

企业财税会员专享

FINANCE&TAX

# 财税月刊 财税问答

中华会计网校 | 税务网校  
www.chinaacc.com

11月 / 2016年

最具价值的全方位财税服务专家  
总第138期

## 合订本

### 本期要点

#### ■ 实务类

金税三期下的个税大数据化时代来了吗

“五证合一”后九个办税指引

为什么一查账，你就有问题？这三大常识重点提醒

#### ■ 答疑类

如果多缴了残保金，该如何申请退还

何时税务机关能核定征收房地产开发项目的土地增值税

关联企业之间分摊费用是否可以税前扣除



## 卷首语

## Preface

亲爱的读者：

11 月来临，2016 年只剩几十天，预算做完了吗？是不是要做结账、关账的准备了？年底会计们的工作总是特别繁杂，希望会员朋友们可以静下心来做好收尾，为接下来的汇算清缴做好准备。中华会计网校税务网校《财税月刊》第 11 期有什么内容呢，让小编来为您做一下导读。

【政策解读】栏目给大家带来了一篇德勤的关于金税三期个税大数据方面的文章，帮助大家了解金税三期上线后，企业个税在管理过程中有哪些风险点。其他三篇解读都来自最近一两个月比较重要法规的解读。

【纳税辅导】栏目也比较与时俱进，有关于“五证合一”的文章，也有发票和税率方面的文章；还有一招，就是教您如何从财务报表看公司的价值，深度好文，不要错过。

【风险管理】栏目和【实务答疑】栏目也是精心汇总了最近的一些财税热点问题，希望可以在实务方面帮到大家！

此外，应广大忠实读者的要求，我们编辑部经过讨论，决定本期开始，恢复文章内容一栏式，取消了之前的两栏式。也是为了方便大家阅读。

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\\_swx@cdeledu.com](mailto:chinaacc_swx@cdeledu.com)

## 目 录

【税讯快报】 .....	5
【政策解读】 .....	7
金税三期下的个税大数据化时代来了吗 .....	7
五大看点解读股权激励、技术入股税收新政 .....	11
关于技术投资的个人所得税优惠政策解析 .....	14
关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的解析 .....	16
【纳税辅导】 .....	17
增值税开票不能任性，特别要关注这 4 项细节 .....	17
办理增值税一般纳税人登记的注意事项 .....	18
“五证合一”后九个办税指引 .....	22
营改增后，增值税税率及抵扣汇总 .....	24
教你一招 如何从财务报表看公司价值 .....	29
【风险管理】 .....	35
企业所得税预缴应注意的问题 .....	35
随意扩大税收优惠范围存税务违法风险 .....	37
为什么一查账，你就有问题？这三大常识重点提醒 .....	38
不要认为长期零申报，就可以规避税务风险 .....	40
【实务答疑】 .....	42
1. 出让方式取得土地，拆迁未完成，是否需缴土地使用税 .....	42
2. 公司无偿向个人提供借款，是否有税务风险 .....	42
3. 科技企业孵化器向孵化企业出租办公用房免征增值税吗 .....	43
4. 个人担任公司董事，取得的董事费如何缴纳个人所得税 .....	43
5. 向员工借款发生的利息支出可否在企业所得税前扣除 .....	44
6. 个人转让持有的企业股权，个人所得税的纳税主体是谁 .....	44
7. 和个人签订的拆迁补偿合同是否需要缴纳印花税 .....	45
8. 因给其他企业担保产生的损失可否企业所得税税前扣除 .....	45
9. 个人转让股权什么时候应该办理个人所得税申报 .....	45
10. 一年发两次奖金，可否按相同方法交个人所得税（北京） .....	46
11. 如果多缴了残保金，该如何申请退还（北京） .....	47
12. 接受境外提供劳务，企业所得税是否涉及扣缴 .....	47
13. 办理注销公司业务时一般需要提交哪些资料 .....	47
14. 如何判断纳税人或扣缴义务人申报所得明显偏低 .....	48
15. 8 月收到的过路过桥费发票是否可以抵扣增值税进项税 .....	48
16. 纳税人或扣缴义务人申报股权转让所得偏低，如何处理 .....	49
17. 差额缴纳增值税，不得全额开具增值税发票具体有哪些 .....	50
18. 房地产企业采取预收款方式销售房地产项目在哪里交税 .....	50
19. 房地产企业 5 月 1 日后购买土地价款可否差额扣除 .....	50
20. 个人持有上市公司股票分得股息红利如何缴个人所得税 .....	51
21. 合伙企业对外投资分回利息股息，如何计算个人所得税 .....	52
22. 委托付款情况下，公司取得的进项税发票是否可以抵扣 .....	52
23. 何时税务机关能核定征收房地产开发项目的土地增值税 .....	52

24.个人股东转让股权，被转让股权原值如何确认.....	53
25.房企用土地使用权投资设立新公司可否免征土地增值税.....	54
26.企业捐赠自产货物，是否应确认收入？如何记账.....	54
27.企业以不动产投资，取得该企业股权，是否缴纳增值税.....	54
28.解除劳动关系取得一次性补偿收入是否免征个人所得税.....	55
29.公司购入土地使用权，需要缴纳什么税.....	55
30.支付境外管理费，是否需要代扣代缴增值税.....	55
31.企业不同项目的进项税是否可以一并抵扣.....	56
32.不动产转租业务可以按照一般计税吗.....	56
33.以不动产作价出资是否可以抵扣进项税额.....	57
34.建设工程项目被环保局罚款，可否企业所得税税前扣除.....	57
35.关联企业之间分摊费用是否可以税前扣除.....	57
36.营改增以后，公司不动产的取得的时间点如何确定.....	57
37.满两年房屋出售，以哪个日期为准.....	58
38.向国外支付佣金中介费，代扣代缴增值税可否抵扣进项.....	58
39.车辆保险合同的印花税计税依据是否包含车船税的金额.....	59
40.委托代理进口，增值税缴款书是贸易单位名称可否抵扣.....	59
41.员工股票期权解禁，取得的所得如何申报个税.....	60
42.改制签订产权转移书据免于贴花，什么是企业改制行为.....	60
43.什么是公司的非经常性损益，是否有专门的文件规定.....	60
44.营改增后，赠送家电是否按视同销售交增值税（青岛）.....	62
45.员工报销医疗费、探亲路费的增值税专用发票可否抵扣.....	62
46.公司取得不征税收入形成的支出可以抵扣进项税吗.....	63
47.公司给外籍职工的子女教育补贴是否免个税.....	64
48.公司是物业公司，代收的水费如何缴纳增值税.....	64
49.个人出租房屋，一次性预收两年租金，可否免征增值税.....	65
50.异地提供建筑服务，预缴增值税，需要哪些资料.....	65

## 【税讯快报】



### 国家税务总局发布出口退税率文库 2016C 版

国家税务总局发布《关于发布出口退税率文库 2016C 版的通知》。

通知称，根据《财政部国家税务总局关于恢复玉米深加工产品出口退税率的通知》（财税〔2016〕92 号）有关退税率调整情况，国家税务总局制定了 2016C 版出口退税率文库。

通知明确，2016C 版出口退税率文库放置在国家税务总局 FTP 通讯服务器（100.16.125.25）“程序发布”目录下，请各地及时下载，在出口退税审核系统进行退税率文库升级，并及时发放给出口企业。

通知明确，对执行中发现的问题，请及时报告国家税务总局（货物和劳务税司）。

### 消费税改革!化妆品消费税大幅下调

财政部、国家税务总局发布两份化妆品消费税率调整的通知，《关于调整化妆品消费税政策的通知》、《关于调整化妆品进口环节消费税的通知》，自 2016 年 10 月 1 日起执行。

通知称，为了引导合理消费，经国务院批准，对化妆品消费税政策进行调整。

取消对普通美容、修饰类化妆品征收消费税，将“化妆品”税目名称更名为“高档化妆品”。征收范围包括高档美容、修饰类化妆品、高档护肤类化妆品和成套化妆品。税率调整为 15%。

高档美容、修饰类化妆品和高档护肤类化妆品是指生产（进口）环节销售（完税）价格（不含增值税）在 10 元/毫升（克）或 15 元/片（张）及以上的美容、修饰类化妆品和护肤类化妆品。

调整化妆品进口环节消费税税目税率，将征收范围调整为高档美容修饰类化妆品、高档护肤类化妆品。高档美容修饰类和高档护肤类化妆品界定标准为进口完税价格在 10 元/毫升（克）或 15 元/片（张）及以上。调整后的税目见附件。将进口环节消费税税率由 30% 下调为 15%。



## 史上最实惠股权激励所得税政策出台

9月22日，财政部、国税总局联合下发《关于完善股权激励和技术入股有关所得税政策的通知》，为支持国家大众创业、万众创新战略，促进我国经济转型升级，经国务院批准，完善相关所得税政策。

