

正保财税会员尊享 **VIP**

财税月刊 答疑精华

FINANCE & TAX

本期要点

职工福利费的税务处理，实实在在的案例分析
BT、BOT、PPP、EPC等计税问题地区口径
收到以前年度报账的发票，是否可以在税前扣除



卷首语

Preface

亲爱的读者:

不知不觉间,2017年已经过去5个月了,汇算清缴也已经告一段路。但是身为财务人,又哪有那么多空余时间可以喘息呢?这不,本期的《财税月刊》又是满满的64页干货,现在随小编一起来看看最近专家都为大家准备了哪些实务相关内容吧!

【纳税辅导】栏目有五篇文章,都是与纳税有关的方面,包括增值税优惠政策需要提交哪些资料,企业什么情况下可以延期申报,企业搬迁、重组的税收问题等。

【工资薪金、福利费】栏目精选了三篇文章,包括两处以上取得工资的申报处理,税前扣除以及职工福利费。

【财税处理】栏目包括了四篇文章,分别来自发票、物业公司、职工福利费,以及资管产品增值税的涉税处理问题。

【风险管理】栏目的两篇文章一篇汇总了PPP等计税问题的各地执行口径,方便大家在实际工作中可以有明确的规定执行,以防止产生风险;另一篇来自于股权转让所得税相关实务问题。

【实务答疑】栏目也精心编排了最近的50个实务热点问题,解答了会员们日常工作中的一些疑问。

我们一直贯彻“想学员之所想,一切为了学员”的服务宗旨,继续想尽办法为会员朋友们提供更好、更专业、更多元化的服务。因此,税务网校在接下来的面授课程中,会一一给大家呈现出来,大家盼望已久的热点课程也已经推广开来,大家可以咨询各地分公司或拨打客服电话进行详细了解,提前做好充分的准备。

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专业的答疑服务。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!愿您工作顺利!

中华会计网校·税务网校

联系邮箱: chinaacc_swxx@cdeledu.com

目 录

【税讯快报】	5
【纳税辅导】	7
增值税优惠政策需提交何种资料?一文为你详解	7
企业投资的那些所得税规定,您都知道吗	15
企业在什么情况下可以延期申报纳税	18
企业搬迁、重组涉及哪些税收问题	19
营改增纳税申报,看看这些错误您犯了吗	23
【财税处理】	25
营业税发票换票、开错、未开票的实务处理	25
物业公司税务处理,这些问题要注意	27
职工福利费的税务处理,实实在在的案例分析	29
金融商品与资管产品增值税涉税问题解析	32
【风险管理】	34
BT、BOT、PPP、EPC等计税问题(地区口径)	34
股权转让所得税,你必须知道的那些事儿	39
【实务答疑】	42
1.与发包方签订建筑合同,授权其他纳税人提供服务,发票可否抵扣	42
2.营改增之前业务未开发票,营业税已缴纳,能否再开增值税发票	42
3.企业为职工提供住宿发生的租金可否税前扣除	43
4.投入产出法计算的成本与企业账务成本不一致时,按哪种方式扣除	43
5.股东认缴出资未到位发生股权转让,初始投资成本如何确定	43
6.提前解约,支付的违约金税前扣除应提供哪些证明材料	44
7.建筑企业质保金在收到时才交增值税吗	44
8.房地产开发企业销售精装修房所含装饰、设备是否视同销售	44
9.营改增后安置残疾人就业还能否享受增值税退税优惠	45
10.房产税、城镇土地使用税纳税义务发生时间相关问题	46
11.吸收合并其他公司,其账上的留抵由谁抵扣	46
12.商铺的地下车位要交房产税吗?出租的怎么交	47
13.收到以前年度报账的发票,是否可以在税前扣除	47
14.固定资产使用到期报废的损失需要备案吗	47
15.小型微利企业季度申报附表中本期减免所得税税额是怎么算的	48
16.酒店行业,厨房采购货物有什么是免税的	48
17.善意取得的被税务机关认定为虚开增值税发票能否税前扣除	49
18.房地产企业预收销售款,在申报增值税时,在申报表哪里填写	50
19.机动车销售统一发票,抵扣联可以加盖发票专用章吗	50
20.以沙、石子、水泥为原料生产混凝土,销售能否按3%简易计税	50
21.购买银行结构性存款,在编报表时,应归属于货币资金吗	51
22.跨省施工项目管理人员的个人所得税在哪里申报	51
23.4s店扩建厂房,取得工程监理费专用发票是否可以抵扣	52
24.营改增之前购买的房产出售,应该如何缴纳增值税	52
25.购买一辆越野车,取得机动车销售发票能否抵扣进项税	53
26.营改增后,高速公路企业损坏赔偿费是否应征收增值税	53
27.销售化妆品时,试用产品要视同销售吗	53

28.固定资产大修理支出超出资产总额 50%以上是否一定要资本化	54
29.公司负担员工年终奖的部分税金怎么计算个人所得税	54
30.没有发生印花税应税项目，需要进行印花税纳税申报吗	55
31.营改增期间跨期建筑项目，怎么判断纳税义务发生时间	55
32.关联企业之间借款利息收入在汇算清缴时填报收入吗	56
33.因销售折让冲减增值税专用发票，汇算清缴时调减该年度收入吗	56
34.借款利息税前扣除时如何计算同期同类贷款利率扣除限额	57
35.代理进口免征增值税科研设备，开具增值税普通发票吗	57
36.营改增以后，房地产企业预交土地增值税时如何确认预征计税依据	57
37.种植药材、林木的生产用地是否可以免征土地使用税	58
38.房地产企业委托代收的住宅专项维修基金等，缴纳增值税吗	58
39.出租房产改为自用，装修费用计入房产原值作为固定资产核算吗	59
40.给外籍个人外地租房，需要按工资薪金代扣代缴个人所得税吗	59
41.精装修销售房屋，装修费及家电怎么计税？装修成本能计入开发成本吗	60
42.无形资产使用年限是 45 年，合同没有约定，可以按 10 年摊销吗	61
43.长期股权投资权益法下，增加投资转成成本法核算，如何确定投资成本	61
44.按暂估金额转固定资产，12 月内或以后取得发票分别如何处理	62
45.公司收到对方开的发票，材料与其他开在一张发票上可以吗	62
46.简易计税的应交增值税可以抵减留抵的进项税后再交吗	63
47.改变主管税务机关的是否要办理注销税务登记	63
48.国税机关代开增值税发票是否都需要加盖发票代开专用章	64
49.建筑服务发票备注栏没有写明发生地和项目名称，能否报销入账	64
50.租赁个人的商铺作为售楼处，个人可否到税务机关代开专用发票	65

【税讯快报】



正式取消 13%的增值税税率 政策细则来了

财政部、国家税务总局发布《关于简并增值税税率有关政策的通知》，政策细则落地，自 2017 年 7 月 1 日起，简并增值税税率结构，取消 13%的增值税税率；部分货物的出口退税率调整为 11%。

通知明确，税率为 11%纳税人销售或者进口货物包括：农产品（含粮食）、自来水、暖气、石油液化气、天然气、食用植物油、冷气、热水、煤气、居民用煤炭制品、食用盐、农机、饲料、农药、农膜、化肥、沼气、二甲醚、图书、报纸、杂志、音像制品、电子出版物。

纳税人购进农产品，按下列规定抵扣进项税额：纳税人购进农产品，取得一般纳税人开具的增值税专用发票或海关进口增值税专用缴款书的，以增值税专用发票或海关进口增值税专用缴款书上注明的增值税额为进项税额；从按照简易计税方法依照 3%征收率计算缴纳增值税的小规模纳税人取得增值税专用发票的，以增值税专用发票上注明的金额和 11%的扣除率计算进项税额；取得（开具）农产品销售发票或收购发票的，以农产品销售发票或收购发票上注明的农产品买价和 11%的扣除率计算进项税额。

营业税改征增值税试点期间，纳税人购进用于生产销售或委托受托加工 17%税率货物的农产品维持原扣除力度不变。

物流企业仓储用地土地使用税减半征收

根据财政部、国家税务总局日前联合发布的《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，对物流企业自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

研发费加计扣除比例提高到 75%

财政部、国家税务总局、科技部发布《关于提高科技型中小企业研究开发费用税前加计扣除比例的通知》。

通知称，为进一步激励中小企业加大研发投入，支持科技创新，就提高科技型中小企业研究开发费用（以下简称研发费用）税前加计扣除比例有关问题发布通知。

通知明确，科技型中小企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 175%在税前摊销。

7 月 1 日起商业健康险个税试点在全国实施

财政部、国家税务总局、保监会发布《关于将商业健康保险个人所得税试点政策推广到全国范围实施的通知》，自 2017 年 7 月 1 日起，将商业健康保险个人所得税试点政策推广到全国范围实施。

通知称，对个人购买符合规定的商业健康保险产品的支出，允许在当年（月）计算应纳税所得额时予以税前扣除，扣除限额为 2400 元/年（200 元/月）。单位统一为员工购买符合规定的商业健康保险产品的支出，应分别计入员工个人工资薪金，视同个人购买，按上述限额予以扣除。

2400 元/年（200 元/月）的限额扣除为个人所得税法规定减除费用标准之外的扣除。

通知明确，适用商业健康保险税收优惠政策的纳税人，是指取得工资薪金所得、连续性劳务报酬所得的个人，以及取得个体工商户生产经营所得、对企事业单位的承包承租经营所得的个体工商户业主、个人独资企业投资者、合伙企业合伙人和承包承租经营者。



【纳税辅导】

增值税优惠政策需提交何种资料？一文为你详解

营改增税收优惠政策那么多，需要提交哪些资料呢？

征前减免备案报送资料

托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 县级以上教育部门出具的办园许可证等证明材料。
- 物价主管部门核准收费的批准或备案材料原件及复印件。
- 取得收入的相关证明材料。

养老机构提供的养老服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 养老院提供民政部门核发的社会福利机构设置批准证书原件及复印件，其他养老院类的养老机构提供有关部门批准成立的文件或出具的从业认定证明原件及复印件。
- 取得收入的相关证明材料。

残疾人福利机构提供的育养服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 社会福利机构设置批准证书原件及复印件。
- 取得收入的相关证明材料。

婚姻介绍服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 婚姻介绍服务证明材料。
- 取得收入的相关证明材料。

殡葬服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 取得收入的相关证明材料。

残疾人员本人为社会提供的服务：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 《中华人民共和国残疾人证》或《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》原件





及复印件。

——劳务合同原件及复印件。

——个人身份证明原件及复印件。

医疗机构提供的医疗服务：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——医疗机构执业许可证原件及复印件。

——取得收入的相关证明材料。

从事学历教育的学校提供的教育劳务：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——物价主管部门核准收费的批准或备案材料原件及复印件。

——普通学校办学许可证或经省政府（或教育行政部门）批准成立的文件或经市级及以上人力资源和社会保障部门批准成立的文件原件及复印件。

——取得收入的相关证明材料。

学生勤工俭学提供的服务：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——学校勤工助学管理服务组织出具的证明材料。

——取得收入的相关证明材料。

**农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及家畜、牲畜、水生动物
的配种和疾病防治：**

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——开展相关业务合同、协议原件及复印件或相关业务证明材料。

——取得收入的相关证明材料。

**纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画馆、图书
馆在自己的场所举办文化体育服务取得的第一道门票收入：**

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——取得收入的相关证明材料。

寺院、宫观、清真寺和教堂举办文化、宗教活动的门票收入：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——取得收入的相关证明材料。

行政单位之外的其他单位收取的符合《试点实施办法》第十条规定条件的政府性基金





和行政事业性收费：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——国务院、财政部，地方财政、价格主管部门批准设立收费或基金的文件原件及复印件。

——所收款项已经全部上缴财政的缴款书原件及复印件。

——已开具票据存根。

个人销售自建自用住房：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——房管部门出具的自建证明材料。

——房产产权证明原件及复印件。

——个人身份证明原件及复印件。

——出售住房合同及收入证明材料。

公共租赁住房经营管理单位出租公共租赁住房：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——县级以上人民政府主办或确定为廉租住房经营管理单位的相关证明材料。

——与住房保障对象签订的租赁合同原件及复印件。

——县级以上人民政府出具的价格规范证明材料。

台湾航运公司从事海峡两岸海上直航、空中直航业务免征增值税优惠：

——《纳税人减免税备案登记表》2份（小微企业免征增值税优惠无需报送资料，通过填报申报表及其附表履行优惠备案手续）。

——减免税依据的相关法律、法规、规章和规范性文件要求报送的资料。

国际货物运输代理服务免征增值税优惠：

——《纳税人减免税备案登记表》2份（小微企业免征增值税优惠无需报送资料，通过填报申报表及其附表履行优惠备案手续）。

——减免税依据的相关法律、法规、规章和规范性文件要求报送的资料。

国家助学贷款：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——助学贷款台账、助学贷款合同原件及复印件。

——《国家助学贷款利息明细表》。

——学生本人身份证明原件及复印件。





金融机构农户小额贷款利息收入：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 乡镇出具的农户居住证明。
- 金融机构与农户签订的小额贷款合同。

住房公积金管理中心发放个人住房贷款：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 与指定的委托银行签订的委托贷款协议原件及复印件。
- 该银行与个人签订住房贷款金额、利息收入清单。

国债、地方政府债利息收入：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 贷款合同原件及复印件。
- 国债、地方政府债利息收入相关证明材料。

外汇管理部门委托贷款：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 委托金融机构发放的外汇贷款合同协议原件及复印件。

