楼、商铺等非住宅的，应按照不同的房产类型归属于不同的清算对象进行清算。

三、关于清算条件的涉税风险点

对于取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的和已转让和自用的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，税务会要求进行清算。要注意：1. 所谓的总建筑面积特殊情况下要含地下建筑面积；2. 无产权架空层的建筑面积不属于可售建筑面积；3. 对于因账务不全难以确定转让收入、扣除项目金额，未进行清算的，税务机关有权进行核定征收，会面临补税和滞纳金的风险。

四、销售收入的涉税风险点

要对销售收入确认标准进行严格把关，注意以下几点：

1. 房地产开发企业将预收销售房款挂入预收账款或其他应付款或者不进行账务处理都会存在较大的涉税风险。

2. 房地产开发企业应重点关注代收收入事项,如代收费用、非直接销售和自用房地产的收入对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的,在计算增值额时不应扣除代收费用。

3. 在对销售方式确认时,要注意区别于预售款,预售房款要按照规定预缴税款,实际中房地产企业常采取各种手段隐瞒或转移预收款收入,或者以预售的名义延迟纳税,达到拖延纳税或不纳税的目的税务风险极大;同时注意没收的购房定金要及时转做收入并缴纳土地增值税。

4. 开发产品出售后要按照税法规定的六大原则确认收入的实现。例如对已办妥移交手续,因购房者原因未及时收回房款的,企业如果采取不及时入账的方式推迟收入的确认存在税务风险,要进行规避。

5. 将房地产用于对外捐赠没有按照税法规定确认收入和利润的风险。在当前税收政策下仅有两种情况下捐赠房地产不缴纳土地增值税。比如以继承、赠与方式无偿转让房地产给直系亲属或承担直接赡养义务人以及非营利的社会团体和公益事业等等。除这两种情况之外的捐赠行为都应计入收入缴纳土地增值税。

6. 视同销售未按照税法规定确认收入和利润的风险。房地产开发企业将自建房产用于对外投资、分配给股东以及职工福利等视同销售时,如果所有权发生转移应当视同销售房地产缴纳土地增值税,如果产权没有发生转移,则不必缴纳土地增值税;但是如果在税款清算时不列收入不征收增值税的,那么对应的成本也不允许扣除。

7. 房地产企业进行房地产的交换,应属于土地增值税的征税范围,因为实务中房地产交换可以看做交换双方取得了实物收入,需要申报缴纳土地增值税。

8. 以房地产作价入股进行投资或联营的注意点

如果所投资、联营的企业是从事房地产开发的,或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的属于土地增值税纳税范围,也就是说只要有一方是房地产企业就需要缴纳土地增值税。

9. 如果代建工程建设期超过一年的,需要按照完工百分比法确认收入的实现,同时工程节约的材料以及下脚料等如果归企业所有的,应该按公允价确认收入纳税。

五、关于土地成本的涉税风险点

1. 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税可以扣除。

2. 房地产开发企业交纳的土地闲置费所得税可以税前扣除,但是土地增值税不允许单独扣除。

3. 按照当地政府要求建设的道路、桥梁等公共设施发生的成本费用,要分清是否属于房地产开发项目立项时所确定的各类设施投资,如果属于可据实扣除,如果不属于则不允许扣除。

4. 一个项目为另一个项目提供了部分安置房,土地成本的构成原则是房地产企业支付补差价款的,计入拆迁补偿费;回迁户支付的补差价款的,应抵减本项目的拆迁补偿费。

六、关于前期工程费和建筑安装工程费的涉税风险点

1. 平整土地发生的金额,由于需要计算征收契税,不应作为做前期工程费,应当作为土地成本处理。

2. 公共配套设施和基础设施对应的建筑安装成本不包括在内,而是计入相应的公共配套设施费或基础设施建设费。

3.对于质量保修金,如果没有开具发票则不得计算扣除,如果提前开票的,提前确认营业税收入,因为税法并不认可会计口径的预计负债。

4.房地产开发企业自己购买建筑材料时,是否存在建筑材料重复计算扣除的错误。举例如下:假如甲方供应材料,材料供应商将材料发票直接开具给甲方,则施工企业仅就劳务收入与甲方结算价款并开具发票,即发票金额小于计税金额;