新政策对于股权激励相关的所得税，有多方面优惠安排。如对于非上市企业，允许股权激励时暂不纳税，递延至转让该股权时纳税，且统一适用20%的税率；对于上市公司高管股票期权所得个税，纳税期限延长到12个月等。

财政部相关负责人表示，对全国中小企业股份转让系统（俗称“新三板”）挂牌公司，考虑其属于非上市公司，且股票变现能力较弱，因此按照非上市公司股权激励递延纳税政策执行。

当然，该优惠政策有限定条件。比如设有负面清单，货币金融服务、保险业、房地产业、住宿和餐饮业等限制性行业不在此范畴内。

## 两部门明确国家大学科技园税收政策

财政部、国家税务总局发布《关于国家大学科技园税收政策的通知》，对符合条件的国家大学科技园实行税收优惠政策，包括房产税、城镇土地使用税、企业所得税、增值税以及营业税等税种。

自2016年1月1日至2018年12月31日，对符合条件的科技园自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；自2016年1月1日至2016年4月30日，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征营业税；在营业税改征增值税试点期间，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。

符合非营利组织条件的科技园的收入，按照企业所得税法及其实施条例和有关税收政策规定享受企业所得税优惠政策。

## 【政策解读】



### 金税三期下的个税大数据化时代来了吗

2016 年 7 月，金税三期系统在上海正式上线，并将于 10 月在江苏、浙江等省份陆续上线。2016 年底前，新系统将在全国各级税务机关全面上线，覆盖各个行业、所有税种以及所有税务管理工作环节。在个人所得税征管日趋严格的大环境下，金税三期系统将针对企业和个人建立大数据网络，为下一步个税改革提供强大的数据支持与技术平台。本文将围绕“金税三期”的个税影响，分享我们的观察与见解。

#### 金税三期的“前世今生”

金税工程作为上世纪九十年代面对政府办公业务建立的十二个重点信息应用系统之一，在历经一期、二期的开发应用后，金税工程三期（简称金税三期）终于揭开了其神秘的面纱，在今年进入了最后的收尾阶段。依照计划，今年全国各省市都将逐步完成金税三期的上线工作。截至 9 月，包括上海、北京在内的大部分省市已完成上线，江苏、浙江等最后一批上线省市也于 10 月 1 日全面上线。

这项具有重要战略地位的国家级信息系统工程，融合了税收业务和技术变革，体现了六大创新，即：运用先进税收管理理念和信息技术做好总体规划；统一全国征管数据标准与口径；实现全国征管数据应用大集中；统一国地税征管系统版本；统一规范纳税服务系统；建立统一的网络发票系统。

具体而言，金税三期旨在建成一个覆盖全国行业网络、覆盖各级国地税、所有税种、所有工作环节的全国性信息系统，包括：“一个平台”，即建立一个包含网络硬件和基础软件的统一的技术基础平台；“二级处理”，即逐步实现税务数据信息在国税总局和省级税局的二级

集中处理：“三个覆盖”，即应用信息系统逐步覆盖所有税种，覆盖税务管理的重要工作环节，覆盖各级国、地税机关，并与有关部门联网：“四个系统”即指税收业务管理、税务行政管理、外部信息管理、决策支持管理等四大应用系统。

### 税务机关征管模式的转型

金税三期不仅标志着国家税收管理系统的一次重大进步，也是税收征管改革进程中的必要环节，税收征管改革的转型从金税三期中可见一斑：

一是管理环节的后置。随着简政放权大潮，税务机关对前置的审批项目正在大面积的缩减，取而代之的是后置环节的后续管理与风险控制，金税三期中特别为风险控制开发了相应的决策系统，助力税收征管事后发力。

二是专业化管理的转型。由于管理对象体量的逐年壮大，传统的税收管理员单点方式已难以应对，推进专业化链条管理有利于在有限征管力量的前提下提升管理的效率，降低管理风险，此次金税三期基本统一了全国涉税管理事项流程，既提升了扣缴义务人和纳税人的办税体验，也为专业化管理奠定了有力的信息系统基石。

三是数据化管理的推进。在信息网络的大潮下，征管改革的重点也逐步由凭证管理转向数据管理，逐步朝向信息化、数据化、网络化的方向不断推进。金税三期的上线不仅为数据化管理的标准、处理、应用打下了坚实的基础，也为未来的全数据化征管开展了有益的尝试。

### 金税三期下个税申报主要变化

面对新系统更为详细与严格的申报披露要求，如何在规定期限内及时完成申报工作，是不少企业面临的实务难题。概括而言，金税三期个人所得税客户端的主要变化包括如下三方面：

#### 1. 申报表内容的延展

税务总局于 2013 年和 2015 年分别发布了《关于发布个人所得税申报表的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 21 号）和《关于发布生产经营所得及减免税事项有关个人所得税申报表的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 28 号），明确了新的个税申报表样式。根据这两项公告，个税申报表数量精减至 12 张，样式改进后的新表增添了更为丰富的申报内容。事实上，自公告出台以来，不少省市并未完全按照上述税收规范对申报表样式进行调整。此次，随着金税三期在全国范围内逐步上线，个税申报样式将得以统一呈现；同时，个税客户端进一步明晰了收入类别，对申报内容的完整性提出更高要求。



## 2. 申报规则的变化

金税三期个税客户端进一步规范了申报规则，包括申报数据采集点向前延伸、一户一人一月一次性申报、基础信息表内人员全员申报等内容。个税申报规则的规范化，提升了数据质量，也对扣缴义务人、纳税人个税申报的合规性提出了更高要求。

## 3. 数据管理的变化

金税三期个税客户端的另一重要影响体现在对数据管理方式的变化，包括按人管理的设计思路、数据规则的统一、数据集中的管理方式，都将有效提高税务机关的管理效能、降低管理成本。

在以上三大变化推动下，金税三期将更系统而广泛地采集以自然人为单位的收入数据，为税务机关建立大数据库打下坚实基础。在全新的大数据化管理模式下，税务机关将交叉分析同行业中不同企业的纳税数据，快速而有效地甄别出应税所得远低于正常水平的情况，从而提高扣缴义务人、纳税人的违规成本，使不合规行为难以遁形。

### 外籍员工个税申报影响

如前所述，金税三期按照国家税务总局公告 2013 年第 21 号更新的个人所得税申报表样式，要求纳税人进行更为详尽的信息披露。对于在华工作的外籍员工，企业在做初次申报时须披露更多基本信息，包括纳税人姓名、国籍、证件号、出生年月、联系地址/电话、所得期间、所得项目、免税所得、税前扣除、准予扣除的捐赠、人员状态、工资支付地、来华时间、任职期间、预计离境时间和地点、境内外职务、减免税额等等。

更为重要的是，金税三期系统下，企业必须按月在纳税申报表中披露免税补贴，（包括外籍个人免税福利）和详细的税前抵减信息。按照现行个税法规，在满足特定条件时，外籍员工以实报实销或非现金形式取得的某些福利（如房租、子女教育费等）可免于缴纳个税。此项免税优惠被跨国企业广泛运用于外籍员工的个税筹划中。通常企业为外籍员工安排享受免税优惠时，须重点考虑以下实务要点：

- 免税补贴取得形式
- 员工递交的相关合同及发票是否真实
- 合同及发票的金额是否一致，金额是否合理
- 递交的费用发票是否可以支持相关补贴全额免税
- 是否按主管税务局要求对外籍员工的免税补贴进行了报备

事实上，随着近年来中国税务机关加大对高收入人群的个税监管，各地税务部门早就加强了对上述免税福利的税务管理。例如，在过去几年中，大部分上海税务机关要求企业强化发票管理，同时随机抽取企业进行免税福利的专项稽查。在其他地区（如广东、江苏等），企业享受此项免税福利还须提交资料正式备案，材料内容包括但不限于公司福利政策文本、各种补贴的发票及其他凭证、房租合同等材料。

在此趋势下，金税三期系统首次明确了在全国范围内，企业须按统一标准以月度申报形式披露免税福利信息。同时，“合理性”是判断福利补贴是否适用免税的最重要的依据之一，但税务机关尚未在法规层面设定上限。金税三期可协助税务机关进行横向比较，依次评估合理范围。值得注意的是，在大数据管理思维下，税务机关能够更精准的甄别出高风险地带，从而有的放矢地开展后续稽查。

### 企业应对措施

随着营改增在全国范围内推行，个人所得税作为地方税务局主要税源之一，亦将成为各地税务机关未来加强征收管理及稽查的重点。可以预见，在金税三期全面上线以后，税务机关对提交的个税申报表审核将趋于严格。我们强烈建议企业评估金税三期系统的具体影响，并且采取行动应对上述管理变化，尤其是如下关键点：