地方商业银行转贷用于清偿农村合作基金会债务的专项贷款：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 专项贷款利息收入相关证明材料。
- 中国人民银行出具的属于专项贷款的证明材料。

被撤销金融机构清理和处置财产：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份。
- 中国人民银行依法决定撤销的证明原件及复印件。
- 财产处置合同（协议）原件及复印件。
- 被撤销金融机构清理和处置财产取得收入的证明材料。

技术转让、技术开发免征增值税优惠：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份（小微企业免征增值税优惠无需报送资料，通过填报申报表及其附表履行优惠备案手续）。
- 减免税依据的相关法律、法规、规章和规范性文件要求报送的资料。

合同能源管理项目免征增值税优惠：

- 《纳税人减免税备案登记表》2份（小微企业免征增值税优惠无需报送资料，通过





填报申报表及其附表履行优惠备案手续)。

——减免税依据的相关法律、法规、规章和规范性文件要求报送的资料。

科普基地、科普活动门票收入：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——科技部门对科普活动、科普基地认定的证明材料。

政府举办的高等、中等和初等学校（不含下属单位）举办进修班、培训班：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——经相关部门批准成立的证件原件及复印件。

——预算外资金财政专户缴款书原件及复印件。

——学校提供的统一账户证明材料。

——举办进修班、培训班取得收入的相关证明材料。

政府举办的职业学校设立的企业从事服务业：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——经相关部门批准成立的证件原件及复印件。

——职业学校取得相关收入情况证明材料。

军队系统空闲房屋租赁：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——军队空闲房屋租赁合同原件及复印件。

企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房收入：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——提供房改批文等有关证明材料。

——出售住房合同及收入证明材料。

土地使用权转让、出租（发包）给农业生产者用于农业生产：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——转让或发包（或出租）土地使用权的合同原件及复印件。

个人无偿赠与不动产：

——《个人无偿赠与与不动产登记表》。

——房屋产权证明原件及复印件；赠与双方当事人的身份证明原件及复印件，遗嘱继承的应提供受赠人身份证明原件及复印件。

——下列情形分别应再提供：



①离婚财产分割的，提供离婚证明原件、民政部门确认的财产分割协议或法院判决书原件。

②继承不动产的，提供公证机关出具的继承权公证书原件及复印件。

③遗嘱人处分不动产的，提供公证机关出具的遗嘱公证书和遗嘱继承权公证书或接受遗赠公证书原件及复印件。

④无偿赠与对其承担直接抚养或赡养义务的抚养人或赡养人的，提供证明赠与人 and 受赠人抚养关系或赡养关系的人民法院判决书原件及复印件，或公证机构出具的公证书原件及复印件，或乡镇政府或街道办事处出具的抚养关系或赡养关系证明原件及复印件。

⑤其他情况，提供证明赠与人 and 受赠人亲属关系的人民法院判决书原件及复印件或公证机构出具的公证书原件及复印件；房产所有人赠与公证书和受赠人接受赠与公证书，或双方共同办理的赠与合同公证书原件及复印件。

随军家属就业：

——安置企业应提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②师（含）以上政治机关出具的随军家属证明原件及复印件。

③军（含）以上政治和后勤机关共同出具的加盖部队公章的“安置随军家属达到规定比例企业”证明材料原件及复印件。

④劳动合同或服务协议，工资发放清单、社会保险费缴纳凭证及清单。

⑤职工名单，安置随军家属名单，符合安置比例要求的用工情况说明。

——从事个体经营的随军家属应提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②师（含）以上政治机关出具的随军家属证明原件及复印件。

③配偶的军官证原件及复印件。

④雇工8人（含）以上的适用新办服务型企业税收优惠政策的还需提供：劳动合同或服务协议，工资发放清单、社会保险费缴纳凭证及清单；职工名单，安置随军家属名单，符合安置比例要求的用工情况说明。

自主择业军队转业干部就业：

——安置企业应提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②师（含）以上部队颁发的转业证件原件及复印件。

③劳动合同或服务协议，工资发放清单、社会保险费缴纳凭证及清单。

④职工名单，安置军队转业干部名单，符合安置比例要求的用工情况说明。

——从事个体经营的军队转业干部应提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②师（含）以上部队颁发的转业证件原件及复印件。

③雇工8人（含）以上的适用新办服务型企业税收优惠政策的还需提供：劳动合同或服务协议，工资发放清单、社会保险费缴纳凭证及清单；职工名单，安置随军家属名单，符合安置比例要求的用工情况说明。

个人住房转让免征增值税优惠：

——《纳税人减免税备案登记表》2份。

——房屋买卖协议原件及复印件。

——房屋产权证原件及复印件。

——契税完税凭证原件及复印件。

——交易双方身份证明原件及复印件。

提示：以上未尽的试点实施办法规定的税收优惠项目，请结合财税〔2016〕36号及相关文件规定报送备案资料。

即征即退资格备案报送资料

管道运输服务：

- （1）纳税人资格备案声明材料。
- （2）《税务资格备案表》。
- （3）管道运输服务业务合同复印件。
- （4）管道运输服务业务合同原件。

有形动产融资租赁和融资性售后回租服务：

- （1）纳税人资格备案声明材料。
- （2）《税务资格备案表》。
- （3）有形动产融资租赁服务业务合同原件。
- （4）有形动产融资租赁服务业务合同复印件。
- （5）中国人民银行、银监会、商务部及授权部门批准经营融资租赁业务证明原件。
- （6）中国人民银行、银监会、商务部及授权部门批准经营融资租赁业务证明复印件。

扣减增值税优惠备案报送资料

退役士兵就业：

——安置企业提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②《中国人民解放军义务兵退出现役证》或《中国人民解放军士官退出现役证》原件及复印件。

③企业与新招用自主就业退役士兵签订的劳动合同原件及复印件，工资发放清单、社会保险费缴纳凭证及清单。自主就业退役士兵本年度在企业工作时间表；税务机关要求的其他相关材料。

——自主就业的退役士兵提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②《中国人民解放军义务兵退出现役证》或《中国人民解放军士官退出现役证》原件及复印件。

促进重点群体创业就业营业税优惠：

——安置企业提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②《企业实体吸纳失业人员认定证明》《持〈就业失业登记证〉人员本年度实际工作时间表》。

③取得收入的相关证明材料。

④劳动合同或服务协议原件及复印件，工资发放及社会保险费缴纳清单。

——创业人员从事个体经营提供：

①《纳税人减免税备案登记表》2份。

②《就业创业证》或《就业失业登记证》、身份证明原件及复印件。

一般纳税人简易征收方式认定报送资料

(1)《增值税一般纳税人简易征收备案表》2份。

(2)一般纳税人选择简易办法征收备案事项说明。

(3)选择简易征收的服务符合条件的证明材料，或者企业符合条件的证明材料。如：房地产开发企业或建筑安装企业老项目申请简易征收认定，需提供《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同。◆



企业投资的那些所得税规定，您都知道吗

某某公司由于前期经营状况良好，在聚焦主业的同时，也想把闲置的剩余资金利用起来，于是购买了一些地方政府债券和其他上市公司的股票。公司原本以为，投资收益都是免征企业所得税的，不料，前几天公司财务却被税务人员约谈补缴企业所得税，这是怎么回事呢？

原来，该公司有一项持有不满 12 个月的一家上市公司的股票取得的收益没有缴纳企业所得税，而该项收益不符合免税规定。那企业投资到底该怎样缴纳企业所得税呢？今天小编就为大家讲解一番。

问：取得的投资收益需要缴企业所得税吗？

答：企业因购买国债所得的利息收入，取得的 2009 年及以后年度发行的地方政府债券利息所得，居民企业直接投资于其他居民企业取得的投资收益，还有在中国境内设立机构、场所的非居民企业从居民企业取得与该机构、场所有实际联系的股息、红利等权益性投资收益，都是免征企业所得税的哦。

注意：

居民企业和非居民企业取得的上述免税的投资收益不包括连续持有居民企业公开发行并上市流通的股票不足 12 个月取得的投资收益。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令 [2007] 63 号第二十六条：企业的下列收入为免税收入：（一）国债利息收入；（二）符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益；（三）在中国境内设立机构、场所的非居民企业从居民企业取得与该机构、场所有实际联系的股息、红利等权益性投资收益。

《关于地方政府债券利息所得免征所得税问题的通知》财税[2011]76 号第一条：对企业和个人取得的 2009 年、2010 年和 2011 年发行的地方政府债券利息所得，免征企业所得税和个人所得税。

《关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》财税[2013]5 号：一、对企业和个人取得的 2012 年及以后年度发行的地方政府债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。二、地方政府债券是指经国务院批准，以省、自治区、直辖市、计划单列市政府为发行和偿还主体的债券。

问：如果被投资的企业发生注销清算，那从他们注销清算中分得的剩余资产是不是也都免征企业所得税？



答：不是。举个例子，甲企业 2014 年对乙企业权益性投资 1000 万元，2017 年乙企业停止经营活动进行清算，2017 年末，甲企业分得 1500 万元，其中 200 万元是从乙企业累计未分配利润和累计盈余公积中分得的部分，那么这 200 万元就被确认为因股权投资关系从被投资单位税后利润中分配取得的投资所得，免征企业所得税。剩下的 1300 万元是甲企业的投资返还和投资回收，应冲减投资计税成本，也就是减去 1000 万元，那么剩下的 300 万元应确认为投资资产转让所得，是要缴纳企业所得税的哦。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十一条：投资方企业从被清算企业分得的剩余资产，其中相当于从被清算企业累计未分配利润和累计盈余公积中应当分得的部分，应当确认为股息所得；剩余资产减除上述股息所得后的余额，超过或者低于投资成本的部分，应当确认为投资资产转让所得或者损失。

问：如何确定投资成本呢？

答：通过支付现金方式取得的投资资产，以购买价款为成本；通过支付现金以外的方式取得的投资资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为成本。投资资产是指企业对外进行权益性投资和债权性投资而形成的资产。

注意：

企业对外投资期间，投资资产的成本在计算应纳税所得额时不得扣除，企业在转让或者处置投资资产时，投资资产的成本准予扣除。

非货币性资产投资涉及的企业所得税处理规定：1、居民企业（以下简称企业）以非货币性资产对外投资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。2、企业以非货币性资产对外投资，应对非货币性资产进行评估并按评估后的公允价值扣除计税基础后的余额，计算确认非货币性资产转让所得。企业以非货币性资产对外投资，应于投资协议生效并办理股权登记手续时，确认非货币性资产转让收入的实现。3、企业以非货币性资产对外投资而取得被投资企业的股权，应以非货币性资产的原计税成本为计税基础，加上每年确认的非货币性资产转让所得，逐年进行调整。4、企业在对外投资 5 年内转让上述股权或投资收回的，应停止执行递延纳税政策，并就递延期内尚未确认的非货币性资产转让所得，在转让股权或投资收回当年的企业所得税年度汇算清缴时，一次性计算缴纳企业所得税；企业在计算股权转让所得时，可按上述第 3 条规定将股权的计税基础一次调整到位。企业在对外投资 5 年内注销的，应停止执行递延纳税政策，并就递延期内尚未确认的非货币性资产转让所得，在注销当年的企业所得

税年度汇算清缴时，一次性计算缴纳企业所得税。5、上述所称非货币性资产，是指现金、银行存款、应收账款、应收票据以及准备持有至到期的债券投资等货币性资产以外的资产。

问：如果投资不慎投亏了，是不是可以作为损失直接在税前扣除？

答：企业投资损失包括债权性投资损失和股权（权益）性投资损失。下列所述的股权和债权不得作为损失在税前扣除：

- （1）债务人或者担保人有经济偿还能力，未按期偿还的企业债权；
- （2）违反法律、法规的规定，以各种形式、借口逃废或悬空的企业债权；
- （3）行政干预逃废或悬空的企业债权；
- （4）企业未向债务人和担保人追偿的债权；
- （5）企业发生非经营活动的债权；
- （6）其他不应当核销的企业债权和股权。另外，投资损失还需要有相关证据材料进行

确认哦。

政策依据：企业债权投资损失应依据投资的原始凭证、合同或协议、会计核算资料等相关证据材料确认。部分情况下的债权投资损失，还应出具相关证据材料，具体情况和证据材料可查阅《企业资产损失所得税税前扣除管理办法》国家税务总局公告〔2011〕25号第四十条第一到第六款。

《企业资产损失所得税税前扣除管理办法》第四十一条：企业股权投资损失应依据以下相关证据材料确认：

- （一）股权投资计税基础证明材料；
- （二）被投资企业破产公告、破产清偿文件；
- （三）工商行政管理部门注销、吊销被投资单位的行政处理决定文件；
- （四）政府有关部门对被投资单位的行政处理决定文件；
- （五）被投资企业终止经营、停止交易的法律或其他证明文件；
- （六）被投资企业资产处置方案、成交及入账材料；
- （七）企业法定代表人、主要负责人和财务负责人签章证实有关投资（权益）性损失的书面申明；
- （八）会计核算资料等其他相关证据材料。 ◆

企业在什么情况下 可以延期申报纳税

案例：我公司近期经营效益不佳，资金周转困难，2017年2月份在发放完员工工资后，当期货币资金不足1000元，而当期应缴纳的相关税费共计为3万元，请问我公司可以延期申报纳税吗？企业在出现什么情况时，可以延期申报纳税呢？

问题：企业在出现什么情况时，可以延期申报纳税？

1、《中华人民共和国税收征收管理法》（中华人民共和国主席令第49号）第三十一条规定：纳税人、扣缴义务人按照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的期限，缴纳或者解缴税款。