甲方控制料,材料供应商将材料发票直接开具给施工企业,则施工企业应当就劳务收入和材料价款的全额与甲方结算价款并开具发票,要注意的是一般按照甲控料的实际金额换算追加开票金额。

5.销售已装修的房屋

开发企业销售已装修的房屋,凡房价中包含装修费用的,其装修费用应计入房地产开发成本并可以加计扣除,但是精装房所用的家电、家具不可以作为房地产开发成本扣除,举例如下:房地产公司委托装饰公司进行商品房精装修的费用,取得的由装饰公司开具的建筑装饰业发票100万元(其中包括家电10万元,家具20万元),不能全额作为商品房装修费用100万元扣除,应将购买的家电、家具等支出30万元从中剔除。同时注意:(1)单独建造的样板房成本和装修费用,作为长期待摊费用处理,并且摊销年限不得低于3年。(2)利用公共配套设施作为样板间的,建造费用按照公共配套设施处理,装修费用作为长期待摊费用处理,不允许在开发成本中列支也不能加计扣除。(3)如果样板间后来出售的,建造费用则应计入建筑安装工程费,装修费用计入开发间接费,可以加计扣除。

七、关于转让税金的涉税风险点

1.不包括印花税金,因为房地产开发企业的印花税已在管理费用中核算扣除,如果再将印花税作为与转让房地产有关的税金中扣除,就造成了印花税的重复扣除,具体策略如下:

(1)与房地产销售合同有关的印花税,要记入“营业税金及附加”会计科目;

(2)与房地产开发相关的土地转让、工程施工等等合同的印花税不能计入了开发成本,如果印花税据实在土地增值税前扣除,就回避了开发费用的在计算土地增值税的限额扣除,这是税法所不允许的,需要进行会计差错调整。

2.不包括土地使用税

房地产开发企业在取得土地时发生的土地价款、出让金以及契税属于土地购买环节的支出应计入土地的购买成本,但是后来缴纳的土地使用税,应当计入管理费用会计科目。

八、关于利息支出的涉税风险点

1.金融机构的借款利息能提供金融机构证明的全额扣除,但金融机构以外的其他借款利息不允许扣除,财务费用科目中的其他金额,包括担保费、抵押费、手续费等,与管理费用、销售费用一起,在土地和开发成本(不含利息)金额之和的5%以内申报扣除。

2.不能区分金融机构和非金融机构,发生的所有财务费用包括资本化利息和管理费用、销售费用合计,在土地和开发成本金额的10%以内申报扣除。另外关联方借款利息要注意资本弱化管理的具体规定。

3.土地增值税清算中不包括资本化利息,在进行清算时,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。这与所得税的口径有所区别要特别注意。

4.房地产开发企业利用自有资金开发项目,在计算土地增值税时,利息支出按照土地和开发成本10%以内扣除。对于既有自有资金,又有银行贷款时的土地增值税清算时,已经计入房地产开发成本的利息支出,也应调整至财务费用中计算扣除。

在实际操作中,10%和5%两种扣除方法有很大的差异,房地产企业要比较两者的高低,选择利息较高的计算方法,其中的策略技巧是计算能够扣除的利息占税法规定的开发成本的比例,如果比例超过5%则提供金融机构证明有利,如果比例没有超过5%,则不提供证明按照10%申报扣除比较有利。

九、关于期间费用的分摊的风险点

1.房地产开发企业发生的期间费用,如果只涉及一个土地增值税清算对象,不需要分摊,但是如果涉及两个和以上的清算对象,则必须按照一定的比例进行分摊。

2.如果某项期间费用是专为某个清算对象单独发生的,不需要进行分摊;

3.如果另一清算对象尚未开工,一般不参与期间费用的分摊。

4.如果不同的清算对象都已经完工,应当按照实际发生的土地成本和开发成本之和比例进行分摊;

5.如果不同的清算对象完工进度不一致,应当按照达到土地增值清算时点的实际发生的土地成本和开发成本之和比例进行分摊。

十、关于关联交易转移定价的风险点

实际工作中房地产开发企业经常利用关联交易转让定价的手段进行避税,将部分利益转移给施工或安装等关联企业,这样会降低土地增值税的缴纳,但是现在转让定价的避税行为已经引起国税反避税调查,因此房地产开发企业应对其各项关联交易所采用的定价政策进行复核,并准备好相关文档资料面,以应对税务机关的调查。