- 公司相关负责人员是否了解金税三期申报系统及其申报要求的变化；
- 公司是否可以获得雇佣人员详情，并进行有效的管理，例如追踪外籍人士在华天数；
- 雇佣收入（例如境外收入、境外社会保险、不符合条件的免税福利等等）是否按照规定申报了个人所得税；
- 公司是否就免税福利申请建立了合理的内部管理流程（例如福利政策），并采取严格的内部控制；
- 公司内部是否有足够的资源来收集支持性数据/材料来支持其税务处理。

随着征管力度的加大，已有越来越多的企业充分认识到税务合规的重要性。在金税三期系统下，我们建议企业结合最新税务实践和征管趋势，重新评估包括免税福利在内的各类税务优化安排与整体合规状况，并进行合适的税务筹划方案调整；确保企业及时履行资料报备等相关法定义务，最大限度的减少个人所得税的纰漏，合理控制合规性风险。◆

来源：德勤

## 五大看点解读股权激励、技术入股税收新政



大众创业、万众创新的大时代，为留住优秀人才，越来越多企业开始实施以人力资本为激励对象的股权激励机制。

在这一背景下，财政部、国家税务总局联合印发《关于完善股权激励和技术入股有关所得税政策的通知》，进一步加大税收优惠，降低企业和相关获激励者的税负。

我国对股权激励有何税收政策？受益者税负有何影响？技术入股今后如何征税？记者采访财政部、国家税务总局有关负责人回应社会关切。

### **这些股权激励方式 你不可不知**

无论是企业高管，还是技术带头人，对能体现人才价值的各种股权激励方式不可不知。

两部门有关负责人介绍，我国企业股权激励始于 20 世纪 90 年代，直到 2005 年股权分置改革后才真正启动。2006 年我国披露股权激励方案的上市公司只有 44 家，2015 年增长到 557 家。国有非上市科技型企业自 2009 年起在中关村、东湖、张江、合芜蚌等地区开展股权与分红激励试点，2014 年底试点单位初步统计约 230 家。

2016 年 3 月 1 日国家出台实施了《国有科技型企业股权和分红激励暂行办法》，即在上市公司和民营企业之外，国有科技型企业股权激励也将呈迅速扩大趋势。

目前，我国股权激励方式主要有股票期权、股权期权、限制性股票、股权奖励、股权出售、员工持股计划等，此外还有技术成果投资入股方式。

### **现行四大优惠政策支持股权奖励和技术入股**

如此多的股权激励方式，受益的企业高管和科研技术人员税收上有何优惠？

据两部门介绍，现行有关税收优惠政策则主要集中在股权激励和技术入股两方面，具体包括 4 项政策：

一是对科研机构、高校转化职务科技成果给予个人的股权激励，允许个人递延至分红或转让股权时缴税。

二是对全国高新技术企业转化科技成果给予相关人员的股权激励，实行 5 年分期纳税政策。

三是 2014 年—2015 年在中关村试点高新技术企业和科技型中小企业的股权激励，允许递延至分红或转让股权时缴税。

四是企业或个人以非货币性资产（包括技术成果）投资入股，对资产评估增值所得允许 5 年内分期缴税。

#### **调整后股权激励获得者税负将降低**

此次两部门调整股权激励税收优惠政策，受益纳税人税负影响几何？

两部门有关负责人介绍，按照调整前的税收政策，企业给予员工的股票（权）期权、限制性股票、股权激励等，员工应在行权等环节，按照“工资薪金所得”项目，适用 3%—45% 的 7 级累进税率征税；对员工之后转让该股权获得的增值收益，则按“财产转让所得”项目，适用 20% 的税率征税。

此次调整旨在减轻股权激励获得者的税收负担，解决其当期纳税现金流不足问题：

一是对非上市公司符合条件的股票（权）期权、限制性股票、股权激励，由分别按“工资薪金所得”和“财产转让所得”两个环节征税，合并为只在一个环节征税，即纳税人在股票（权）期权行权、限制性股票解禁以及获得股权激励时暂不征税，待今后该股权转让时一次性征税，以解决在行权等环节纳税现金流不足问题；

二是在转让环节的一次性征税统一适用 20% 的税率，比原来税负降低 10—20 个百分点，有效降低纳税人税收负担。

#### **技术成果投资入股可享递延纳税优惠**

按现行税收政策，企业或个人以技术成果投资入股，应就评估增值部分缴纳所得税，并允许在 5 年内分期纳税。

为加大对创新创业的支持力度，鼓励企业和个人实施科技成果转化，此次调整对技术成果投资入股的税收政策，在现行政策基础上，增加递延纳税优惠。

两部门介绍，企业或个人选择技术成果投资入股递延纳税政策的，经向主管税务机关备案，投资入股当期可暂不纳税，允许递延至转让股权时，按股权转让收入减去技术成果原值和合理税费后的差额计算缴纳所得税。

同时，无论投资者选择适用哪一项政策，被投资企业均可按技术成果评估值入账并在税前摊销扣除。此举将大幅降低企业和个人技术成果投资入股税收负担，积极促进科技成果转化。

### 今后股权激励将“有条件”享受递延纳税优惠

此次调整，明确实施递延纳税优惠政策的股权激励政策规定要“符合条件”。

两部门有关负责人指出，欧美等发达国家对享受递延纳税优惠的股权激励都规定了非常严格的条件，目的是规范股权激励行为，鼓励长期投资，防止逃漏税款。借鉴国际经验，此次出台的税收政策对享受递延纳税优惠的股权激励规定了 7 方面限制条件：

一是规定享受税收优惠政策的应是境内居民企业实施的股权激励计划。

二是规定股权激励计划必须经公司董事会、股东（大）会审议通过。未设立股东（大）会的国有单位，须经上级主管部门审核批准。

三是规定激励股权标的应为本公司的股权，授予关联公司股权的不纳入优惠范围。同时，规定股权激励的标的可以是技术成果投资入股到其他境内居民企业所取得的股权。

四是规定激励对象应为企业的技术骨干和高级管理人员，具体人员由公司董事会或股东（大）会决定，激励对象人数累计不得超过本公司最近 6 个月在职职工平均人数的 30%。

五是限定股权持有时间，鼓励员工从企业的成长和发展中获利，而不是短期套利：期权自授予日起应持有满 3 年，且自行权日起持有满 1 年；限制性股票自授予日起应持有满 3 年，且自限售条件解除之日起持有满 1 年；股权激励自获得奖励之日起应持有满 3 年。

六是行权时间，规定股票（权）期权自授予日至行权日的时间不得超过 10 年。

七是通过负面清单方式，对住宿和餐饮、房地产、批发和零售业等明显不属于科技类的行业企业，限制其享受股权激励税收优惠政策。◆

## 关于技术投资的个人所得税优惠政策解析



●作者：老顾

最近，关于以技术成果投资取得被投资企业股权，涉及的个人所得税的优惠问题，一直被各大媒体吵吵，老顾也凑个热闹，在此给大家做个简单解析：

### 一、法规规定

《个人所得税法实施条例》第十条规定：“个人所得的形式，包括现金、实物、有价证券和其他形式的经济利益。”

个人用持有的技术成果对外投资取得股权，资产权属发生了变更，并且取得被投资企业的股权作为转让的对价，理应按照财产转让确认转让所得，适用 20% 税率，缴纳个人所得税。

### 二、41 号文的优惠

为进一步鼓励和引导民间个人投资，经国务院批准，将在上海自由贸易试验区试点的个人非货币性资产投资分期缴税政策推广至全国。因此，财政部和国家税务总局联合下发了财税[2015]41 号《财政部 国家税务总局关于个人非货币性资产投资有关个人所得税政策的通知》，依据此文规定，个人以技术资产投资，属于个人转让技术资产和投资同时发生，对个人转让技术资产的所得，应按照“财产转让所得”项目，依法计算缴纳个人所得税。应按评估后的公允价值确认技术转让收入，转让收入减除该技术原值及合理税费后的余额为应纳税所得额。个人以技术资产投资，应于技术转让、取得被投资企业股权时，确认技术转让收入的实现。

个人应在发生上述应税行为的次月 15 日内向主管税务机关申报纳税。纳税人一次性缴税有困难的，可合理确定分期缴纳计划并报主管税务机关备案后，自发生上述应税行为之日起不超过 5 个公历年度内（含）分期缴纳个人所得税。

这个文件对于个人用技术投资入股，给予了分期纳税的优惠，而且对于每期缴纳的税额也没有定额规定，实质上可以延迟至最后一年缴纳绝大部分个人所得税税款。



### 三、101 号文的优惠

为支持国家大众创业、万众创新战略的实施，促进我国经济结构转型升级，经国务院批准，财政部和国家税务总局于 2016 年 9 月 20 日联合下发了《财政部 国家税务总局关于完善股权激励和技术入股有关所得税政策的通知》财税[2016]101 号，此文规定：

“以技术成果投资入股到境内居民企业，被投资企业支付的对价全部为股票（权）的，个人可选择继续按现行有关税收政策（即按财税[2015]41 号文件规定）执行，也可选择适用递延纳税优惠政策。