纳税人因有特殊困难，不能按期缴纳税款的，经省、自治区、直辖市国家税务局、地方税务局批准，可以延期缴纳税款，但是最长不得超过三个月。

2、《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（国务院令第362号）第四十一条规定：纳税人有下列情形之一的，属于税收征管法第三十一条所称特殊困难：（一）因不可抗力，导致纳税人发生较大损失，正常生产经营活动受到较大影响的；（二）当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的。

计划单列市国家税务局、地方税务局可以参照税收征管法第三十一条第二款的批准权限，审批纳税人延期缴纳税款。

3、《国家税务总局关于延期缴纳税款有关问题的通知》（国税函[2004]1406号）规定：“《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第四十一条规定纳税人‘当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的’，经批准可延期缴纳税款。此条规定中的‘当期货币资金’是指纳税人申请延期缴纳税款之日的资金余额，其中不含国家法律和行政法规明确规定企业不可动用的资金；‘应付职工工资’是当期计提数。”

根据相关规定，当企业出现以下两种情况时可以延期申报纳税：（一）因不可抗力，导致纳税人发生较大损失，正常生产经营活动受到较大影响的；（二）当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的。

因此，案例中的企业，当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款，属于征管法中规定的特殊困难，可以延期申报纳税，但最长不得超过三个月。◆



企业搬迁、重组涉及哪些税收问题

《人民的名义》红遍大江南北，虽说该剧讲述的是检察官与贪腐份子斗智斗勇的故事，用曲折精彩的情节反映出中国共产党人反腐败的坚强决心和严惩力度，但里面的导火索正是“大风厂”搬迁问题。那么今天小编也借借该剧的“东风”，为大家摆一摆政策性搬迁所涉及的税收问题。

那么，政策性搬迁又涉及到哪些税收问题呢？

一、案例

（一）案例解析

2015年6月，因政府组织实施的交通基础设施建设的需要，光明机械厂计划由X区X镇整体搬迁至开发区。同年8月，光明机械厂分别向X区国税局和Z市国税局报送了政策性搬迁依据、搬迁规划等相关材料。2015年9月，光明机械厂全面停产并开始向开发区搬迁，2015年12月搬迁规划基本完成并开始逐步恢复经营，2016年度生产经营收入达到搬迁前年度生产经营收入的50%以上。

企业对搬迁事项进行单独核算与管理，2015年度各事项如下：

1.企业被征用土地尚有净值600万元未摊销，政府通过置换方式将开发区价值800万元的50亩土地划拨给企业，在该土地投入使用前，光明机械厂陆续投入后续支出120万元。

解析：按照相关规定，企业搬迁中被征用的土地，采取土地置换的，换入土地的计税成本按被征用土地的净值，以及该换入土地投入使用前所发生的各项费用支出，为该换入土地的计税成本，在该换入土地投入使用后，按《企业所得税法》及其实施条例规定年限摊销。因此，企业为换取土地投入的后续支出120万元不能作为搬迁支出扣除，只能计入土地计税成本按规定年限计提折旧。

2.收到政府给予的停产停业损失补偿款1200万元；企业原有的厂房被拆除，取得材料变卖收入20万元，该厂房原值400万，被拆除时已累计税前扣除折旧350万元；企业在开发区新建厂房共支出1000万元；

解析：1200万元补偿款与取得材料变卖收入20万元应纳入政策性搬迁期间确认的收入；

该厂房原值400万元，被拆除时已累计折旧350万元，实际损失支出50万元，应纳入政策性搬迁期间支出扣除；

企业在开发区新建厂房共支出1000万元不能作为搬迁支出扣除，只能计入资产按规定年限计提折旧。



3. 搬迁期间，处置办公用电脑一批，取得变卖收入 6 万元，该批电脑净值 3 万元；为新厂区购置新办公电脑一批 6 万元；

解析：处置办公用电脑取得收入 6 万元应纳入政策性搬迁期间确认的收入；

处置电脑净值支出 3 万元应纳入政策性搬迁期间支出扣除；

为新厂区购置新办公电脑一批 6 万元不能作为搬迁支出扣除，只能计入资产按规定年限计提折旧。

4. 出售库存商品一批，取得收入 30 万元（成本为 20 万）；

其余原材料未能售出，被搬运到新厂区，支付运输费用 1 万元；

解析：出售库存商品一批，取得收入 30 万元不属于搬迁期间的收入，应纳入企业正常经营活动所属年度申报收入；

原材料搬运支付运输费用 1 万元应纳入政策性搬迁期间支出扣除。

5. 支付职工安置费用 20 万，支付停工期间的职工工资及福利费 180 万元；

解析：支付职工安置费用 20 万，支付停工期间的职工工资及福利费 180 万元应纳入政策性搬迁期间支出扣除。

6. 支付各类设备搬迁安装费用 15 万元，临时存放搬迁资产发生场地费 2 万元。

解析：支付各类设备搬迁安装费用 15 万元，临时存放搬迁资产发生场地费 2 万元应纳入政策性搬迁期间支出扣除。

因此，该企业应确认的搬迁收入为：1200 万元（政府补偿款）+20 万元（材料变卖）+6 万元（电脑处置）=1226 万元；

确认的搬迁支出为：50 万元（厂房损失）+3 万元（电脑净值支出）+1 万元（原材料搬迁）+20 万元（职工安置费）+180 万元（职工工资及福利费）+15 万元（安装费）+2 万元（场地费）=271 万元。

企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。2016 年为搬迁完成年度，其汇算清缴申报表的填写示例见下表：（单位：万元）

A105110

政策性搬迁纳税调整明细表

行次	项 目	金额
1	一、搬迁收入(2+8)	1226
2	(一) 搬迁补偿收入(3+4+5+6+7)	1200
3	1. 对被征用资产价值的补偿	
4	2. 因搬迁、安置而给予的补偿	
5	3. 对停产停业形成的损失而给予的补偿	1200
6	4. 资产搬迁过程中遭到毁损而取得的保险赔款	
7	5. 其他补偿收入	
8	(二) 搬迁资产处置收入	26
9	二、搬迁支出(10+16)	271
10	(一) 搬迁费用支出(11+12+13+14+15)	218
11	1. 安置职工实际发生的费用	20
12	2. 停工期间支付给职工的工资及福利费	180
13	3. 临时存放搬迁资产而发生的费用	2
14	4. 各类资产搬迁安装费用	15
15	5. 其他与搬迁相关的费用	1
16	(二) 搬迁资产处置支出	53
17	三、搬迁所得或损失(1-9)	955
18	四、应计入本年应纳税所得额的搬迁所得或损失(19+20+21)	955
19	其中: 搬迁所得	955
20	搬迁损失一次性扣除	
21	搬迁损失分期扣除	
22	五、计入当期损益的搬迁收益或损失	0
23	六、以前年度搬迁损失当期扣除金额	
24	七、纳税调整金额(18-22-23)	955

(二) 特别提醒

1.如何报备:按照相关规定,企业应当自搬迁开始年度,至次年5月31日前,向主管税务机关(包括迁出地和迁入地)报送政策性搬迁依据、搬迁规划等相关材料。逾期未报的,除特殊原因并经主管税务机关认可外,按非政策性搬迁处理,不得执行政策性搬迁相关规定。

企业应向主管税务机关报送的政策性搬迁依据、搬迁规划等相关材料,包括:

- (1) 政府搬迁文件或公告;
- (2) 搬迁重置总体规划;
- (3) 拆迁补偿协议;
- (4) 资产处置计划;
- (5) 其他与搬迁相关的事项。

2.如何确认搬迁完毕:按照相关规定,企业同时符合下列条件的,视为已经完成搬迁:

- (1) A 搬迁规划已基本完成;

(2) B 当年生产经营收入占规划搬迁前年度生产经营收入 50%以上。

(3) 企业边搬迁、边生产的，搬迁年度应从实际开始搬迁的年度计算。

(4) 企业以前年度发生尚未弥补的亏损的，凡企业由于搬迁停止生产经营无所得的，从搬迁年度次年起，至搬迁完成年度前一年度止，可作为停止生产经营活动年度，从法定亏损结转弥补年限中减除；企业边搬迁、边生产的，其亏损结转年度应连续计算。

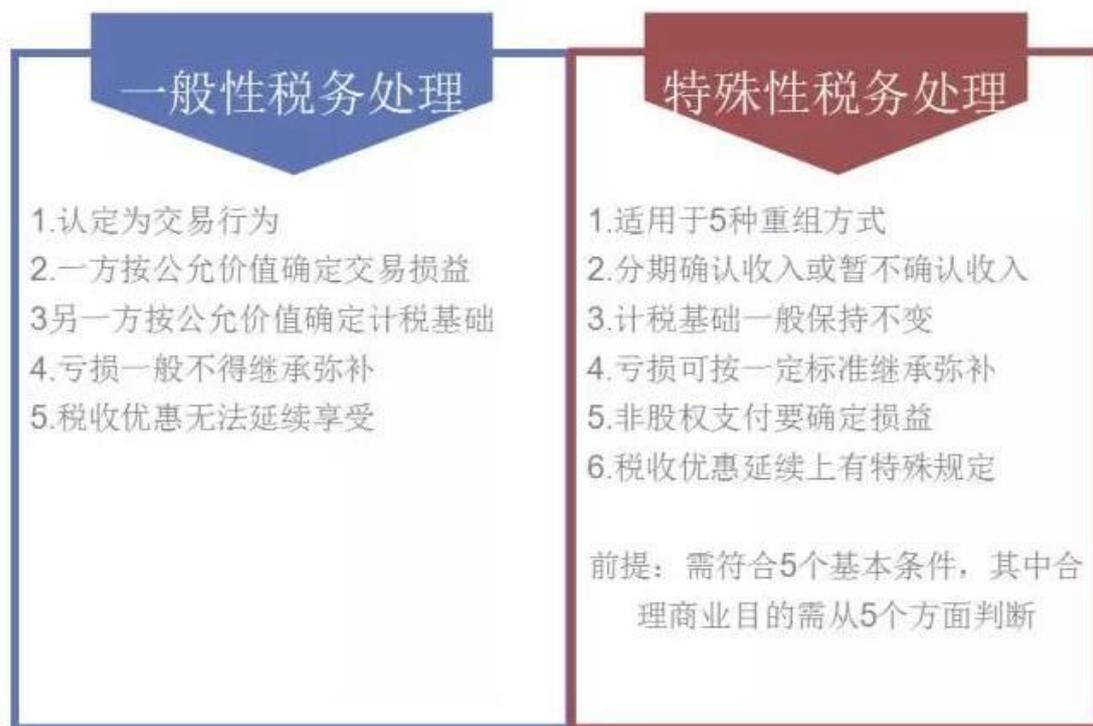
二、企业重组

讲了政策性搬迁，顺带讲讲企业重组。

(一) 企业重组定义

是指企业在日常经营活动以外发生的法律结构或经济结构重大改变的交易，包括企业法律形式改变、债务重组、股权收购、资产收购、合并、分立等。

(二) 一般性税务处理及特殊性税务处理，有何区别？



按照企业所得税处理一般原则，企业在重组中涉及到的资产转移行为应按规定缴纳企业所得税，但因大多数的重组中并无现金流的产生，因此按照一般原则处理企业可能没有足够现金流入支付税款而影响企业重组进程，因此所得税规定对符合一定条件的重组项目可以按照特殊性税务处理原则，特殊性税务处理与一般性税务处理的区别如下：

除了特殊性税务处理外，企业对非货币性资产对外投资确认的非货币资产转让所得，还可选择在不超过 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。◆



营改增纳税申报，看看这些错误您犯了吗

营改增全面推开已经一年了，小编整理了近期几个常见的错误申报案例，帮助大家更好地掌握申报技巧。

案例一：

建筑业 1

A 公司为增值税一般纳税人，提供建筑服务，选择一般计税方法，企业进行纳税申报时，在附表一第 12 列中 11%适用税率填列了差额扣除数，在《营改增税负分析测算明细表》中填列的应税项目名称为税率 11%的建筑服务，同时在第 4 列进行差额扣除，未进行进项抵扣。

文件依据：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的有关规定，为建筑工程老项目、甲供工程及以清包工方式提供的建筑服务可选择简易计税方法，在进行纳税申报时以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，使用 3%征税率；增值税一般纳税人提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 11%税率计算应纳税额，其分包款应以取得的进项发票进行进项抵扣。

结论：A 公司既然选择一般计税方法，应将分包款进行进项抵扣，不应采用差额扣除方式。

案例二：

建筑业 2

B 公司为增值税一般纳税人，提供建筑服务，选择简易计税方法，企业进行纳税申报时，在《营改增税负分析测算明细表》中第 4 列中增值税服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额填列了扣除的分包款，但是未在第 11 列原营业税税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目本期实际扣除金额填列扣除额。

文件依据：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的有关规定，为建筑工程老项目、甲供工程及以清包工方式提供的建筑服务可选择简易计税方法，在进行纳税申报时以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，使用 3%征税率；根据《营业税暂行条例》的规定，同样是以工程的全部承包额减去付给分包人或者转包人的价款后的余额为销售额，即在原营业税状态下，企业的分包款也相应扣除。

结论：企业提供建筑服务，存在分包业务且选择简易计税方法的情况下，在填列《营改增税负分析测算明细表》时，将时报表体现出来的原营业税状态企业税负畸高，应同时在第



4 列增值税服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除与第 11 列原营业税税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目本期实际扣除金额中填列差额扣除数，否则将使测算情况下营业税应纳税额上升，导致无法准确对企业营改增税负变化进行测算。