总之,全国各地税务机关对房地产行业监管日趋严格,对税收政策把握不准,稍有不慎就面临涉税风险,准确把握政策是房地产开发企业从容面对反避税风暴,规避涉税风险的关键。

高校教师工资外收入个税筹划例解

林松池/文

高校教师的收入,历来被列为个税纳税的高收入行业,属于重点监控的税源。作为纳税人,要想少交税,无非就是减少收入或扩大费用扣除数,以达到降低适用税率,最终减少税额。作为高校教师,应对自己在近期内可能发生的工资外收入和费用情况作出合理安排;采用减少应纳税所得额,降低适用税率等方法来合理节税。

目前高校教师的收入主要有校内收入和校外收入构成。校内收入主要由基本工资、课酬、科研经费等三部分构成,其中基本工资、课酬按个人所得税中的工资薪金所得目征税。科研经费收入按经费来源不同,分别涉及到工资薪金所得和劳务报酬所得目。高校教师的校外收入构成则比较复杂,几乎涉及所有的个人所得税目,其中比较常见的是劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得。

一、劳务报酬所得节税筹划

(一)将劳务报酬转化成工薪收入

高校教师需要根据预计收入,分别计算工资薪金所得和劳务报酬所得的应纳税额,如果劳务报酬所得的应纳税额大于工资薪金所得税额,则与用人单位签订稳定的雇佣劳动合同。当然,签订的合同必须是事先的,真实、合法的。

【例1】林教授从2012年5月起,拟担任A公司技术顾问,A公司按月给予林教授5000元,若林教授与该公司没有签订雇佣劳动合同,则应按劳务报酬所得纳税,这笔收入需纳税: $5000 \times (1-20%) \times 20% = 800$ (元)。若林教授与该公司签订了雇佣劳动合同,则表明存在着稳定的雇用与被雇用的关系,应按工资、薪金所得纳税。根据税法规定,纳税人从两处或者两处以上取得工资、薪金所得的,需合并纳税。假定林教授校内工资薪金每月收入为4000元,则两处合并需纳税: $(5000+4000-3500) \times 20% - 555 = 545$ (元);校内工资薪金收入单独计算需纳税: $(4000-3500) \times 3% = 15$ (元),技术顾问收入按工资、薪金所得纳税 $545 - 15 = 530$ (元),通过纳税筹划,这笔收入可每月节税270元。

(二) 将部分劳务报酬转换为费用

高校教师出外兼职,必然会增加一些日常费用开支,如差旅、住宿餐饮等费用。这些费用,通常需要有高校教师自己承担,但双方可以经过协商,由校外企业支付高校教师的这些日常费用,适当降低劳务报酬;这样,虽然会减少名义收入,但由于减少了计税基础,实际收益会增加。

【例2】林教授应邀为外地某企业做内控辅导,双方签订合同规定,企业一次性支付劳务报酬30000元,其他费用林教授自行承担。根据行程安排,林教授此行大约需发生日常开支5000元。林教授应纳税额 $= 30000 \times (1-20%) \times 30% - 2000 = 5200$ (元),林教授此行税后净收益为 $30000 - 5200 - 5000 = 19800$ (元)。若双方协商,更改合同中的报酬条款为“企业向林教授支付讲课费25000元,往返交通、食宿费全部由企业负责”则林教授只需就25000元收入纳税,应纳税额 $= 25000 \times (1-20%) \times 20% = 4000$ (元),税后净收益为 $25000 - 4000 = 21000$ (元),筹划后节税1200元。

(三) 将劳务报酬收入分次、分项

根据税法规定,劳务报酬所得,属于一次性收入的,以取得该项收入为一次;属于同一项目连续性收入的,以一个月内取得的收入为一次;一个月内取得的收入,属于不同项目的,则需要分项计算。连续性收入集中在某个月份发放,会导致当月税负的增加,分散均衡发放可以减轻税负。双方可以设计合同,在不考虑货币时间价值和风险的情况下,将一次性收入均衡分摊,或者将连续性收入尽量平均发放,把每一次的劳务报酬所得安排在较低税率区间内收取。