选择技术成果投资入股递延纳税政策的，经向主管税务机关备案，投资入股当期可暂不纳税，允许递延至转让股权时，按股权转让收入减去技术成果原值和合理税费后的差额计算缴纳所得税。”

通过此文规定可以看出，技术出资的个人所得税政策有了更大的优惠，这个规定突破了 41 号文规定的 5 年的期限，只要投资人一直持有被投资企业的股权，就可以一直可以享受递延纳税。

#### 案例分析：

张三先生以其持有的一项专利技术（取得成本 100 万元）评估作价 5000 万元，投资到 A 高新技术公司，假设不考虑其他因素：

1、按照财税[2015]41 号文的规定，张三应该在专利技术转让、取得被投资企业股权时，确认技术转让收入的实现，确认财产转让所得 4900 万元（5000-100），应纳个人所得税 980 万元，同时按照文件规定，可自行制定缴税计划并向主管税务机关报送《非货币性资产投资分期缴纳个人所得税备案表》，比如张三可选择第 1-4 年分别缴纳 1 元税款，在第 5 年缴纳 976 万元税款。

2、按照财税[2016]101 号的规定，只要张三在有生之年不转让这笔投资股权，就可一直享受递延缴纳个人所得税。至于其百年之后，子女继承这笔股权，如何缴纳个税，那得看到时税法如何规定了（这是后话，暂且不表）。

老顾提醒各位看官需要注意的是：财税[2016]101 号规定，允许被投资企业按技术成果投资入股时的评估值入账并在企业所得税前摊销扣除。假设被投资企业按 10 年摊销专利技术，这样，张三投资的高新技术企业每年可税前扣除 500 万摊销费用，按高新技术企业适用 15% 的优惠税率，10 年间每年能减少缴纳企业所得税 75 万元，累计减少纳税 750 万元。

全国有多少个张三？张三有多少项专利技术？可以投资到多少个企业？哎呀，吓死宝宝了，不能说了，再说恐怕就有麻烦了！◆

## 关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的解析



●作者：老顾

自 2016 年 5 月 1 日全面推开营改增以来，各地税务机关和纳税人普遍反映，提供物业服务的公司提供物业服务时代收水费，若按适用税率征收增值税可能会导致税负上升，为稳定营改增后物业公司税负水平，经过慎重研究，国家税务总局制发 2016 年第 54 号公告，对于提供物业服务的公司收取的自来水水费给予一定的特殊政策安排。

公告主要内容如下：

“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。同时，纳税人可以按 3% 向服务接受方开具增值税专用发票。

此公告自发布之日起施行。对于 2016 年 5 月 1 日以后已发生并处理的事项，不再作调整；未处理的，按本公告规定执行。”

对于执行此公告，还应该注意以下几个问题：

1、对于其他行业企业收取的自来水水费是否适用此公告？

由于在总局的公告中并没有明确此公告仅适用物业公司，因此个人觉得其他行业也可以参照执行。目前，福建国税局通过 12366 问答的方式回复：凡提供物业管理服务的纳税人均可适用，不局限于物业管理公司。应该为福建国税及时明确执行口径的行为点赞！

2、纳税人在物业管理服务中收取的自来水水费能否开具增值税专用发票？如果扣除支付的自来水水费后的余额为 0 的，应如何开具发票？

在总局发布的公告中，并没有要求纳税人实行差额开票，也就是说纳税人应该按照向服务接受方收取的自来水水费全额开具增值税专用发票，征收率 3%。与扣除支付的自来水水费后的余额为 0 没有关系。

3、纳税人在物业管理服务中收取的污水处理费，是否计入自来水水费销售额中按照第 54 号公告的规定适用差额征税和简易征收？

收取的污水处理费，如果符合《营改增试点实施办法》第三十七条不属于价外费用的款项即代为收取并符合规定的政府性基金或者行政事业性收费，就不作为增值税的计税依据。

4、提供物业服务的一般纳税人，购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款是否可以抵扣？

对提供物业管理服务属于一般纳税人的公司，销售自来水按简易办法依照 3% 征收率差额征收增值税，不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款。◆

## 【纳税辅导】



### 增值税开票不能任性，特别要关注这 4 项细节

#### 1、“购买方”栏填开要求

开具增值税专用发票的，需将购买方的 4 项信息（“名称”、“纳税人识别号”、“地址、电话”、“开户行及账号”）全部填写完整。开具增值税普通发票的，如购买方为企业、非企业性单位（有纳税人识别号）和个体工商户，购买方栏的“名称”、“纳税人识别号”为必填项，其他项目可根据实际需要填写；购买方为非企业性单位（无纳税人识别号）和消费者个人的，“名称”为必填项，其他项目可根据实际需要填写。

#### 2、“货物或应税劳务、服务名称”栏填开要求

自 2016 年 5 月 1 日起，纳入新系统推行范围的试点纳税人及新办增值税纳税人，应使用新系统选择相应的编码开具增值税发票。纳税人可预先在新系统内对编码进行初始化设置，开具发票时，带有税收编码的增值税发票票面不作调整，票面中不打印税收编码，税收编码随开票信息一并上传税务机关。

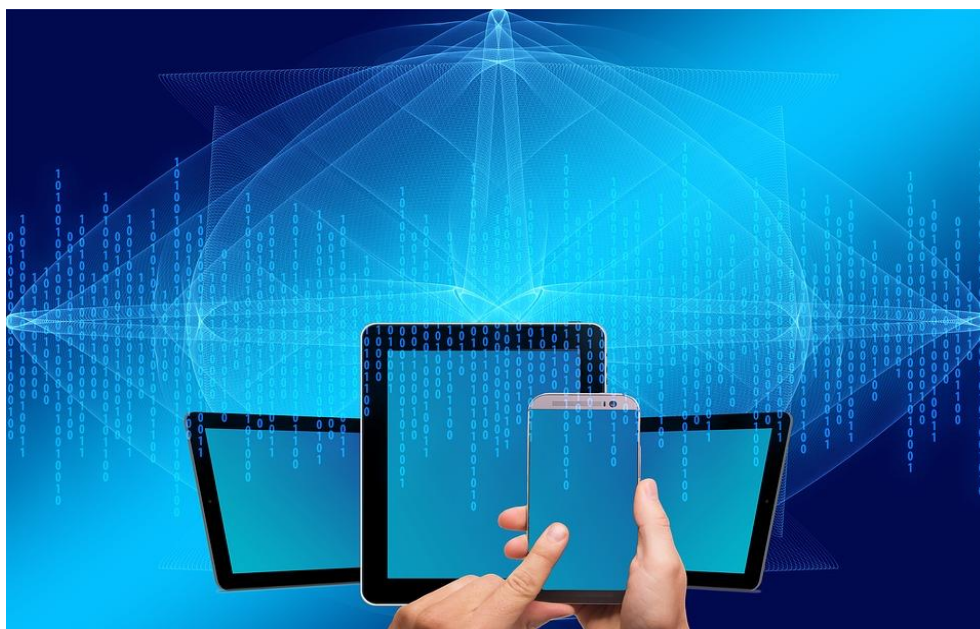
#### 3、“金额”和“价税合计”栏填开要求

纳税人开具增值税发票时“金额”栏应填写不含税金额。纳税人在开具增值税发票时，如不能准确换算不含税金额，可选择“含税金额”选项填入收取的含税收入，开票系统自动换算为不含税金额，“价税合计”栏为系统自动算出，不能人工修改，应等于含税收入。

#### 4、其他栏次填开要求

“规格型号”、“单位”、“数量”、“单价”栏可按实际业务填写，无此项目可不填。“收款人”、“复核”栏可按实际需要填写，“开票人”栏为必填项，“销售方（章）”栏应加盖发票专用章。◆

## 办理增值税一般纳税人登记的注意事项



**【事项名称】** 增值税一般纳税人登记

**【设定依据】**

《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）第十三条

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号）第三十二条

《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）全文

《国家税务总局关于明确〈增值税一般纳税人资格认定管理办法〉若干条款处理意见的通知》（国税函〔2010〕139 号）全文

《国家税务总局关于印发〈增值税一般纳税人纳税辅导期管理办法〉的通知》（国税发〔2010〕40 号）第三条，第五条，第六条

《国家税务总局关于发布〈航空运输企业增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 68 号）第十五条

《国家税务总局关于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 75 号)全文

《国家税务总局关于发布〈电信企业增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 26 号)第十二条

《国家税务总局关于印发〈全国税务机关纳税服务规范〉的通知》(税总发〔2014〕154 号)全文

《国家税务总局办公厅关于印发〈全国税务机关纳税服务规范〉2.1 版更新事项的通知》(税总办发〔2015〕40 号)全文

《国家税务总局关于调整增值税一般纳税人管理有关事项的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 18 号)全文