案例三：

生活服务业

C 公司为增值税一般纳税人，提供劳务派遣服务，其发票使用差额开票功能开具税率 6% 发票，纳税申报填报 6% 适用税率的同时，在附表一第 12 列及《营改增税负分析测算明细表》中第 4 列填列了差额扣除数。

文件依据：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的有关规定，企业提供劳务派遣服务，可以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照一般计税方法 6% 税率计算缴纳增值税；也可以选择差额纳税，以取得的全部价款和价外费用，扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，按照简易计税方法依 5% 的征收率计算缴纳增值税。

结论：C 公司如选择简易计税方法，应开具 5% 税率的发票，同时进行差额扣除；如选择一般计税方法，应全额开具 6% 税率的发票，同时进行进项抵扣；既选择差额计税方式又开具税率 6% 发票进行申报，是错误地将两种计税方式混淆起来。

案例四：

房地产业

D 公司为增值税一般纳税人，房地产开发企业，适用增值税一般计税方法，企业进行纳税申报时，在《营改增税负分析测算明细表》中第 4 列中增值税服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额填列了所扣除的土地价款，同时，在第 11 列原营业税税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目本期实际扣除金额一并填列土地价款。

文件依据：根据《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“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”；但是在原营业税制度下土地价款不可扣除。

结论：D 公司在填报《营改增税负分析测算明细表》时，应在第 4 列增值税服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额填列差额扣除数，不应在第 11 列原营业税税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目本期实际扣除金额中填列差额扣除数，否则将使测算情况下营业税应纳税额下降，导致无法准确对企业营改增税负变化进行测算。◆



【财税处理】

营业税发票换票、开错、未开票的实务处理

1.开发票操作

(1) 已申报营业税，未开具发票的，开具发票税率栏为“不征税”的开具增值税普票发票。

(2) 已申报营业税，已开具发票，发生销售退回或折让、开票有误、应税服务中止等情形，需要开具红字发票或重新开具发票的，收回原发票并注明“作废”字样后重新开具发票税率栏为“不征税”的开具增值税普票发票，取得对方有效证明后开具税率栏为“不征税”的开具增值税红字发票。

顺便提醒一下，可以向原主管地税机关申请退还已缴纳的营业税。

(3) 已补缴营业税税款，未开具发票的，开具发票税率栏为“不征税”的开具增值税普票发票。

2.一般企业的时间限制：2017年12月31日前；房地产行业企业没有时间限制。

政策规定

1.《国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2017年第11号)文件及解读：

纳税人2016年5月1日前发生的营业税涉税业务，需要补开发票的，可于2017年12月31日前开具增值税普通发票(税务总局另有规定的除外)。需要补开发票的情形主要有：

- (一) 已申报营业税，未开具发票的；
- (二) 已申报营业税，已开具发票，发生销售退回或折让、开票有误、应税服务中止等情形，需要开具红字发票或重新开具发票的；
- (三) 已补缴营业税税款，未开具发票的。





2.国家税务总局公告 2016 年第 53 号规定：

增加 6 “未发生销售行为的不征税项目”，用于纳税人收取款项但未发生销售货物、应税劳务、服务、无形资产或不动产的情形。

“未发生销售行为的不征税项目”下设 601 “预付卡销售和充值”、602 “销售自行开发的房地产项目预收款”、603 “已申报缴纳营业税未开票补开票”。

使用“未发生销售行为的不征税项目”编码，发票税率栏应填写“不征税”，不得开具增值税专用发票。

3.税总货便函（2017）127 号规定：

房地产行业一般纳税人和小规模纳税人销售自行开发的房地产项目，其 2016 年 4 月 30 日前收取并已向主管地税机关申报缴纳营业税的预收款，未开具营业税发票的，可以开具增值税普通发票，不得开具增值税专用发票，本条规定并无开具增值税普通发票的时间限制。

4.《国家税务总局关于修改〈中华人民共和国发票管理办法实施细则〉的决定》（国家税务总局令第 37 号）第二十七条规定，开具发票后，如发生销货退回需开红字发票的，必须收回原发票并注明“作废”字样或取得对方有效证明。

开具发票后，如发生销售折让的，必须在收回原发票并注明“作废”字样后重新开具销售发票或取得对方有效证明后开具红字发票。

5.财税〔2016〕36 号规定：试点纳税人发生应税行为，在纳入营改增试点之日前已缴纳营业税，营改增试点后因发生退款减除营业额的，应当向原主管地税机关申请退还已缴纳的营业税。◆





物业公司税务处理，这些问题要注意

2016年5月1日后，物业服务作为商务服务业的一员，纳入了营改增范围。物业提供各种服务的税率是多少？收取的停车费、代收代付水费如何进行税务处理？一起来看看吧~

问题 1: 我们是物业公司，属于一般纳税人，为了更好地收取物业服务费，鼓励业主一次性交付全年物业服务费，公司采取奖励措施：业主一次性交付一年物业服务费，奖励食用油一桶，价值 60 元左右，为此公司购入食用油 100 桶，价值 60000 元，请问管理员，这些能否进行进项税抵扣？

回复: 这个情况下，赠送的食用油必须视同销售，可以抵扣进项。同时，对于业主一次性交付全年的物业费，如果开了发票，就需要在当期确认全年物业费收入，缴纳税款。

备注: 物业向业主赠送礼品，符合《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条：单位或个体经营者的下列行为，视同销售货物：（八）将自产、委托加工或购买的货物无偿赠送他人。

问题 2: 物业公司提供停车服务，代为经营管理业委会的停车场地，收取的停车费用如何征税呢管理员：提供停车服务，按照不动产经营租赁服务征税，适用 11% 税率；营改增前取得的停车场收取的停车费服务可选择适用简易计税方式，适用 5% 的征收率。

备注: 不仅仅是停车服务，相似的业务比如将电梯轿厢出租给广告公司发布轿厢广告、小区内地面提供给外来商户摆展收取场地费，这些行为都属于不动产经营租赁服务，适用于 11% 增值税率。一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

问题 3: 物业代收代付的水费如何处理呢？这是我最头疼的。

回复: 别担心！国税局早就做出了明确的规定，可以用两种不同的方法进行处理，但两种方式不得同时选用。

方法一 差额扣除



《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》（2016年第54号公告）明确指出，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。

备注：如何申报？

1、销售额。物业公司代收的水费（含自来水水费和污水处理费）以扣除其对外支付的水费（含自来水水费和污水处理费）后的余额为销售额。代收水费销售额不得申报负数。

2、当期申报扣除对外支付的水费金额不得大于当期申报的代收水费金额，尚未申报扣除金额可结转下期申报扣除。

3、物业公司代收的水费部分的销售额，应在增值税纳税申报表附列资料（一）第12栏“3%征收率的服务、不动产和无形资产”栏填报。物业公司提供物业服务取得的收入不得在该栏目填报。

方法二 代收转付

由物业公司实行代收转付，收取公摊水费后转付水务集团，增值税发票由水务集团开具给用户。实行代收转付收取的公摊水费按“以委托方名义开具发票代委托方收取的款项”不作为物业公司物业费收入的价外费用，不征收增值税。实行代收转付的企业应该具备以下条件：1、持有相关代收协议；2、物业公司不垫付资金；3、代收时将发票直接转交给客户。



职工福利费的税务处理，实实在在的案例分析

企业职工福利形式多种多样，有发放的住房、交通等各种补贴和非货币性福利，也有组织员工旅游、疗养等支出，在端午、中秋等重要时刻也会组织聚餐、分发礼品，那么这些职工福利是否可以在企业所得税税前扣除？又该以何种标准在税前扣除？下面，我们就以案例分析的形式来说明。

情况一：企业聚餐，产生的费用如何税前扣除？

根据《国家税务总局关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》(国税函〔2009〕3号)规定：“《实施条例》第四十条规定的企业职工福利费，包括以下内容：

(二)为职工卫生保健、生活、住房、交通等所发放的各项补贴和非货币性福利，包括企业向职工发放的因公外地就医费用、未实行医疗统筹企业职工医疗费用、职工供养直系亲属医疗补贴、供暖费补贴、职工防暑降温费、职工困难补贴、救济费、职工食堂经费补贴、职工交通补贴等。”

对于文件中没有列举提到的费用项目，根据2012年总局所得税司在线访谈时的答复，如果确实是为企业全体属于职工福利性质的费用支出，且符合《企业所得税法》及其实施条例规定的权责发生制原则，以及符合支出税前扣除合法性、合理性、真实性、相关性和确定性要求的，可以作为职工福利费按规定在税前扣除。

情况二：某企业组织员工旅游，旅游费如何进行税前扣除？

企业组织员工外出旅游，应区分工资薪金支出和职工福利支出。

根据国税函〔2009〕3号规定：“《实施条例》第三十四条所称的“合理工资薪金”，是指企业按照股东大会、董事会、薪酬委员会或相关管理机构制订的工资薪金制度规定实际发放给员工的工资薪金。”

企业组织员工旅游如符合上述关于工资薪金规定，且符合合理性原则的，应作为工资薪金支出在税前扣除，如安排优秀员工旅游。对全体职工普惠制的旅游支出，则可以作为职工福利费按规定在税前扣除。如果是属于工会组织活动的旅游支出，应作为工会经费按规定在





税前扣除。根据具体情况与当地税务机关沟通确定。

情况三：某企业中秋晚会并发放员工礼品，产生支出能否税前扣除？

此情况涉及到企业所得税、增值税以及个人所得税（此处暂不说明）的处理，同时应区分赠送的是自产的货物或外购的货物两种情况处理。

企业所得税方面，根据《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函〔2008〕828号）规定：“二、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。

- （一）用于市场推广或销售；
- （二）用于交际应酬；
- （三）用于职工奖励或福利；
- （四）用于股息分配；
- （五）用于对外捐赠；
- （六）其他改变资产所有权属的用途。”

根据《国家税务总局关于企业所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 80 号）第三条规定：“企业发生《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函〔2008〕828号）第二条规定情形的，除另有规定外，应按照被移送资产的公允价值确定销售收入。”

企业发放外购礼品给员工，在所得税方面应按照货物的公允价值视同销售确认收入。因为不符合会计收入确认原则，在会计上不确认收入，所以在所得税汇算清缴时应做视同销售收入纳税调增，并调整视同销售成本。同时企业将货物当做福利发放员工，则应按照福利费的标准在税前进行调整。

如果企业赠送的对象为客户的（买一赠一除外），也在所得税上应视同销售。同时可以作为业务招待费按照规定在税前扣除。

增值税方面，如企业是将自产的货物用于集体福利的，视同销售货物，应计算缴纳增值





税：如将外购的货物用于集体福利的，则不视同销售货物，但一般纳税人就该外购货物取得的进项税额不得抵扣。

如果企业赠送的对象为客户的，属于增值税视同销售的范畴，应视同销售货物，应计算缴纳增值税，一般纳税人就该外购货物取得的进项税额可以抵扣。

情况四：某企业安排优质客户旅游，旅游费能否税前扣除？

根据《企业所得税法》规定，企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。合理的支出，是指符合生产经营活动常规，应当计入当期损益或者有关资产成本的必要和正常的支出。因此，该企业确因生产经营需要而发生的旅游费，可以计入业务招待费按照规定在税前扣除。

情况五：某企业在酒店举行会议，发生的会议费、餐饮费、住宿费等是否可以税前扣除？

根据《企业所得税法》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、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。因此，如企业实际发生的会议费、餐饮费、住宿费等可以在税前扣除。

从以上举例中可以看出，作为可以税前扣除的福利费范围的，除了(国税函〔2009〕3号有明确规定的之外，如果确实是为企业全体属于职工福利性质的费用支出，且符合《企业所得税法》及其实施条例规定的权责发生制原则，以及符合支出税前扣除合法性、合理性、真实性、相关性和确定性要求的，可以作为职工福利费按规定在税前扣除。但福利费并不是一个万能筐，不是所有的员工支出都可以在福利费里面进行扣除。如企业组织篮球赛，分发给员工的篮球服，属于为职工卫生保健、生活等所发放的各项补贴和非货币性福利，可以作为福利费按照规定在税前扣除。如果是餐饮企业为前台服务员配备的工作服，因是企业生产经营需要的，可以直接作为成本、费用在税前扣除，而不作为福利费支出。◆





金融商品与资管产品增值税涉税问题解析

一、金融商品持有及转让增值税涉税问题

(一) 取得金融商品保本收益

金融商品持有期间(含到期)取得的保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等,属于利息或利息性质的收入,应当按照规定征收增值税。

所称“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”,是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。

金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益,不属于利息或利息性质的收入,不征收增值税。

(二) 取得金融商品转让收益

1、什么是金融商品转让?