【例3】2011年,林教授利用业余时间,为某广告公司作创意设计,依业务完成情况,广告公司年终一次性给予林教授38000元。林教授需纳税 $= 38000 \times (1-20%) \times 30% - 2000 = 7120$ (元)。若双方将合同修改为,林教授分12个月收取,前面11个月每月固定收取3000元,最后一个月,根据业务完成情况,进行总额清算;在本例中,还应收取5000元,则需纳税 $= (3000 - 800) \times 20% \times 11 + 5000 \times (1-20%) \times 20% = 4840 + 800 = 5640$ (元)。通过变更合同,可节税1480元。

【例4】林教授属于财务专家,某月给A公司提供财务咨询,获得报酬10000元,给B公司做了个税务筹划方案,获得收入50000元,给C杂志社当匿名审稿人,获得收入1000元。如果将各种报酬加总来缴纳个税,应纳税额 $= (10000 + 50000 + 1000) \times (1-20%) \times 40% - 7000 = 12520$ (元)。由于这三笔收入不

是一项所得，且不是连续取得的收入，应该分项计算：A 公司所得收入应纳税额 = $10000 \times (1 - 20\%) \times 20\% = 1600$ （元）；B 公司所得收入应纳税额 = $50000 \times (1 - 20\%) \times 30\% - 2000 = 10000$ （元）；C 杂志社审稿所得应纳税额 = $(1000 - 800) \times 20\% = 40$ （元）。总共纳税 = $1600 + 10000 + 40 = 11640$ （元），稍微安排一下就可少交 880 元税款。

二、稿酬所得节税筹划

（一）系列丛书筹划法

如果一部作品可以分解成几个相对独立的部分，将这些独立章节采用系列丛书方式单独出版，则该作品可被认定为几个单独的作品，单独计算纳税。采用这种方法需要符合两个前提条件：一是该种发行方式应保证每本书的人均稿酬小于 4000 元，该种筹划法利用的是抵扣费用的临界点，即在稿酬所得小于 4000 元时，实际抵扣标准大于 20%。二是该种发行方式不会影响到图书的发行量，否则得不偿失。

（二）多人创作筹划法

高校教师在创作完一部著作后，预计发行量比较大，一次稿酬所得数额较多，可以考虑增加作者，即改一本著作由一个人写为多个人合作创作。

【例 5】林教授准备写一本财务内控教材，预计能从出版社获得稿费 18000 元。如果只有林教授一个作者，则这笔稿酬需纳税 = $18000 \times (1 - 20\%) \times 14\% = 2016$ （元）；如果林教授采取与多人合作筹划法，并假定该著作组共 5 人，则每人可分得 3600 元，则共需纳税 = $(3600 - 800) \times 14\% \times 5 = 1960$ （元），可节税 $2016 - 1960 = 56$ （元）。

该种筹划方法利用的原理，是取得收入低于 4000 元稿酬的，费用扣除额为 800 元，该项抵扣的效果是大于 20% 抵扣标准的。采用这种方法，高校教师该次个人的收入会比单独创作时少。为了减少损失，大家需要长期合作，相互挂名；该种筹划方法一般用在著作任务较多，比如有一套书要出，或者成立长期合作的著作组。而且由于长期的合作，节省税款的数额也会由少积多。

（三）费用转移筹划法

根据税法规定，个人取得的稿酬所得只能扣除 800 或 20% 的费用。如果能在现有扣除标准下，再多扣除一定的费用，或想办法将应纳税所得额减少，就可以减少应纳税额。通常就是和出版社沟通，由对方提供调研、社会实践等前期的费用。这样，出版社为教师支付前期搜集素材费用；教师将完工作品的版权卖予出版社，取得稿费和版权收入。在此计算所得税时，教师仍然获得 800 或 20% 的费用扣除。而实际费用的耗费为 0 或低于 20% 扣除率，这就有利于减少纳税。