《国家税务总局关于界定超标准小规模纳税人偷税数额的批复》(税总函〔2015〕311 号)全文

《国家税务总局关于“三证合一”登记制度改革涉及增值税一般纳税人管理有关事项的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 74 号)

《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)全文

《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)全文

《国家税务总局办公厅关于印发〈全国税务机关纳税服务规范〉2.3 版更新事项的通知》(税总办发〔2015〕224 号)全文

《国家税务总局关于加快推行办税事项同城通办的通知》(税总发〔2016〕46 号)全文

#### 【申请条件】

增值税一般纳税人资格实行登记制，登记事项由增值税一般纳税人向其主管税务机关办理。

1. 增值税一般纳税人，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，除特殊规定外，应当向主管税务机关申请一般纳税人登记。所称年应税销售额，是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。

年应税销售额，包括纳税申报销售额、稽查查补销售额、纳税评估调整销售额、税务机关代开发票销售额和免税销售额。稽查查补销售额和纳税评估调整销售额计入查补税款申报当月的销售额，不计入税款所属期销售额。

2. 年应税销售额未超过财政部、国家税务总局规定的小规模纳税人标准以及新开业的纳税人，可以向主管税务机关申请一般纳税人登记。

3. 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登记标准。

4. 航空运输企业、电信企业总机构及其分支机构，一律由主管税务机关登记为增值税一般纳税人。

5. 除第 6 点规定情形外，营改增试点实施前（以下简称试点实施前）销售服务、无形资产或者不动产（以下简称应税行为）的年应税销售额超过 500 万元的试点纳税人，应向主管国税机关办理增值税一般纳税人资格登记手续。

6. 营改增试点实施前已取得增值税一般纳税人资格并兼有应税行为的试点纳税人，不需要重新办理增值税一般纳税人资格登记手续，由主管国税机关制作、送达《税务事项通知书》，告知纳税人。

7. 营改增试点实施前应税行为年应税销售额未超过 500 万元的试点纳税人，会计核算健全，能够提供准确税务资料的，也可以向主管国税机关办理增值税一般纳税人资格登记。

8. 营改增试点实施前，试点纳税人增值税一般纳税人资格登记可由省国税局采取预登记措施。

9. 营改增试点实施后，符合条件的试点纳税人应当办理增值税一般纳税人资格登记。按照营改增有关规定，应税行为有扣除项目的试点纳税人，其应税行为年应税销售额按未扣除之前的销售额计算。

增值税小规模纳税人偶然发生的转让不动产的销售额，不计入应税行为年应税销售额。

10. 除财政部、国家税务总局另有规定外，纳税人自其选择的一般纳税人资格生效之日起，按照增值税一般计税方法计算应纳税额，并按照规定领用增值税专用发票。

**【办理材料】**

- (一) 《增值税一般纳税人资格登记表》。
- (二) 营业执照或税务登记证副本原件（查验，使用电子税务登记证的不需提供）。

**【办理流程】** 受理->登记

**【办理地点】** 所辖税务机关办税服务厅/网上办税服务厅

**【办理期限】** 即时



【办理时间】各办税服务厅工作时间

【联系电话】12366-1

【注意事项】

(一) 超标应认定一般纳税人资格登记处理程序：

纳税人在收到税务机关《税务事项通知书(应认定增值税一般纳税人告知)》后 10 日内：

1.向主管税务机关提出一般纳税人资格登记，主管税务机关应按照本规程进行办理。

2.向主管税务机关提出选择按小规模纳税人纳税登记，主管税务机关应按照“选择按小规模纳税人纳税登记”业务指南进行办理。

3.逾期（告知后 10 日内）未向主管税务机关提出一般纳税人资格登记或选择按小规模纳税人纳税登记，系统自动将该纳税人转为按增值税适用税率计算税额。

(二) 根据《国家税务总局关于调整增值税一般纳税人管理有关事项的公告》（2015 年第 18 号），“一般纳税人资格生效之日”由纳税人自行选择“当月 1 日”或“次月 1 日”。

(三) 纳税人登记为增值税一般纳税人后，应当及时安装增值税电子申报软件管理系统进行纳税申报。需要开具增值税专用发票、增值税普通发票、增值税电子普通发票以及机动车销售统一发票的纳税人，应当到有关税控设备服务单位办理购买及安装增值税发票系统专用设备，其中，需要开具增值税专用发票的纳税人在办理安装增值税发票系统专用设备前，应先到主管税务机关申请办理增值税专用发票最高开票限额以及票种确认手续，否则无法完成安装使用。同时，纳税人可根据《财政部国家税务总局关于增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值税税额有关政策的通知》（财税〔2012〕15 号）全额抵减有关费用。

(五) 根据《增值税一般纳税人辅导期管理办法》（国税发〔2010〕40 号）规定，小型商贸批发企业申请一般纳税人登记实行纳税辅导期管理，辅导期管理期限为 3 个月。

小型商贸批发企业要求：行业类别：属于《国民经济行业分类》(GB/T4754-2002)中有关批发业的行业；注册资金：在 80 万元（含 80 万元）以下；职工人数：在 10 人（含 10 人）以下。◆

## “五证合一”后九个办税指引



“五证合一、一照一码”，即营业执照的注册号、组织机构代码证号、税务登记证号、统计证号及社保登记证号统一为一个登记码，标注在营业执照上。

2016 年 9 月 20 日至 2017 年 12 月 31 日为改革过渡期，原发营业执照继续有效，2018 年 1 月 1 日后一律使用加载统一代码的营业执照，未加载统一代码的营业执照不再有效。

### 税事办理一：

补录涉税基础信息

工商登记已采集信息，税务机关不再重复采集，其他必要涉税基础信息，在企业办理有关涉税事宜时，补充采集，主要包括房产、土地、车船等财产信息，银行账号、财务负责人信息，核算方式、从业人数、会计制度、代扣代缴、代收代缴税款业务情况等。基础信息发生变化的，由企业直接向税务机关申报变更，及时更新税务系统中的企业信息。

### 税事办理二：

变更税务登记证号

在办证中心“五证合一”窗口办理好换证变更后，企业必须到所辖地税务机关办税服务厅变更纳税人识别号。换证后税务机关登记的纳税人识别号将变更为统一社会信用代码，不办理变更登记的，将影响纳税人发票认证、开票、申报、缴税等业务办理。

### 税事办理三：

提报资料报送备案

企业领取“一照一码”营业执照时，等同于办理了税务登记证，应在领取营业执照之日

起 15 日内将其财务、会计制度或财务、会计处理办法报送主管税务机关备案，在开立存款账户之日起 15 日内，向主管税务机关报告全部账号。

**税事办理四：**

办理银行账户划款

企业需要办理银行划缴税款的，需开设税款划款对公账户，签署银行划款三方协议，纳税人完成纳税申报后，税款可从银行直接划转入库。

**税事办理五：**

申请一般纳税人资格

按照我国现行的“营改增”管理模式，增值税纳税人实行分类管理，分为一般纳税人和小规模纳税人。增值税纳税人“身份”不能自行选择，一般纳税人认定要注意新规则，应主动适应“营改增”试点的税务要求，正确选择“营改增”试点纳税人身份，并及时向其主管税务机关办理一般纳税人资格登记事项。

**税事办理六：**

申请适用税种核定

税务机关审核确定纳税人所适用的税种、税目、税率、报缴税款的期限和征收方式和缴库方式等以外，纳税人若出现新的税种需要申报，应当主动到税务机关办理新的税种登记。由税务机关进行审核确认后进行税种维护。

**税事办理七：**

申请领购所需发票

纳税人首次领购发票，属税务行政许可，需按照税务机关公示的要求，向主管税务机关提交资料。经税务机关许可，发给纳税人《准予税务行政许可决定书》或《不予税务行政许可决定书》、《发票领购簿》。纳税人凭《发票领购簿》核定的票种及数量领购发票。

**税事办理八：**

申请办理注销登记

已实行“五证合一、一照一码”登记模式的企业在办理注销登记时，申请人应当持税务机关出具的《清税证明》，向企业所在的登记机关申请办理注销登记。过渡期内未换发“五证合一、一照一码”营业执照的企业申请注销，企业登记机关按照原规定办理。

**税事办理九：**

按时按期申报纳税

办理过首次涉税业务的纳税人，要依照税收法律法规及相关规定确定的申报期限、申报内容按时申报纳税。◆

## 营改增后，增值税税率及抵扣汇总

### 购入办公用品（可以抵扣）

1.抵扣税率：一般纳税人：17%

政策依据：增值税条例及细则

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

### 水费（可以抵扣）

1.抵扣税率：13%

政策依据：增值税条例及细则

2.抵扣税率：自来水企业选择简易征收：3%

政策依据：财税〔2014〕57号

### 电费（可以抵扣）

抵扣税率：17%

政策依据：增值税条例及细则

### 修理费（可以抵扣）

1.抵扣税率：17%

政策依据：增值税条例及细则

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

### 饮用桶装水（可以抵扣）

1.抵扣税率：17%

政策依据：增值税条例及细则

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

### 宣传用品（可以抵扣）

1.抵扣税率：17%

政策依据：增值税条例及细则

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **低值易耗品（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：17%