金融商品转让,是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动。其他金融商品转让包括基金、信托、理财产品等各类资产管理产品和各种金融衍生品的转让。

纳税人购入基金、信托、理财产品等各类资产管理产品持有至到期,属到期收回投资,不属于金融商品转让;纳税人购入的资产管理产品在产品存续期间转让的,应按转让金融商品征税。

2、金融商品转让纳税义务发生时间

纳税人从事金融商品转让的,增值税纳税义务、扣缴义务发生时间为金融商品所有权转移的当天。

3、金融转让销售额的确定

金融商品转让,按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额。

转让金融商品出现的正负差,按盈亏相抵后的余额为销售额。若相抵后出现负差,可结转下一纳税期与下期转让金融商品销售额相抵,但年末时仍出现负差的,不得转入下一个会计年度。

金融商品的买入价,可以选择按照加权平均法或者移动加权平均法进行核算,选择后36个月内不得变更。

4、金融商品转让发票开具

金融商品转让,不得开具增值税专用发票。



（三）金融商品转让免征增值税业务

- 1、合格境外投资者（QFII）委托境内公司在我国从事证券买卖业务。
- 2、香港市场投资者（包括单位和个人）通过沪港通买卖上海证券交易所上市 A 股。
- 3、对香港市场投资者（包括单位和个人）通过基金互认买卖内地基金份额。
- 4、证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券。
- 5、个人从事金融商品转让业务。

二、资管产品管理人具体有哪些增值税应税行为

（一）资管产品及资管产品管理人

资管产品，是资产管理类产品的简称，比较常见的包括基金公司发行的基金产品、信托公司的信托计划、银行提供的投资理财产品等。简单说，资产管理的实质就是受人之托，代人理财。

各类资管产品中，受投资人委托管理资管产品的基金公司、信托公司、银行等就是资管产品的管理人。

（二）资管产品运营增值税涉税问题

资管产品管理人，其在以自己名义运营资管产品资产的过程中，可能发生多种增值税应税行为。

财税〔2016〕140号文件规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。财税〔2017〕2号文件进一步明确规定，2017年7月1日（含）以后，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，按照现行规定缴纳增值税。对资管产品在2017年7月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

例如，资管产品管理人因管理资管产品而固定收取的管理费（服务费），应按照“直接收费金融服务”缴纳增值税；运用资管产品资产发放贷款取得利息收入，应按照“贷款服务”缴纳增值税；运用资管产品资产进行投资等，则应根据取得收益的性质，判断其是否发生增值税应税行为，并按现行规定缴纳增值税。◆

【风险管理】

BT、BOT、PPP、EPC 等计税问题（地区口径）

本文明确了对 BT、BOT、PPP、EPC 等计税问题的不同地区口径，关系到营改增后如何应用此类多样性业务组合，希望本文对网校财务人员有所帮助。

福建国税

建筑企业营改增试点问题解答 5 月 27 日

1、对于今后 PPP 工程项目和垫款量大、垫款周期长的建筑业项目，由于利息进项不能抵扣，施工企业背负资金压力的同时，垫款利息成本的销项应按 11% 全额征税，增加税收负担。既然金融行业可以开具增值税专用发票，建议建筑业企业贷款利息能计入抵扣。

答：根据现有文件规定，所有增值税纳税人的贷款服务所含进项税额均不允许抵扣。

湖北国税

营改增政策执行口径第二辑

44. BT 项目如何计算缴纳增值税的问题

BT 即“建设--移交”，主要指政府利用非政府资金来进行基础非经营性设施建设项目的一种融资模式。

（1）以投融资人的名义立项建设（B），工程完工后转让给业主（T）的，在项目的不同阶段，分别按以下方法计税：

在建设阶段，投融资人建设期间发生的支出为取得该项目（一般为不动产）所有权的成本，所取得的进项税额可以抵扣。投融资人将建筑工程承包给其他施工企业的，该施工企业为建筑业增值税纳税人，按“建筑业”税目征收增值税，其销售额为工程承包总额。

在转让阶段，就所取得收入按照“销售不动产”征收增值税，其销售额为取得的全部回购价款（包括工程建设费用、融资费用、管理费用和合理回报等收入，下同）。

这儿是建设、转让的业务对接，是形式主义的税务处理规则，并不是实质上认为属于融



资的"穿透"进行贷款服务的税务认定方式。小编认为这也是利于征管、规则易操作的方式。

(2) 以项目业主的名义立项建设(B), 工程完工后交付(T)业主的, 在项目的各个阶段, 按以下方法计税:

在建设阶段, 投融资人建设期间发生的支出工程建设成本, 所取得的进项税额可以按规定抵扣。投融资人将建筑工程承包给其他施工企业的, 该施工企业为建筑业增值税纳税人, 按"建筑业"税目征收增值税, 其销售额为工程承包总额。

在交付阶段, 就所取得收入按照"提供建筑服务"征收增值税, 其销售额为取得的全部回购价款。

按 BT 方式建设的项目, 建设方(或投资方)纳税义务发生时间为按 BT 合同确定的分次付款时间。合同未明确付款日期的, 其纳税义务发生时间为建设方(或投资方)收讫款项或者取得索取款项凭据以及应税行为完成的当天。

45. BOT 项目如何计算缴纳增值税的问题

BOT 即建设-经营-转让。主要指私营企业参与基础设施建设, 向社会提供公共服务的一种方式。

我国一般称之为"特许权", 是指政府部门就某个基础设施项目与私人企业(项目公司)签订特许权协议, 授予签约方的私人企业(包括外国企业)来承担该项目的投资、融资、建设和维护, 在协议规定的特许期限内, 许可其融资建设和经营特定的公用基础设施, 并准许其通过向用户收取费用或出售产品以清偿贷款, 回收投资并赚取利润。政府对这一基础设施有监督权, 调控权, 特许期满, 签约方的私人企业将该基础设施无偿或有偿移交给政府部门。

(1) 以投融资人的名义立项建设(B), 工程完工后经营(O)一段时间, 再转让业主(T)的, 在项目的各个阶段, 按以下方法计税:

在建设阶段, 投融资人建设期间发生的支出为取得该项目(一般为不动产)所有权的成本, 所取得的进项税额可以抵扣。投融资人将建筑工程承包给其他施工企业的, 该施工企业为建筑业增值税纳税人, 按"建筑业"税目征收增值税, 其销售额为工程承包总额。



在经营阶段，投融资人对所取得的收入按照其销售的货物、服务适用的税率计税。

在转让阶段，就所取得收入按照“销售不动产”税目征收增值税，其销售额为实际取得的全部回购价款（包括工程建设费用、融资费用、管理费用和合理回报等收入）。

（2）以项目业主的名义立项建设（B），工程完工后经营（O）一段时间，再交付业主（T）的，在项目的各个阶段，按以下方法计税：

在建设阶段，投融资人建设期间发生的支出为取得该项目（一般为不动产）经营权的成本，作为“其他权益性无形资产——基础设施资产经营权”核算，所取得的进项税额可以抵扣。投融资人将建筑工程承包给其他施工企业的，该施工企业为建筑业增值税纳税人，按“建筑业”税目征收增值税，其销售额为工程承包总额。

在经营阶段，投融资人对所取得的收入按照其销售的货物、服务适用的税率计税。

在交付阶段，就所取得收入按照“销售无形资产”税目征收增值税，其销售额为实际取得的全部回购价款。

河南国税

营改增问题快速处理机制 专期十六 11月1日

问题四 EPC（Engineering Procurement Construction）是指公司受业主委托，按照合同约定对建设工程项目的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。请问 EPC 业务是否属于混合销售？

答复：EPC 业务不属于混合销售行为，属于兼营行为，纳税人需要针对 EPC 合同中不同的业务分别进行核算，即按各业务适用的不同税率分别计提销项税额。

营改增问题快速处理机制 专期十七 12月15日

问题三 纳税人以投融资建设模式开展的建设项目，如 BT（即建设-移交）、BOT（即建设-经营-移交或转让）、PPP（政府和社会资本合作）项目，应如何缴纳增值税？

答复：暂按以下要求办理：（一）BT 是政府利用非政府资金来进行非经营性基础设施建



设项目的一种融资模式，指一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设、验收合格后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程。

目前，BT 项目的推进模式主要有两类，一是投资方参与建设，承担项目的融资、投资和施工等职责，但不成立单独的项目公司；二是投资方不参与建设，通常为单独成立的项目公司，承担项目的融资、投资等职责，并与施工方签订施工合同。

对于 BT 项目，如果合同中对工程投资金额和投资回报分别进行明确约定的，投资方和业主方共同确认的工程投资金额由投资方按照“建筑业”计算缴纳增值税，取得的回报收入按照“利息收入”缴纳增值税。如果合同中对工程投资金额和投资回报没有分别进行明确约定的，投资方取得的全部收入按照“建筑业”缴纳增值税。

(二) BOT 是指政府部门就某个基础设施项目与私人企业(项目公司)签订特许权协议，授予签约方的私人企业(项目公司)来承担该项目的投资、融资、建设和维护，在协议规定的特许期限内，许可其融资建设和经营特定的公用基础设施，并准许其通过向用户收取费用或出售产品以清偿贷款，回收投资并赚取利润。政府对这一基础设施有监督权、调控权，特许期满，签约方的私人企业将该基础设施无偿或有偿移交给政府部门。

纳税人投资 BOT 项目，以项目建成后实际运营中取得的全部价款和价外费用，根据实际提供的服务项目所对应的征收率或者税率计算缴纳增值税。纳税人未分别准确核算各服务项目收入的，一律从高适用征收率或者税率。

(三) PPP 模式，从广义看是政府与社会资本合作，让非公共部门所掌握的资源参与提供公共产品和服务的一种项目融资模式。从狭义看，与 BOT 相比，政府对项目中后期建设管理运营过程参与更深。

BT、BOT、PPP 项目建成以后，纳税人为项目资产提供管理和维护等服务取得的全部价款和价外费用，分别准确核算各服务项目收入的，按照各服务项目所对应的征收率或者税率计算缴纳增值税。纳税人未分别准确核算各服务项目收入的，一律从高适用征收率或者税率。

深圳国税



深圳市全面推开“营改增”试点工作指引（之一）

十三、建筑企业受业主委托，按照合同约定承包工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等全过程或若干阶段的 EPC 工程项目，应按建筑服务缴纳增值税。

广东国税

广东省国家税务局营改增试点税负只减不增政策指引 5 月 18 日

第二，适应新税制，提高行业专业化程度。

营改增试点后，纳税人销售货物、劳务、服务、无形资产或者不动产适用不同税率或征收率的，如 EPC 总承包工程，应分别核算适用不同税率或征收率的销售额，未分别核算的从高适用税率或征收率。

江西国税

江西省国税局明确营改增实务中的 81 个问题

十六、PPP 项目（政府与社会资本合作）先期由市政工程集团建设后由政府回购如何缴税？

答：PPP 项目的纳税问题在原先营业税时期就比较复杂，同时由于项目运营与交接方式存在多样性，目前难以笼统概述其营改增后的纳税问题，需根据各个项目的具体情况确定。

安徽国税

关于营改增难点热点问题（综合类） 2017 年 1 月 3 日

11. 某排水公司属于政府 PPP 项目，企业通过政府购买了污水处理厂、排水管网及泵站等设施，运营、维护和更新排水设施及全部污水处理厂，但是只有 26 年的经营期，特许经营期结束后，还要无偿移交给政府。在经营期内，企业按年向政府收取固定金额的排污设施服务费，按月分摊计入收入。目前排水设施的产权属于排水公司。是有限的所有权。请问收取的排污设施服务费按什么征收品目征税？

答：污水处理厂向政府收取的排污设施服务费属于污水处理劳务收入，应适用财税（2015）78 号规定的资源综合利用政策。◆

股权转让所得税，你必须知道的那些事儿

最近，经常有企业财税会员咨询股权转让的相关业务问题，尤其在有些企业有资本运作需求的时候，对于股权转让涉及的所得税处理希望有更深入的了解。为了方便更多的会员了解相关的政策知识，中华会计网校答疑专家给大家梳理汇总了一下，并结合会员咨询的相关问题，就股权转让的所得税处理跟大家共同探讨交流。

股权转让，是公司股东依法将自己的股东权益有偿转让给他人，使他人取得股权、继受公司权益的民事法律行为。该行为与减资、股份回购、企业清算等行为一样，属于资本运作的一种操作手段。股权转让涉及的是一种民事行为，在民商法中并没有统一的信息披露要求，因此，对税收征管机关而言，股权转让的信息收集、转让定价难以确定的话，就会影响税收征管效率。为了加强对这一业务的税收征管，财政部和国家税务总局制定了一系列复杂的征管规定，正确的认识掌握、遵从、应用这些规则，纳税人才能通过实施股权转让成功的实现投资退出。

由于企业所得税是企业所得税分月或者分季预缴，年度汇算清缴，因此企业股权转让无法做到将税务管理作为股权变更的前置程序，这就决定了对于企业股权转让的所得税管理和征收，更多依靠的是企业纳税人自觉申报，和税务机关自行搜集股权变更信息。

而企业股权转让问题历来是税务监管和稽查的重点业务，鉴于此，国家税务总局和国家工商行政管理总局联合下发了《关于加强税务工商合作实现股权转让信息共享的通知》（国税发〔2011〕126号），该文件规定推进税务部门、工商行政管理部门之间的信息共享，强化股权转让税收征管，从2012年1月1日起，各级国家税务局、地方税务局和工商行政管理局应将每月发生的应交换信息，在当月终了15日内完成交换。具体操作是：国家税务总局和国家工商行政管理总局建立信息共享平台和交换机制，开展股权变更登记信息共享工作；省及省以下各级国家税务局、地方税务局分别与同级工商行政管理局（市场监督管理局，下同）协商进行信息交换。