【例 6】林教授欲创作一本关于民营企业实体经济发展方面的专业书籍，需要到浙江、广东等地区进行实地考察研究，出版社与林教授达成协议全部稿费 25 万元，预计到浙江、广东考察费用支出 8 万元。如果林教授自己负担费用，则：应纳税额 = $250000 \times (1 - 20\%) \times 14\% = 28000$ （元），税后净收益实际收入 = $250000 - 28000 - 80000 = 142000$ （元）。如果改由出版社支出这 80000 元费用，则林教授实际获得稿费为 170000 元，应纳税额 = $170000 \times (1 - 20\%) \times 14\% = 19040$ （元），税后净收益 = $170000 - 19040 = 150960$ （元），可节税 8960 元。

三、特许权使用费所得的纳税筹划

（一）转让技术的筹划

高校教师可以采取将特许权出售、投资入股等方式提供给企业应用，从而获得收入；通常情况下，提供使用权比转让所有权应纳税额少。

【例 7】林教授申请了一个专利技术，专利权属个人拥有。现在有两个方案供其选择，一是将其转让出售，可获转让收入 100 万元；二是可将该专利折合股份投资，让其拥有相同价款（100 万）的股权，预计在 10 年内每年可获取股息收入 10 万元。林教授应采取哪种方式比较有利？

方案一：如果将专利技术单纯转让。专利技术属于无形资产，将其转让，需按 5% 交纳营业税，但根据《财政部、国家税务总局关于贯彻落实〈中共中央国务院关于加强技术创新，发展高科技，实现产业化的决定〉有关税收问题的通知》（财税字[1999]273 号）的规定，对单位和个人从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。但需要交纳个人所得税 = $100 \times (1 - 20\%) \times 20\% = 16$ （万元），实际税后所得为 $100 - 16 = 84$ （万元）。

方案二：如果将专利技术折合成股份，拥有股权。按照营业税有关规定，以无形资产投资入股，参与接受投资方的利润分配，共同承担投资风险的行为，不征收营业税。根据个人所得税法规定，作为股东，获取的股息、红利，应按 20% 的比例税率缴纳个人所得税。当年应纳个人所得税 = $10 \times 20\% = 2$ （万元），当年实际税后所得为 $10 - 2 = 8$ （万元）。

通过特许权投资，当年仅需负担 2 万元的税款。如果每年都可以获取股息收入 10 万元，那么经营 10 年，在不考虑货币时间和风险的情况下，就可以收回全部转让收入，而且还可得到 100 万元的股份。

（二）拍卖文稿的筹划

根据税法规定，作者将自己的文字作品手稿原件或复印件公开拍卖（竞价）取得的所得，应按特许权使用费所得项目征收个人所得税。因此，如果一篇作品尚未出版（发表），作者在选择是将其拍卖还是用于出版（发表）之前，应充分考虑两方面的得失。

【例 8】林教授系国内知名文学作家，经过多年的艰苦创作，终于完成了一部 60 多万字著作。有出版社想支付 100 万元稿酬，决定出版此书。如果将该著作出版，林教授将获得 100 万元的稿酬收入，则应纳税额 = $100 \text{ 万} \times (1 - 20\%) \times 14\% = 11.2$ （万元），税后净收入 = $100 - 11.2 = 88.8$ （万元）。

如果选择将该著作拍卖，假定拍卖应缴纳的各种手续费占拍卖收入 2%，并假定拍卖收入为 X 元。则净收益为：

$$X - X \times (1 - 20\%) \times 20\% - X \times 2\%$$

如果选择拍卖方式，至少应保证净收益大于 88.8 万元，甚至更大，因为拍卖以后就不能再版了，这种收益只有一次。则： $X - X \times (1 - 20\%) \times 20\% - X \times 2\% > 88.8$ ， $X > 138.75$ （万元）。

高校教师在预计取得工资外收入时，要遵守现行税收法规，运用纳税人的权利，创造一定的相互转化条件，在有多种纳税方案可供选择时，要能清楚地计算出各种纳税方案的应纳税所得额，权衡税负大小，选择税负最轻的方案，做到依法纳税，诚信纳税，合理避税。

作者单位：温州职业技术学院

注：本文系 2012 年浙江省社科联社科普及重点课题：依法纳税，合理节税——个人涉税政策解读（12ZD15）阶段性成果。