政策依据：增值税条例及细则

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **差旅中的住宿费（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号

2. 抵扣税率：全国 91 个城市月销售额超过 3 万元（或季销售额超过 9 万元）的住宿业  
增值税小规模纳税人自己开具的增值税专用发票：3%。

政策依据：国家税务总局公告 2016 年第 44 号

#### **差旅费（除住宿费）（不可以抵扣）**

交际应酬费（不可以抵扣）

广告费（可以抵扣）

1. 抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **邮政费（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：11%

政策依据：财税〔2016〕36号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **电信费（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：基础电信：11%；增值电信服务：6%。

政策依据：财税〔2016〕36号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **咨询费（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156 号

### **快递费（可以抵扣）**

#### **同城快递**

1. 抵扣税率：收派服务：6%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：一般纳税人选择简易计税：3%

政策依据：财税〔2016〕36 号

3. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2013〕106 号

#### **异地快递**

1. 抵扣税率：运输：11%和收派：6%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：提供收派服务的一般纳税人选择简易计税：3%

政策依据：财税〔2016〕36 号

3. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2013〕106 号

### **租赁费（有形动产）（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：17%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：一般纳税人以纳入营改增试点之日前取得的有形动产为标的物提供的经营租赁服务可选择简易征收：3%

3. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156 号

### **租赁费（不动产）（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：出租人在 2016 年 5 月 1 日后取得：11%。出租人在 2016 年 4 月 30 日前取得：5%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：5%。取得自然人出租住宅在税务机关代开的增值税专用发票：1.5%。



政策依据：国家税务总局公告 2016 年第 16 号

#### **培训费（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156 号

3. 抵扣税率：一般纳税人提供非学历教育服务，可以选择适用简易计税方法：3%

政策依据：财税〔2016〕68 号

#### **会议费（不含餐费）（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36 号

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156 号

#### **高速公路通行费（可以抵扣）**

抵扣税率：3%

政策依据：财税〔2016〕86 号

#### **一级、二级公路、桥、闸通行费（可以抵扣）**

抵扣税率：5%

政策依据：财税〔2016〕86 号

#### **ETC 充值（不可以抵扣）**

#### **福利费（不可以抵扣）**

#### **取得固定资产（动产）（可以抵扣）**

1. 抵扣税率：17%

政策依据：增值税暂行条例

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156 号

#### **取得固定资产（不动产）（可以抵扣）**

抵扣说明：分 2 期抵扣，注意分期抵扣规定

1. 抵扣税率：一般纳税人转让 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产：11%。转让 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产：5%。

2. 抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：5%

3.抵扣税率：取得自然人转让不动产在税务机关代开的增值税专用发票：根据不同城市、不动产的不同属性，抵扣率不同。

政策依据：国家税务总局公告〔2016〕14号和国家税务总局公告〔2016〕15号

#### **财产保险费（可以抵扣）**

1.抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **物业服务费（可以抵扣）**

1.抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票：3%

政策依据：国税发〔2006〕156号

#### **保安服务费（待定）**

抵扣说明：各省执行不一致，个人理解：如果安保公司派员，则属于安全保护服务；如劳务派遣公司派的保安，则同下一项（劳务派遣服务）

抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号

#### **劳务派遣服务（可以抵扣）**

抵扣说明：劳务派遣公司的一般纳税人选择一般计税方法，未选择差额征税。

1.抵扣税率：6%

抵扣说明：劳务派遣公司小规模纳税人选择简易计税方法，未选择差额征税。

2.抵扣税率：取得小规模纳税人在税务机关代开的增值税专用发票 3%

抵扣说明：劳务派遣公司选择差额计税。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。

抵扣税率：差额 5%

政策依据：财税〔2016〕47号

#### **利息支出（不可以抵扣）**

#### **金融机构手续费（除贷款服务手续费）（可抵扣）**

抵扣税率：6%

政策依据：财税〔2016〕36号◆

## 教你一招 如何从财务报表看公司价值

**编制按：**公司的价值取决于其未来现金流净量的折现，只有公司投入的资本回报超过资本成本时，才会创造价值。对这句话通俗的解析就是要实现公司的价值，有两点至关重要，其一，公司要有利润；其二，利润应切实转变为现金流入企业。

### 一、对公司价值实现的简要说明

#### 1、对公司价值的理解：从总资产与净资产角度的阐述

企业资产的多少并不代表企业价值，企业的资产由两部分构成：属于股东的资产（在资产负债表上表现为股东权益）和向债权人借入的资产（在资产负债表上表现为负债）。企业的价值肯定不能用总资产的多少来进行衡量，因为向债权人借入的资产是要偿还的。如果总资产越多，企业价值越大，公司只要多举债，这一目标就能实现。

剔除掉负债因素，公司的价值能否用净资产（股东权益）的多少来衡量呢？这需要考察公司资产的质量。实际上公司资产质量是有差异的，有的资产质量很高，如现金、银行存款、短期投资等；有的资产的质量就要差一些，如应收账款、长期投资、固定资产等；有的资产质量很低，被谑称“垃圾资产”，如无形资产、长期待摊费用、递延税款等。正因为资产的质量存在高低之分，净资产同样不能代表公司的价值。

实际上，公司的价值取决于其未来现金净流量的折现，只有公司投入的资本回报超过资本成本时，才会创造价值。对这句话通俗的解析就是要实现公司的价值，有两点至关重要，其一，公司要有利润；其二，利润应切实转变为现金流入企业。

#### 2、公司价值实现的表现形式：净利润和净资产的增加

在具体形态上，公司的价值增加大都表现为净资产和净利润的增加。上文中我们谈到不能用净资产来衡量公司价值的高低，这里又说公司的价值增加大都表现为净资产和净利润的增加，二者是否矛盾呢？回答是否定的，原因在于净资产和净利润与公司价值是现象与本质

的关系，现象不能代表本质，但本质能解释说明现象。

股东权益最大化与企业价值最大化是目前学术界争议较大的话题。我们不在于对二者的区别与联系进行分析，在企业理财实务中，以股东权益最大化作为目标或许更便于理解和操作。在一定程度上，公司的利润、公司的价值以及股东权益（净资产）是完全正相关的。

## 二、对资产负债表构成的简要分析

### 1、资产负债表的理理解

资产	负债与股东权益
1. 流动资产 2. 长期投资 3. 固定资产 4. 无形资产及其他资产 5. 递延税项	1. 流动负债 2. 长期负债 3. 递延税项
↓ 流动性降低	↓ 降低 流动性
	<b>负债合计：</b>
	1. 实收资本（股本） 2. 资本公积 3. 盈余公积 4. 未分配利润
	<b>股东权益合计</b>
<b>资产总计</b>	<b>负债与股东权益总计</b>

第一，总资产=负债+股东权益，总资产大不一定意味企业实力就强；

第二，资产与负债均按照“流动性强弱”排列，流动性反映的是资产的变现能力；流动性强的资产相对而言资产质量也要高一些，但两个概念不能等价；

第三，公司“净资产”即“股东权益”，才是真正属于股东的资产；

第四，从“未分配利润”的正负可以反映企业前期经营状况的好坏；资产负债表中的未

分配利润不仅是指本年的未分配利润，而是指公司自经营以来所累计的未分配利润。

## 2、资产负债表对公司价值的反映

第一，看资产负债表应重点关注的是净资产，而不是总资产，净资产在一定程度上能反映公司的价值；

第二，资产的质量影响企业的价值，如，长期待摊费用、无形资产、递延税款等就属于垃圾资产。

第三，应收账款的多少既反映企业的销售质量，又能反映企业价值实现的风险。“应收账款”账户与企业的销售收入相对应，有一笔应收账款，就对应有一笔收入，自然也对应相应的利润。相对而言，现金销售对企业是最有利的，因为它不存在坏账风险；企业的赊销往往都伴随有较大的风险，赊销所占销售总额的比例越大，销售的质量越低。另一方面，赊销收现的时间越长，销售质量也越低。销售质量低意味坏账发生的可能性越大，这也表明企业实现价值的风险越大。

第四，相关比率能反映公司资产结构的优劣，如资产负债率，流动资产比率等；资本结构越好，企业实现价值的风险越小；

第五，实现企业价值重点体现在增加股东权益；

第六，在股东不新投入资本的情况下，股东权益的增加体现在“盈余公积”与“未分配利润”的增加。

## 三、利润表构成的简要分析

### 1、利润表的理解

<b>一、主营业务收入</b> 减：主营业务成本 主营业务税金及附加	<b>五、净利润</b> （用于年度考核） 加：年初未分配利润 盈余公积转入
<b>二、主营业务利润</b> （主业考核） 加：其他业务利润 减：营业费用 管理费用 财务费用	<b>六、可供分配的利润</b> 减：提取盈余公积
<b>三、营业利润</b> （考核经营情况） 加：投资收益 补贴收入 营业外收入 减：营业外支出	<b>七、可供股东分配利润</b> （分红考虑） 减：应付普通股股利 转作股本的普通股股利