尤其是在金税三期实施以后，这种信息交换会更加的系统和及时，作为纳税人要有充分的认识和准备，才能更好的应对，下面我们来看一下分析一下企业股权转让的几个关键因素。

一、股权转让收入实现的确认

（一）企业所得税法规定

《企业所得税法》第六条规定，第六条企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。包括：

- 1.销售货物收入；
- 2.提供劳务收入；
- 3.转让财产收入；
- 4.股息、红利等权益性投资收益；
- 5.利息收入；

- 6.租金收入；
- 7.接受捐赠收入；
- 8.其他收入。

（二）企业所得税法实施条例规定

《企业所得税法实施条例》第十六条规定，企业所得税法第六条第(三)项所称转让财产收入，是指企业转让固定资产、生物资产、无形资产、股权、债权等财产取得的收入。

同时，依据《企业所得税法实施条例》第九条规定，所得税上收入的确认，以权责发生制为原则，属于当期的收入，不论款项是否收到，均作为当期的收入；不属于当期的收入，即使款项已经在当期收到，均不作为当期的收入。

因此，企业股权转让取得的收入，属于上述规定中所称的转让财产收入，并应该按权责发生制原则确认股权转让收入的实现。

（三）国税函[2010]79号规定

该文件规定，企业转让股权收入，应于转让协议生效、且完成股权变更手续时，确认收入的实现。

也就是说，在股权转让收入确认上，如果没有办理股权变更登记手续，即使股权转让协议已生效并支付了转让价款，也不能确认收入的实现。在实务中，股权变更登记是以股权转让协议生效作为前置条件的。这意味着股权转让收入的实现，必须两个条件并最终履行股权变更登记手续作为依据。

二、股权转让所得的计算

依据《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）规定，转让股权收入扣除为取得该股权所发生的成本后，为股权转让所得。由此来看，我们必须搞清楚两个问题，即收入额和成本，才能准确算出股权转让所得。

（一）股权转让收入金额确认

依据企业所得税法实施条例的规定，企业股权转让取得的收入可以货币形式和非货币形式两种。货币形式，包括现金、存款、应收账款、应收票据、准备持有至到期的债券投资以及债务的豁免等；非货币形式，包括固定资产、生物资产、无形资产、股权投资、存货、不准备持有至到期的债券投资、劳务以及有关权益等。以非货币形式取得的收入，应当按照公允价值确定收入额。公允价值，是指按照市场价格确定的价值。

居民企业之间转让股权，尤其是与关联企业之间，在实务中经常会发生平价或者低价转让股权以减少所得额。对此，《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。那么究竟什么是合理方法呢？在国家税务总局关于发布《特别纳税调查调整及相互协商程序管理办法》的公告（国家税务总局公告2017年第6号）第十七条规定，可比非受控价格法可以适用于所有类型的关联交易，可比非受控价格法以非关联方之

间进行的与关联交易相同或者类似业务活动所收取的价格作为关联交易的公平成交价格。依据此规定，可比非受控价格法可以适用股权转让交易的定价调整，但是，该方法的适用，应该以居民企业与非关联企业之间也发生同样的股权转让事项才可以有参考。鉴于股权转让，尤其是非公开市场的股权转让，信息披露不透明，这样就造成可比非受控价格法很难真正成为关联企业股权转让定价依据的调整方法。

在实际业务中，股权转让双方有时候会通过“阴阳合同”的形式，以平价或者低价转让股权以达到减少应纳税所得的目的。这样就不能采用上述关联企业转让定价调整方法给予调整。《企业所得税法》第四十七条规定，企业实施其他不具有合理商业目的的安排而减少其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。这种情况下，交易双方应该对交易的合理目的进行说明，并被主管税务机关认可才行的通。

综上所述，结合众多会员的咨询和反馈，在实务中，对于股权转让定价的一个可以操作的标准就是每股转让价格一般不能低于被投资企业每股净资产账面价值，涉及到被投资企业账面有土地、房产等资产的，税务机关会让提供资产评估报告，当然对于符合特殊重组条件或者被投资企业存在重大隐患事项的除外。

（二）股权转让成本的确认

《企业所得税法实施条例》第五十六条规定，企业的各项资产，包括固定资产、生物资产、无形资产、长期待摊费用、投资资产、存货等，以历史成本为计税基础。历史成本，是指企业取得该项资产时实际发生的支出。企业持有各项资产期间资产增值或者减值，除国务院财政、税务主管部门规定可以确认损益外，不得调整该资产的计税基础。

同时，第七十一条规定，企业在转让或者处置投资资产时，投资资产的成本，准予扣除。

投资资产按照以下方法确定成本：

- 1.通过支付现金方式取得的投资资产，以购买价款为成本；
- 2.通过支付现金以外的方式取得的投资资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为成本。

依据《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）规定，企业在计算股权转让所得时，不得扣除被投资企业未分配利润等股东留存收益中按该项股权所可能分配的金额。

因此，在实务中，对于被转让股权的成本要按上述规定来执行。

通过上述给大家的分析，居民企业股权转让所得的确认想必大家就基本清楚了。◆

【实务答疑】



1.与发包方签订建筑合同，授权其他纳税人提供服务，发票可否抵扣

【问题】

我们建工公司的总公司跟甲方签了总包合同，但是授权当地分公司提供施工业务，由分公司给甲方开具发票并收取款项，这样甲方收到分公司的发票是否可以抵扣？

【答案】

国家税务总局公告 2017 年第 11 号第二条规定，建筑企业与发包方签订建筑合同后，以内部授权或者三方协议等方式，授权集团内其他纳税人（以下称“第三方”）为发包方提供建筑服务，并由第三方直接与发包方结算工程款的，由第三方缴纳增值税并向发包方开具增值税发票，与发包方签订建筑合同的建筑企业不缴纳增值税。发包方可凭实际提供建筑服务的纳税人开具的增值税专用发票抵扣进项税额。

因此，您说的情况甲方收到分公司的发票可以抵扣进项税。

2.营改增之前业务未开发票，营业税已缴纳，能否再开增值税发票

【问题】

我公司营改增之前的一个建筑施工业务，一直没有结算也没有给对方开具发票，但是营业税我们已经申报缴纳了，今年结算了，能否再开具增值税发票？

【答案】

依据国家税务总局公告 2017 年第 11 号规定，纳税人 2016 年 5 月 1 日前发生的营业税涉税业务，需要补开发票的，可于 2017 年 12 月 31 日前开具增值税普通发票（税务总局另



有规定的除外)。

3.企业为职工提供住宿发生的租金可否税前扣除

【问题】

企业为职工提供住宿发生的租金可否税前扣除？

【答案】

依据国税函[2009]3号规定，职工福利费包括为职工卫生保健、生活、住房、交通等所发放的各项补贴和非货币性福利，企业为职工提供住宿而发生的租金凭房屋租赁合同及合法凭证在职工福利费中列支；企业为职工报销个人租房费，可凭出租方开具的发票在职工福利费中列支。

4.投入产出法计算的成本与企业账务成本不一致时，按哪种方式扣除

【问题】

采用农产品进项税金核定扣除方法缴纳增值税的中药企业，按投入产出法计算的成本与企业账务成本不一致时，企业所得税成本按哪种方式扣除？

【答案】

用农产品进项税金核定扣除方法缴纳增值税的企业，按投入产出法计算的成本与企业账务成本不一致时，按企业实际发生的（账务）成本税前扣除。

5.股东认缴出资未到位发生股权转让，初始投资成本如何确定

【问题】

股东投资认缴的出资未到位发生股权转让，其股权投资初始投资成本如何确定？

【答案】

《企业所得税法实施条例》第七十一条 企业在转让或者处置投资资产时，投资资产的成本，准予扣除。

投资资产按照以下方法确定成本：（一）通过支付现金方式取得的投资资产，以购买价



款为成本；（二）通过支付现金以外的方式取得的投资资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为成本。

因此，企业（股东）在投资未到位前发生的股权转让，其投资成本按照实际出资额确定。

6.提前解约，支付的违约金税前扣除应提供哪些证明材料

【问题】

我公司提前解约，支付的违约金税前扣除应提供哪些证明材料？

【答案】

违约金是合同一方当事人不履行合同或者履行合同不符合约定时，由违约的一方对另一方当事人支付的用于赔偿损失的金额。依据《企业所得税法》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、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。因此，属于增值税价外费用范围的违约金可凭发票、当事双方签订的合同协议在税前扣除；不属于增值税应税范围的违约金可凭当事双方签订的合同协议、支付凭证（即银行划款凭证或生效的法律文书）、收款方开具的收款凭证在税前扣除。

7.建筑企业质保金在收到时才交增值税吗

【问题】

我公司是建筑企业，现在是有文件规定说质保金在收到时才交增值税吗？

【答案】

国家税务总局公告2016年第69号规定，纳税人提供建筑服务，被工程发包方从应支付的工程款中扣押的质押金、保证金，未开具发票的，以纳税人实际收到质押金、保证金的当天为纳税义务发生时间。

8.房地产开发企业销售精装修房所含装饰、设备是否视同销售

【问题】

我们是房地产开发企业，销售精装修房所含装饰、设备是否视同销售？

【答案】

依据财税[2016]36号附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第十四条第二款规定，视同销售不动产的范围是：“单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外。”房地产开发企业销售精装修房，已在《商品房买卖合同》中注明的装修费用（含装饰、家具、家电等费用），已经包含在房价中，不属于税法中所称的无偿赠送，无需视同销售。

如果房地产企业销售不动产时，在房价以外单独无偿提供的货物，应视同销售货物，按货物适用税率征收增值税。例如，为促销举办抽奖活动赠送的家电，应视同销售货物，按货物适用税率征收增值税。

9.营改增后安置残疾人就业还能否享受增值税退税优惠

【问题】

营改增后安置残疾人就业还能否享受增值税退税优惠，对企业有何限制要求？

【答案】

营改增后企业安置残疾人就业，可以按照《财政部 国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》（财税〔2016〕52号）规定，实行由税务机关按纳税人安置残疾人的人数，限额即征即退增值税。

享受税收优惠政策的条件如下：

（一）纳税人（除盲人按摩机构外）月安置的残疾人占在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于10人（含10人）；盲人按摩机构月安置的残疾人占在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于5人（含5人）。

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议。

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险。

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于纳税人所在区县适用的经省人民政府批准的月最低工资标准的工资。

如果企业纳税信用等级为税务机关评定的C级或D级的，不得享受此优惠政策。

上述规定的增值税优惠政策仅适用于生产销售货物，提供加工、修理修配劳务，以及提供营改增现代服务和生活服务税目（不含文化体育服务和娱乐服务）范围的服务取得的收入之和，占其增值税收入的比例达到50%的纳税人，但不适用于上述纳税人直接销售外购货物

（包括商品批发和零售）以及销售委托加工的货物取得的收入。

纳税人应当分别核算上述享受税收优惠政策和不得享受税收优惠政策业务的销售额，不能分别核算的，不得享受规定的优惠政策。

10.房产税、城镇土地使用税纳税义务发生时间相关问题

【问题】

我公司开发商铺用于出租，2014年10月1日，承租方试营业，2014年12月出竣工验收报告，2015年3月暂估入账，签订租赁合同约定2015年4月15日为起租日，我们可以从2015年4月开始交房产税吗？

【答案】

国税发[2003]89号：二、关于确定房产税、城镇土地使用税纳税义务发生时间问题：

（一）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。

（二）购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

（三）出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

（四）房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

所以您公司的房产应于2014年11月开始计缴房产税。

11.吸收合并其他公司，其账上的留抵由谁抵扣

【问题】

我公司2017年1月购入的B公司100%股权，现在吸收合并B公司，B公司账上的留抵是否可以由我公司抵扣？

【答案】

根据国家税务总局公告2012年第55号：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。



12. 商铺的地下车位要交房产税吗？出租的怎么交

【问题】

商铺的地下车位要交房产税吗？出租的怎么交？

【答案】

财税「2005」181号：二、3.对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。三、出租的地下建筑，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

所以您公司商铺的地下车位要并入商铺一起交房产税。没有出租的，按计税余值交房产税，出租的按租金收入交房产税。

13. 收到以前年度报账的发票，是否可以在税前扣除

【问题】

2017年4月收到2014年、2015年的报账的发票，是否可以在税前扣除？

【答案】

国家税务总局公告2011年第15号：六、关于以前年度发生应扣未扣支出的税务处理问题根据《中华人民共和国税收征收管理法》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。

所以您公司收到的2014年和2015年报账的发票，当年没有在企业所得税税前扣除的，可以通过专项申报的方式分别追补在2014年和2015年的应纳税所得额中扣除。

14. 固定资产使用到期报废的损失需要备案吗

【问题】

固定资产使用到期报废的损失需要备案吗？还是填写企业所得税汇算清缴表A105090即可？

【答案】

根据国家税务总局公告2011年第25号公告，第五条企业发生的财产损失，应按规定的



程序和要求向主管税务机关申报后方能在税前扣除。未经申报的损失，不得在税前扣除。

固定资产使用到期报废的损失，应当按清单申报的方式在企业所得税税前扣除。目前清单申报的财产损失通过填写年报表 A105090 进行申报。

15. 小型微利企业季度申报附表中本期减免所得税税额是怎么算的

【问题】

小型微利企业季度申报时应纳税所得额是 9000 元，是按 25% 计算出应纳税额后再减半征收企业所得税吗？附表中本期减免所得税税额是怎么算的？

【答案】

企业所得税法：第二十八条 符合条件的小型微利企业，减按 20% 的税率征收企业所得税。

财税「2015」34 号 一、自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 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。

财税「2015」99 号 一、自 2015 年 10 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额在 20 万元到 30 万元（含 30 万元）之间的小型微利企业，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。

所以小型微利企业按 20% 的税率减半缴纳企业所得税。根据企业所得税季度申报表（国家税务总局公告 2015 年第 31 号），表中企业适用的所得税税率是 25%，所以在小型微利企业享受减半征收的税收优惠时，减免税额是按应纳税所得额*15% 计算的。