第一，产生利润的来源：①主营业务收入、②其他业务利润、③投资收益、④补贴收入、⑤营业外收入。观察企业利润构成的比例可以看出企业的经营状况是否正常，正常情况下，净利润应主要来源于主营业务收入。

第二，导致利润减少的因素：①主营业务成本、②主营业务税金及附加、③营业费用、④管理费用、⑤财务费用、⑥营业外支出、⑦所得税。列出这几项内容，旨在告诉大家企业节俭成本可以从哪些方面入手。“主营业务成本”的发生体现在生产环节，“营业费用”的发生体现在销售环节，“管理费用”的发生体现在管理环节，“财务费用”的发生体现在筹资环节，“营业外支出”属于例外损失，“主营业务税金及附加”与“所得税”可通过税收筹划合理规避。

第三，销售收入确认的标准：①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；③与交易相关的经济利益能够流入企业；④相关的收入和成本能够可靠的计量。具体解释销售确认的标准是为告诉大家在确认收入时不能仅仅以是否签有销售合同为标准。

第四，资产负债表中“盈余公积”和“未分配利润”的增加取决于公司“可供分配的利润”：“可供分配利润”主要取决于公司“净利润”。资产负债表与利润表的联系在于利润表中“净利润”最终通过分配归并到了资产负债表中“盈余公积”和“未分配利润”之中。当然，也有分配现金股利和配股的情况。

第五，要实现公司价值，真正做到“股东权益最大化”，最直接的手段就是增加企业的利润。开拓产生利润的来源，压减导致利润减少的因子。

## 2、利润表对公司价值的反映

第一，净利润是公司价值增加最重要的体现；

第二，利润的构成能反映公司实现价值的的能力，公司的主要利润应由主营业务利润构成；

第三，主营业务成本占主营业务收入的比例能体现企业产品在市场上的竞争力；



第四，营业费用与管理费用总额占主营业务收入的比例能体现企业的管理绩效；

第五，财务费用与负债总额的比率能反映企业借贷成本的高低。

#### 四、对现金流量表构成的简要分析

##### 1、现金流量表的理解

第一，现金流量表是对资产负债表、利润表反映企业价值时过分注重净资产、净利润的校正；

第二，企业的价值实现不仅体现在利润的高低上，也体现在现金流上；

第三，现金流的水平能够反映企业实现价值能力的高低；

第四，经营活动、投资活动、筹资活动的现金净流量能反映企业的经营状况。如果公司经营状况正常，经营活动产生的现金流量应占主要部分；相反，要是投资活动产生的现金流量占有的比重大，表明公司主业处于萧条状态；要是筹资活动产生的现金流量大，要么是公司处于扩张期，如发行新股、债券，要么是公司生计困难，借钱度日。

##### 2、现金流量表对公司价值的反映

第一，现金之于企业犹如血液之于生命，树立现金流量至上的观念；

第二，经营活动产生的现金流量的高低是企业赖以维持正常运营的前提；

第三，净利润数与经营活动产生的现金流量两个指标是企业价值实现能力的两大衡量指标。

#### 五、从企业价值实现的角度谈财务报表的改进

##### 1、什么是好的财务报告

对于企业管理者而言，他所进行的管理都是基于价值的管理。其针对企业的相关预测、决策、控制等措施都应围绕企业价值实现的目标而进行。财务报表作为企业形象的数量表示，在一定层面上，它是企业价值的外在反映。

从信息传递的角度来看，企业利益相关者从一份好的财务报表获得的信息相对从一份差的财务报表获得的信息而言，他们基于这些信息给企业做出的判断是截然相反的。

什么是好的财务报告？好的财务报告所提供的数据信息应该能够最恰当的反映企业的价值。具体而言，在资产负债表中的“净资产”应反映企业的价值，利润表中的“本年利润”

应反映企业本年的价值增量，现金流量表中企业的净现金流量应主要来源于企业的经营收入。

## 2、公司价值实现与财务报表的改进

改进财务报表并非是要诱导大家做假账，粉饰报表。从企业价值实现的角度来谈财务报表的改进，目的是要引导大家正确地认识会计利润与公司价值增量、净资产与公司价值之间的异同，树立起为追求公司价值增长而进行管理的理念。追求会计上的利润不应是企业经理人进行管理的目的，稍有会计常识的人都知道，如果公司资产质量差，会计利润只是自欺欺人的烟幕弹。

放在会计报表中，企业的价值实现体现在净资产的增减上，对净资产增减变化的考虑应注重两个方面：量和质：“量”体现于净利润的高低，“质”体现于现金流量的水平，资产的质量。会计利润能反映净资产增量的多少，如果公司的现金流量情况正常，来自经营活动的现金流量占总现金流量的比例恰当，应收账款变现情况良好，其他资产的质量较高，这时公司的财务报表就可认为是优秀的。

如果现时公司的报表还不能达到这种水平，公司的经理人应努力寻找差距，找到报表水平差的原因。具体操作可体现为以下三点：

A、不同时期企业财务报表的比较。做这项工作是为了观察企业的成长性，财务报表情况差是暂时的现象还是长久有之。如果是暂时的现象，又可分析是市场疲软导致，还是产品竞争能力下降导致；如果是长久的现象，就要考虑是不是因为产品是否已呈夕阳趋势。不一而足，这要根据情况具体分析。

B、改进企业的财务报表重点表现在改进企业的利润表，如何增加公司的利润。三张报表中利润表是关键，它处于中间的位置“资产负债表——利润表——现金流量表”。利润表中“本年利润”直接影响到资产负债表中股东权益的增减变化；实际上，利润数是可以和现金流量表中“经营活动产生的现金流量”建立联系的。只要公司的利润增加了，正常情况下，资产负债表的“股东权益”也会增加，现金流量表中的净现金流量也会增加。但三者协同变化有一个前提，就是在销售实现的时候收现率要尽可能高。

C、增加公司的利润的两条途径：开源与节流。开源重在实现产品的差异化，节流重在减少产品的生产成本和公司的管理成本。财务报表的改进，绝不仅仅是会计人员的责任；恰

恰相反，它是公司高级管理人员的责任。高管人员只有基于公司价值实现不断加强管理，改进技术，降低成本，才能正确的改进会计报表。（作者：袁国辉 来源：指尖上的会计）

## 【风险管理】



### 企业所得税预缴应注意的问题

在近期的会员咨询中，经常有会员企业咨询：企业所得税预交多少合适，有没有硬性的比例规定，预交的少会不会有滞纳金和罚款？在此，依据企业所得税法和相关税收文件，为大家解析如下。

首先，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，企业所得税应当按照月度或者季度的实际利润额预缴；按照月度或者季度的实际利润额预缴有困难的，可以按照上一纳税年度应纳税所得额的月度或者季度平均额预缴，或者按照经税务机关认可的其他方法预缴。预缴方法一经确定，该纳税年度内不得随意变更。

在实务中，为确保税款足额及时入库，各级税务机关对纳入当地重点税源管理的企业，原则上按照实际利润额预缴方法征收企业所得税。而对全年企业所得税预缴税款占企业所得税应缴税款比例明显偏低的企业，各级税务机关会根据企业上年度企业所得税预缴和汇算清缴情况，调查相关原因，还有可能调整该企业的预缴方法或预缴税额。

其次，在 2009 年，国家税务总局下发了《国家税务总局关于加强企业所得税预缴工作

的通知》(国税函[2009]34 号)，明确要求：各级税务机关要处理好企业所得税预缴和汇算清缴税款入库的关系，原则上各地企业所得税年度预缴税款占当年企业所得税入库税款(预缴数+汇算清缴数)应不少于 70%。同时，要求各级税务机关要进一步加大监督管理力度，对未按规定申报预缴企业所得税的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的有关规定进行处理。

那么我们来看一下《中华人民共和国税收征收管理法》有关的规定：

1、第三十二条规定，“纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。”

2、第六十三条规定，“纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁帐簿、记帐凭证，或者在帐簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

3、第六十四条规定，“纳税人、扣缴义务人编造虚假计税依据的，由税务机关责令限期改正，并处五万元以下的罚款。”

从征管法的上述三个规定可以看出：对未按规定申报预缴企业所得税的，造成不缴或者少缴应纳税款的，属于进行虚假的纳税申报的情形，按照偷税处理；未造成不缴或者少缴应纳税款的，属于编造虚假计税依据的情形，按照征管法第六十四条的规定处理。