16. 酒店行业，厨房采购货物有什么是免税的

【问题】

我们单位是酒店行业，厨房采购货物有水果、蔬菜、肉蛋类、牛奶、米面、杂粮、调味品、油等散装袋装盒装的都有，以上物品除了肉类、蔬菜免税，还有什么免税的？

【答案】

根据财税「2012」75 号：一、对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋



产品免征增值税。

免征增值税的鲜活肉产品，是指猪、牛、羊、鸡、鸭、鹅及其整块或者分割的鲜肉、冷藏或者冷冻肉，内脏、头、尾、骨、蹄、翅、爪等组织。

免征增值税的鲜活蛋产品，是指鸡蛋、鸭蛋、鹅蛋，包括鲜蛋、冷藏蛋以及对其进行破壳分离的蛋液、蛋黄和蛋壳。

上述产品中不包括《中华人民共和国野生动物保护法》所规定的国家珍贵、濒危野生动物及其鲜活肉类、蛋类产品。

根据财税「2011」137号：一、对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。

蔬菜是指可作副食的草本、木本植物，包括各种蔬菜、菌类植物和少数可作副食的木本植物。蔬菜的主要品种参照《蔬菜主要品种目录》执行。

经挑选、清洗、切分、晾晒、包装、脱水、冷藏、冷冻等工序加工的蔬菜，属于本通知所述蔬菜的范围。

各种蔬菜罐头不属于本通知所述蔬菜的范围。蔬菜罐头是指蔬菜经处理、装罐、密封、杀菌或无菌包装而制成的食品。

所以您公司从批发门市购入的肉、蛋、蔬菜属于免税产品，水果、牛奶、粮油、调味品不属于免增值税的产品。

17.善意取得的被税务机关认定为虚开增值税发票能否税前扣除

【问题】

企业善意取得的被税务机关认定为虚开增值税发票能否在企业所得税前扣除？

【答案】

(1) 根据《中华人民共和国企业所得税法》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、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。

(2) 国家税务总局回复

问：合法的扣税凭证应当如何把握？

答：按照《企业所得税法》的相关规定，企业所得税税前扣除的凭证必须合法、有效，发票是企业所得税税前扣除的基本凭证，除发票以外，企业真实发生的各项费用，不需要取



得发票的，如折旧、工资等费用可以凭自制凭证扣除。企业无法取得发票的，需要提供能够证明和企业生产经营有关的真实发生费用的有效证明。

(3) 参考京地税企[2003]114号凡企业属于善意取得虚开增值税专用发票的，在企业所得税有关存货的计税成本方面，允许纳税人因善意取得虚开增值税专用发票而不能抵扣的进项税额增大其存货成本。

建议以以上文件与主管税务机关沟通予以扣除。

18. 房地产企业预收销售款，在申报增值税时，在申报表哪里填写

【问题】

房地产企业预收的房地产销售款时，开具增值税普通发票，在申报增值税时，在申报表哪里填写？

【答案】

房地产企业预收销售款时，按国家税务总局公告 2016 年第 53 号开具“销售自行开发的房地产项目预收款”的增值税普通发票的，申报纳税时，不在申报表中申报该预收款收入。

19. 机动车销售统一发票，抵扣联可以加盖发票专用章吗

【问题】

取得的机动车销售统一发票，抵扣联可以加盖发票专用章吗？

【答案】

国税函〔2006〕479号 一、凡从事机动车零售业务的单位和个人，从 2006 年 8 月 1 日起，在销售机动车（不包括销售旧机动车）收取款项时，必须开具税务机关统一印制的新版《机动车销售统一发票》（以下简称《机动车发票》），并在发票联加盖财务专用章或发票专用章，抵扣联和报税联不得加盖印章。

20. 以沙、石子、水泥为原料生产混凝土，销售能否按 3% 简易计税

【问题】

我公司以沙、石子、水泥为原料生产混凝土，销售能否按 3% 简易计税？

【答案】

依据财税[2009]9 号和财税[2014]57 号规定，一般纳税人销售自产的以水泥为原料生产的水泥混凝土，可选择按照简易办法依照 3% 征收率计算缴纳增值税。

不符合条件的商品混凝土不能适用 3% 简易计税。

21. 购买银行结构性存款，在编报表时，应归属于货币资金吗

【问题】

我公司购买了银行的结构存款，在编报表时，应该归属于货币资金还是属于可供出售金融资产？

【答案】

如果银行对该项结构性存款提供了相应的存款单或存款证明，证明其属于企业银行账户中的存款，而非理财产品，则企业可以将该类结构性存款计入银行存款。

如果公司认购的银行发行的结构性存款，其收益是与某些基础变量挂钩，如利率、汇率、黄金价格等，此类产品应视为嵌入衍生工具。根据企业会计准则及相关规定，公司应当将结构性存款中嵌入的衍生工具分拆，单独进行会计处理，但若嵌入衍生工具与存款合同在经济特征及风险方面存在紧密联系（如利率风险），或者与嵌入衍生工具类似条款的工具不符合衍生工具的定义或无法单独计量，可以将结构性存款整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

22. 跨省施工项目管理人员的个人所得税在哪里申报

【问题】

我公司在哈尔滨，在山西有个施工项目，那么涉及施工管理人员的个税必须在山西申报缴纳吗，能否在哈尔滨申报缴纳？

【答案】

依据国家税务总局公告 2015 年第 52 号规定，贵公司派驻山西施工地工程项目的管理人员、技术人员和其他工作人员在当地工作期间的工资、薪金所得个人所得税，由贵公司依法

代扣代缴并向工程作业所在地税务机关申报缴纳。

23.4s 店扩建厂房，取得工程监理费专用发票是否可以抵扣

【问题】

我们单位是汽车 4s 店增值税一般纳税人，现在扩建厂房，取得工程监理费专用发票是否可以抵扣？

【答案】

国家税务总局公告 2016 年第 15 号规定，纳税人 2016 年 5 月 1 日后购进货物和设计服务、建筑服务，用于新建不动产，或者用于改建、扩建、修缮、装饰不动产并增加不动产原值超过 50%的，其进项税额依照本办法有关规定分 2 年从销项税额中抵扣。

不动产原值，是指取得不动产时的购置原价或作价。

上述分 2 年从销项税额中抵扣的购进货物，是指构成不动产实体的材料和设备，包括建筑装饰材料和给排水、采暖、卫生、通风、照明、通讯、煤气、消防、中央空调、电梯、电气、智能化楼宇设备及配套设施。

依据上述规定，贵单位扩建厂房取得工程监理费专用发票可以分期抵扣。

24.营改增之前购买的房产出售，应该如何缴纳增值税

【问题】

我们是江苏一家增值税一般纳税人公司，在北京有一套房产，是营改增之前购买的，现在想出售，应该如何缴纳增值税？

【答案】

依据国家税务总局公告 2016 年第 14 号规定，一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前购买的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。



25.购买一辆越野车，取得机动车销售发票能否抵扣进项税

【问题】

我公司购买一辆越野车，取得机动车销售发票能否抵扣进项税，抵扣联是否需要该发票专用章？

【答案】

依据财税[2016]36号文件规定，购买的越野车，可以抵扣进项税。

根据《国家税务总局关于使用新版机动车销售统一发票有关问题的通知》（国税函[2006]479号）的有关规定，在开具《机动车销售统一发票》时应在发票联加盖财务专用章或发票专用章，抵扣联和报税联不得加盖印章。

26.营改增后，高速公路企业损坏赔偿费是否应征收增值税

【问题】

我公司是河南一家高速公路收费公司营改增试点后，高速公路企业收取的公路路产损坏赔偿费是否应征收增值税？

【答案】

可以参考《河南国税营改增问题快速处理机制专期十七》中的执行口径：高速公路企业收取的公路路产损坏赔偿费按车辆通行费的价外费用缴纳增值税，其适用税率（或征收率）与该高速公路企业收取车辆通行费的适用税率（或征收率）一致，并开具增值税发票。

27.销售化妆品时，试用产品要视同销售吗

【问题】

商贸公司销售化妆品时，放在柜面上由购买方在购买时试用的产品要视同销售吗？

【答案】

国税函「2008」828号

一、企业发生下列情形的处置资产，除将资产转移至境外以外，由于资产所有权属在形式和实质上均不发生改变，可作为内部处置资产，不视同销售确认收入，相关资产的计税基础延续计算。

（一）将资产用于生产、制造、加工另一产品；（二）改变资产形状、结构或性能；（三）



改变资产用途（如，自建商品房转为自用或经营）；（四）将资产在总机构及其分支机构之间转移；（五）上述两种或两种以上情形的混合；（六）其他不改变资产所有权属的用途。

二、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。

（一）用于市场推广或销售；（二）用于交际应酬；（三）用于职工奖励或福利；（四）用于股息分配；（五）用于对外捐赠；（六）其他改变资产所有权属的用途。

因您公司放在销售柜台上试用的产品没有发生所有权的转移，不应当作视同销售处理。

28. 固定资产大修理支出超出资产总额 50% 以上是否一定要资本化

【问题】

资产大修理支出超出资产总额 50% 以上是否一定要资本化？相关规定是什么？

【答案】

根据企业所得税法实施条例第六十九条 企业所得税法第十三条第（三）项所称固定资产的大修理支出，是指同时符合下列条件的支出：

- （一）修理支出达到取得固定资产时的计税基础 50% 以上；
- （二）修理后固定资产的使用年限延长 2 年以上。

会计上固定资产大修支出是否资本化，是根据受益期作的一个判断；企业所得税法上满足上述条件时，必须分期在企业所得税税前扣除，不满足上述条件的，按账务处理来扣除大修支出。

29. 公司负担员工年终奖的部分税金怎么计算个人所得税

【问题】

员工年终奖的部分税金由公司负担，怎么计算合计的个人所得税？

【答案】

国家税务总局公告 2011 年第 28 号

二、将不含税全年一次性奖金换算为应纳税所得额的计算方法

- （二）雇主为雇员按一定比例负担税款的计算公式：

1.计算不含税全年一次性奖金的适用税率和速算扣除数未含雇主负担税款的全年一次性奖金收入 $\div 12$ ，根据其商数找出不含税级距对应的适用税率 A 和速算扣除数 A

2.计算含税全年一次性奖金应纳税所得额=（未含雇主负担税款的全年一次性奖金收入-当月工资薪金低于费用扣除标准的差额-不含税级距的速算扣除数 A \times 雇主负担比例） \div （1-不含税级距的适用税率 A \times 雇主负担比例）

3.对上述应纳税所得额，扣缴义务人应按照国税发（2005）9号文件规定的方法计算应扣缴税款。即：将应纳税所得额 $\div 12$ ，根据其商数找出对应的适用税率 B 和速算扣除数 B,据以计算税款。计算公式：

应纳税额=应纳税所得额 \times 适用税率 B-速算扣除数 B

实际缴纳税额=应纳税额-雇主为雇员负担的税额

30.没有发生印花税应税项目，需要进行印花税纳税申报吗

【问题】

没有发生印花税应税项目，需要进行印花税纳税申报吗

【答案】

印花税是在书立合同时缴纳的，发生时自行贴花。

根据《国家税务总局关于发布<印花税管理规程（试行）>的公告》（国家税务总局公告2016年第77号）文件的规定，第十四条 实行核定征收印花税的，纳税期限为一个月，税额较小的，纳税期限可为一个季度，具体由主管税务机关确定。纳税人应当自纳税期满之日起15日内，填写国家税务总局统一制定的纳税申报表申报缴纳核定征收的印花税。

根据《税收征管法实施细则》第三十二条 纳税人在纳税期内没有应纳税款的，也应当按照规定办理纳税申报。

所以核定和汇总缴纳印花税的纳税人应按期申报印花税。

31.营改增期间跨期建筑项目，怎么判断纳税义务发生时间

【问题】

建筑企业在营改增期间跨期的建筑项目，怎么判断纳税义务发生时间是在营改增前，还是营改增后？

【答案】

根据财税「2016」36号附件1第45条判断建筑劳务纳税义务发生时间。

- (1) 预收款的，为收到预收款项时；
- (2) 没有预收款的，发生纳税行为中收到款项时；
- (3) 没有收款的，发生纳税行为过程中取得索取款项的凭证的时点。

32.关联企业之间借款利息收入在汇算清缴时填报收入吗

【问题】

请问关联企业，比如母子公司之间发生的往来款，没有具体使用用途，需要签订借款协议吗？借款利息收入在汇算清缴时需要填报收入吗？

【答案】

关联企业间资金借贷，发生的利息支出在企业所得税税前扣除的条件是：

签订有借款协议，借款利率不高于同期同类金融机构的贷款利率；

同时债权金额不可以超过权益金额的2倍（金融企业为5倍）的利息；

出借单位收到的利息收入要交企业所得税；

借入单位可以在企业所得税税前扣除。

33.因销售折让冲减增值税专用发票，汇算清缴时调减该年度收入吗

【问题】

企业在2016年度因销售折让，将2015年度开具的增值税专用发票做红字冲减，汇算清缴时是否需要调减该年度收入？

【答案】

依据《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》（国税函[2008]875号）规定，企业因售出商品的质量不合格等原因而在售价上给的减让属于销售折让，企业已经确认销售收入的售出商品发生销售折让，应当在发生当期冲减当期销售商品收入。



34.借款利息税前扣除时如何计算同期同类贷款利率扣除限额

【问题】

我公司支付给关联方的借款利息，在税前扣除时，要参考金融企业同期同类贷款利率计算扣除限额，那么这个金融企业同期同类贷款利率如何确定？

【答案】

可以参照国家税务总局公告 2011 年第 34 号规定，提供“金融企业的同期同类贷款利率情况说明”，可以是在签订该借款合同当时，本省任何一家金融企业提供同期同类贷款利率情况。该金融企业应为经政府有关部门批准成立的可以从事贷款业务的企业，包括银行、财务公司、信托公司等金融机构。

“同期同类贷款利率”是指在贷款期限、贷款金额、贷款担保以及企业信誉等条件基本相同下，金融企业提供贷款的利率。既可以是金融企业公布的同期同类平均利率，也可以是金融企业对某些企业提供的实际贷款利率。

35.代理进口免征增值税科研设备，开具增值税普通发票吗

【问题】

公司代理一个科研机构进口享受免征增值税的科研设备，那么对于代收代付货款公司是否需要给客户开增值税发票？

【答案】

依据国家税务总局公告 2016 年第 69 号规定，纳税人代理进口按规定免征进口增值税的货物，其销售额不包括向委托方收取并代为支付的货款。向委托方收取并代为支付的款项，不得开具增值税专用发票，可以开具增值税普通发票。

依据上述规定，对于代收代付货款公司可以给客户开增值税普通发票。

36.营改增以后，房地产企业预交土地增值税时如何确认预征计税依据

【问题】



房地产开发企业，营改增以后，对于新项目预交土地增值税，如何确认预征计征依据？

【答案】

依据《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）规定，营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额。

房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

37.种植药材、林木的生产用地是否可以免征土地使用税

【问题】

我公司是工业企业，位于工业园区，现充分利用闲置空地，用于种植药材、林木，可对外销售，这部分生产用地是否可以免征土地使用税？

【答案】

依据《城镇土地使用税暂行条例》第六条规定，直接用于农、林、牧、渔业的生产用地免征土地使用税；

依据（1988）国税地字第 15 号规定，直接用于农、林、牧、渔业的生产用地，是指直接从事于种植、养殖、饲养的专业用地，不包括农副产品加工场地和生活、办公用地。

因此，贵公司直接用于种植药材、林木的土地可以享受免征土地使用税，可以向主管税务机关提交免税申请备案，通过后可以享受免税的优惠政策。

38.房地产企业委托代收的住宅专项维修基金等，缴纳增值税吗

【问题】

我公司是房地产企业，替第三方向客户代收的住宅专项维修基金、产权登记费、交易服务费、管道燃气费等，是否需要缴纳增值税？

【答案】

依据财税[2016]36号文件附件1规定，价外费用，是指价外收取的各种性质的收费，但不包括以下项目：

（二）以委托方名义开具发票代委托方收取的款项。

因此，贵公司替第三方向客户代收的住宅专项维修基金，产权登记费，交易服务费，管道燃气费等，如果这些代收费用最后以委托方名义开具发票，那么贵公司代委托方收取的款项，不属于公司收入，不交增值税。

39.出租房产改为自用，装修费用计入房产原值作为固定资产核算吗

【问题】

公司的房产目前是用于出租，现在想改为自用做宾馆自营，那么发生的装修费用是否需要计入房产原值作为固定资产核算？

【答案】

依据《企业会计准则第4号——固定资产》第四条规定，固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （一）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （二）该固定资产的成本能够可靠地计量。

依据国家税务总局公告2011年第34号规定：

企业对房屋、建筑物固定资产在未足额提取折旧前进行改扩建的，如属于提升功能、增加面积的，该固定资产的改扩建支出，并入该固定资产计税基础，并从改扩建完工投入使用后的次月起，重新按税法规定的该固定资产折旧年限计提折旧，如该改扩建后的固定资产尚可使用的年限低于税法规定的最低年限的，可以按尚可使用的年限计提折旧。

依据上述规定，公司发生的装修费用属于改建的，需要并入该固定资产计税基础。

40.给外籍个人外地租房，需要按工资薪金代扣代缴个人所得税吗

【问题】

公司给外籍个人在外地租房，公司是否需要按工资薪金代扣代缴个税？

【答案】

依据《国家税务总局关于外籍个人取得有关补贴征免个人所得税执行问题的通知》（国税发[1997]54号）规定：对外籍个人以非现金形式或实报实销形式取得的合理的住房补贴、伙食补贴和洗衣费免征个人所得税，应由纳税人在初次取得上述补贴或上述补贴数额、支付方式发生变化的月份的次月进行工资薪金所得纳税申报时，向主管税务机关提供上述补贴的有效凭证，由主管税务机关核准确认免税。

公司可以依据上述规定，向主管税务机关申请核准确认免税。

41.精装修销售房屋，装修费及家电怎么计税？装修成本能计入开发成本吗

【问题】

房地产企业精装修销售的房屋，装修费及其中的家电怎么计税？装修成本可以计入开发成本吗？

【答案】

河北：已在《商品房买卖合同》中注明的装修费用（含装饰、设备等费用），已经包含在房价中，因此不属于税法中所称的无偿赠送，无需视同销售。

湖北：房地产企业销售不动产，将不动产与货物一并销售，且货物包含在不动产价格以内的，不单独对货物按照适用税率征收增值税。例如随精装房一并销售的家具、家电等货物，不单独对货物按17%税率征收增值税。

海南：房地产开发企业销售精装修房，已在《商品房买卖合同》中注明的装修费用（含装饰、家具、家电等费用），已经包含在房价中，因此不属于税法中所称的无偿赠送，无需视同销售。

《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第四条规定，房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。

《建设部关于印发〈商品住宅装修一次到位实施细则〉的通知》（建住房〔2002〕190号）规定，住宅装修工程中不含住宅不能构成不动产附属设施和附着物的家具、电器等动产设施。

根据上述规定，我们理解，装修费用可以计入房地产开发成本，并作为土地增值税的扣

除项目，但是住宅装修工程中不含不能构成不动产附属设施和附着物的家具、电器等动产设施。但是目前各地对家具、家电土地增值税前扣除规定不一致，上述地方政策供参考，实际执行中建议咨询主管税务机关的掌握口径。

42.无形资产使用年限是 45 年，合同没有约定，可以按 10 年摊销吗

【问题】

无形资产使用年限是 45 年，合同没有约定，可以按 10 年摊销吗？合同约定分期开发票的，没有取得发票摊销的部分是否不可以在企业所得税税前扣除？

【答案】

企业所得税法实施细则 第六十七条 无形资产按照直线法计算的摊销费用，准予扣除。无形资产的摊销年限不得低于 10 年。

作为投资或者受让的无形资产，有关法律规定或者合同约定了使用年限的，可以按照规定或者约定的使用年限分期摊销。

国家税务总局公告 2011 年第 34 号 六、关于企业提供有效凭证时间问题 企业当年度实际发生的相关成本、费用，由于各种原因未能及时取得该成本、费用的有效凭证，企业在预缴季度所得税时，可暂按账面发生金额进行核算；但在汇算清缴时，应补充提供该成本、费用的有效凭证。

所以汇算清缴前没有取得发票的部分的摊销不可以在企业所得税税前扣除。

43.长期股权投资权益法下，增加投资转成成本法核算，如何确定投资成本

【问题】

长期股权投资权益法核算下，增加投资转成成本法核算，怎么确定长期股权的投资成本？

【答案】

长期股权投资权益法核算下，增加投资转成成本法核算，如果属于同一控制下的业务，则按被投资单位净资产对应的投资份额，确认为成本法下长期股权投资的成本；如果属于非

同一控制下的业务，则以转换时按权益法核算的长期股权投资账面的成本，加上新增的成本作为成本法下长期股权投资的成本。

44.按暂估金额转固定资产，12 月内或以后取得发票分别如何处理

【问题】

固定资产达到预定可使用状态，但没有取得发票，按暂估金额转固，转固后 12 月内取得固定资产发票和 12 个月后取得发票税会分别要怎么处理？

【答案】

企业会计准则——固定资产应用指南：已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。国税函「2010」79 号五、关于固定资产投入使用后计税基础确定问题 企业固定资产投入使用后，由于工程款项尚未结清未取得全额发票的，可暂按合同规定的金额计入固定资产计税基础计提折旧，待发票取得后进行调整。但该项调整应在固定资产投入使用后 12 个月内进行。

所以固定资产暂估转固定资产后，12 个月内取得发票的，按发票金额调整固定资产原值，会计上按调整后原值减去已折旧金额重新按剩余年限折旧；企业所得税当年申报时，可扣除的折旧额为按视同转固时即取得发票、以发票金额计算的折旧额，所以第 1 年会产生税会差异。转固定资产 12 个月后取得增值税发票的，企业所得税上折旧也不再调整，按会计的处理扣除，不会产生税会差异。

45.公司收到对方开的发票，材料与其他开在一张发票上可以吗

【问题】

公司收到对方开的发票，材料与其他开在一张发票上可以吗？

【答案】

根据国家税务总局公告 2016 年第 23 号 四、增值税发票开具（二）按照现行政策规定适用差额征税办法缴纳增值税，且不得全额开具增值税发票的（财政部、税务总局另有规定

的除外)，纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时，通过新系统中差额征税开票功能，录入含税销售额（或含税评估额）和扣除额，系统自动计算税额和不含税金额，备注栏自动打印“差额征税”字样，发票开具不应与其他应税行为混开。

（六）个人出租住房适用优惠政策减按 1.5%征收，纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时，通过新系统中征收率减按 1.5%征收开票功能，录入含税销售额，系统自动计算税额和不含税金额，发票开具不应与其他应税行为混开。

不属于以上行为的，可以开具在一张发票上。

46. 简易计税的应交增值税可以抵减留抵的进项税后再交吗

【问题】

公司本期一般计税销项小于进项，简易计税的应交增值税可以抵减留抵的进项税后再交吗？

【答案】

财税〔2016〕36号附件1第二十七条 下列项目的进项税额不得从销项税额中抵扣：（一）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购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产和不动产。

第三十四条 简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。应纳税额计算公式：应纳税额=销售额×征收率

47. 改变主管税务机关的是否要办理注销税务登记

【问题】

我公司从西城区迁到了通州区，涉及生产经营地点发生变动，改变主管税务机关的是否要办理注销税务登记？

【答案】

根据《北京市国家税务局 北京市地方税务局关于进一步加强联合税务登记管理有关事项的公告》（北京市国家税务局 北京市地方税务局公告 2017年第2号）第四条规定：纳税人因住所、生产经营地点发生变动，涉及改变主管税务机关的，应向原税务登记机关申报办理注销税务登记，并自注销税务登记之日起30日内向迁达地税务机关申报办理税务登记。

跨区迁移的纳税人，未按规定时限向迁达地主管税务机关办理转入登记并进行纳税申报

的，税务部门依照相关规定进行处罚。纳税人因跨区迁移而申报办理注销税务登记的，不做所得税清算。

48. 国税机关代开增值税发票是否都需要加盖发票代开专用章

【问题】

国税机关代开的增值税发票是否都需要加盖发票代开专用章？

【答案】

依据《国家税务总局关于印发〈税务机关代开增值税专用发票管理办法（试行）〉的通知》（国税发〔2004〕153号）第十一条的规定，增值税纳税人应在代开专用发票的备注栏上，加盖本单位的发票专用章。

依据《国家税务总局关于加强和规范税务机关代开普通发票工作的通知》（国税函〔2004〕1024号）第三条第三款规定，代开普通发票应指定专人负责，一般应使用计算机开具，并确保开票记录完整、准确、可靠存储，不可更改；暂无条件使用计算机开具的，也可手工填开。无论使用计算机开具还是手工填开，均须加盖税务机关代开发票专用章，否则无效。

因此，代开的增值税专用发票不需要加盖税务机关代开发票专用章，代开的普通发票需要加盖税务机关代开发票专用章。

49. 建筑服务发票备注栏没有写明发生地和项目名称，能否报销入账

【问题】

我们找一个建筑公司打几口井，对方开具建筑服务发票备注栏没有写明发生地和项目名称，是否属于不合规，能否报销入账？

【答案】

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）第四条第三款规定，提供建筑服务，纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时，应在发票的备注栏注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称。

因此，建议贵公司跟对方协商，让对方重新开具发票，然后再报销入账。

50. 租赁个人的商铺作为售楼处，个人可否到税务机关代开专用发票

【问题】

我公司租赁个人的商铺作为售楼处使用，个人是否可以到税务机关代开专用发票？

【答案】

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》规定：第五十一条 营业税改征的增值税，由国家税务总局负责征收。纳税人销售取得的不动产和其他个人出租不动产的增值税，国家税务局暂委托地方税务局代为征收。

第五十三条 纳税人发生应税行为，应当向索取增值税专用发票的购买方开具增值税专用发票，并在增值税专用发票上分别注明销售额和销项税额。

属于下列情形之一的，不得开具增值税专用发票：

- （一）向消费者个人销售服务、无形资产或者不动产。
- （二）适用免征增值税规定的应税行为。

依据《国家税务总局关于营业税改征增值税委托地税局代征税款和代开增值税发票的通知》（税总函〔2016〕145号）规定，增值税小规模纳税人销售其取得的不动产以及其他个人出租不动产，购买方或承租方不属于其他个人的，纳税人缴纳增值税后可以向地税局申请代开增值税专用发票。

因此，个人出租商铺给公司使用，不属于不得开具增值税专用发票范围的，缴纳增值税后，可以到税务部门代开增值税专用发票。