因此，企业在按照月度或者季度的实际利润额预缴所得税时，应当按所属期实际利润总额申报，不得少申报；如果采用虚假手段编制虚假利润或者采用申报与利润报表不一致的办法，虚假申报或者编造虚假计税依据的，税务机关可以按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的有关规定进行处理。 ◆

## 随意扩大税收优惠范围存税务违法风险



### 案情介绍

近日，某公司通过违规进行研究开发费用税前加计扣除、违规税前列支等手段少缴税被深圳市地方税务局第三稽查局依法查处，查补税款 128 万元，处以罚款 64 万元，加收滞纳金 45 万元，合计 237 万元。

据了解，该公司为高新技术企业，根据《企业所得税法》的规定，享受减按 15% 的税率征收企业所得税、研究开发费加计扣除等税收优惠政策。检查人员在调取该公司相关年度的账册凭证等会计资料后，即对各税种开展核查。在对该公司企业所得税申报表进行审核时，检查人员发现该公司 2012、2013 年分别申报了开发新技术、新产品、新工艺研究开发费加计扣除金额 824 万元、779 万元，并在当年企业所得税纳税申报时按上述金额作了税前扣除。由于该项减免涉税金额较大，检查人员责成该公司提供了加计扣除鉴证报告、研发人员名单、研发经费台账等会计资料进行了详细的审核，并实施了抽查会计记录、核对原始凭证、查阅研发费用预算表等审核程序，最终发现该公司存在将非直接从事研发活动的人员工资、职工福利费、未能提供费用支出明细情况的委托外单位开发研发费等计入加计金额的违规行为，两年合计违规在税前扣除 430 多万元。此外，该公司还存在虚列税金支出、税前列支与生产经营无关的费用等税务违法行为。最终深圳市地方税务局第三稽查局依法对该公司进行了纳税调整，追补了其少缴的税款，并处相应罚款及加收滞纳金。

### 税官说法

为贯彻落实国家科技发展纲要精神，鼓励企业自主创新，《中华人民共和国企业所得税法》第三十条规定，企业开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用可以在计算应纳税所得额时加计 50% 扣除。这个扣除比例在全世界范围内是比较高的，有利于引导企业增加研发资金投入、提高我国企业核心竞争力。在日常工作中，税务部门发现，有些企业因种种主观或客观的原因未按照加计扣除的相关规定严格界定研究开发费用的范围，从而造成违规税前扣除、少缴企业所得税。税务部门在此提醒广大纳税人：在享受国家提供的税收优惠政

策的同时，也要注意合法性和合规性，不按照相关规定随意扩大税收优惠范围会使企业面临税务违法风险。◆

## 为什么一查账，你就有问题？这三大常识重点提醒

### 第一：往来问题

#### 1.公司出资购买房子车子，权利人却写成股东

实际工作中，许多公司在购置车子，房子时，喜欢将资产归入股东个人名下，实则车子仍为公司生产经营所用，房子出租的收入仍是进入公司。这是错误的，从税法的角度，既使资产为公司所用，但权利人是股东个人的，则视同对股东个人的红利分配，应该按 20% 交纳个税，并且相关资产的一切开支及折旧费用均不得在所得税前扣除。这是典型的公司股东混同！

#### 2.账面上列示股东的应收账款或其他应收款

股东个人的往来，如果就是日常工作中的正常短暂借钱周转，跟其他员工一样，没有什么不行的，但相关制度对股东的往来有如下规范：

- ①税法上有规定：股东借款超一年不还，视同利润分配交个税。
- ②股东借入的款项不能超过其投资款二倍。

实际工作中，有哪个单位股东长期挂账给股东征过个税？都是赤裸裸的避税，或者赤裸裸拿着公司的钱当股东自己的钱。

#### 3.成本费用中公司费用与股东个人消费混杂在一起不能划分清楚

在实际工作中，相当多的私营企业，老板及其家庭的开支拿到公司来入账，如：孩子上学的，出国的，家里的水电费，电话费，客情支出，旅游支出，都进入公司，公司的出纳还兼任老板家里的出纳，这些属于“与公司无关的支出”，在计算所得税前是不能扣除的，税法上把这个归属于对股东的红利分配，股东是需要交纳个税 20% 的。

最规范的做法是，公司是公司，股东是股东，公司的资产入公司的账，公司的费用也入公司，股东规范行使股东权利，获得红利分配。别搅成一锅粥，分都分不清！

### 第二：凭证问题

凭证中必需附上的应有的原始凭据，日常工作中不上心，凭据不全，而造成所得税查账



大额调增。

1.生产性企业在计算成品成本、生产成本时，记账凭证后未附料、工费耗用清单，没有计算依据

我们知道，构成产品成本的就是料工费三项，材料，人工，各项费用核算不清楚那库存商品的成本、入账价值就会有问题，如果单位核算清楚，但是单子不全，税务局核算不清楚来龙去脉，那税务局核准的时候是从高原则的。一般跟产品成本对应的附件，领料单、人工费用计算表、制造费用计算表都是不能省的，这三项中的明细也都是不能省的。

2.计算产品销售成本时，未附销售成本计算表

跟第一个问题相比，商业企业是购入产品后销售的，自己不搞生产，所以成本核算还是比较简单的，最主要的就是出库单，产品购入成本核算，这些单子是计算成本必须的，一定不能少，一般存货减少的部分，就是企业销售出去的，无论是赊销还是现销，都是应该交税的，所以存货减少，税不增加，那就有大问题啦。

所以实际工作中，对购入的成本，销售的比例，税金对应的比例，应有一定的掌握。

3.在以现金方式支付员工工资时，没有员工签领确认的工资单，工资单跟用工合同、社保清单三者不能有效衔接

在实际工作中，通过现金发放的工资需要员工签字的，如果用转账方式，那发了多少就是多少，做不了假，多发的可能就得用现金发放了，发放后没有工资单，那账上做的工资跟银行出去的钱没对上的不就有问题了，这种情况下就不能查，一查就看出来了。

### **第三：不合规问题**

1、跨纳税年度补提折旧。跨年度补提费用时应该通过以前年度损益调整，不能直接计入当期损益的；

2、员工以发票定额报销，或采用过期票、连号票或税法限额（如餐票，车票等）报销的发票。造成这些费用不能税前列支；

3、销售废料或边角余料，卖废品收入，没有计提并缴纳增值税；

4、公司组织员工旅游，以现金形式发放的餐补等，直接作为公司费用支出，未合并入工资总额计提并缴纳个人所得税。◆

## 不要认为长期零申报，就可以规避税务风险



企业进行零申报，大家都比较熟悉。但长时间零申报或负申报就属于异常申报，要列入重点监控对象，而且还存在税收风险，这是很多企业都没有想到的。那么，零申报如何定义？为什么要将它列入重点监控？长期零申报到底有什么后果？请看本文详解！

### 零申报的定义

零申报是指企业纳税申报的所属期内没有发生应税收入，此情况一般存在于未开展经营活动或者当期有收入未按规定如实申报。

何谓长期？通常情况下，税务机关认定半年以上为长期，当然具体时限还是以各省、市税务机关认定的时间为准。

为什么将长期零申报纳入重点监控？

首先，企业设立的核心目的是为了创造价值，长期零申报也就是意味着长期没有收入来源，那么企业的存续是不会长久的。

其次，企业的营运是有成本费用的，如人员工资、门面租金、水电气费等，如果没有收入来源，那么我只能对你说呵呵，毕竟没有人愿意“赔钱赚吆喝”。

再则，如果长期零申报企业有发票，那么风险更大，可能涉及“走逃户”、虚开发票、隐瞒收入等情况，后果就不逐一阐述啦！

### 长期零申报带来的后果

◆税务机关将纳税人纳入重点监控范围，并按照相关规定进行纳税评估，在评估过程中发现其存在隐瞒收入、虚开发票等行为，要求其补缴当期税款与滞纳金，并可按规定对其处以罚款，情节严重的移送稽查；

◆纳税人为走逃户的，按规定纳入重大失信名单并对外公告，同时利用系统核查“受票方”，核查其是否存在善意取得虚开增值税发票、恶意串通等情况，并按照规定进行查处，同时将走逃户纳税人直接评定为 D 级纳税人，承担 D 级纳税人后果；

◆对长期零申报且持有发票的纳税人，发票降版降量。同时可以按规定要求纳税人定期前往税务机关对发票的使用进行核查；

◆税务机关通过核查，可以按照相关规定采用成本费用公式核定纳税人收入。

### 温馨提示!!!

Q1：是不是所有的长期零申报都要纳入重点监控？

答：如果企业在筹建期或者存在经营不善、依法被关停等情况是不用纳入重点监控范围的，但是必须要及时前往税务机关进行备案。

Q2：如果长期零申报且持有发票，是不是要及时到税务机关申请降版降量？

答：为降低税收风险，建议长期零申报，且持有发票的纳税人，主动前往税务机关降版降量。待经营有所好转，再携带资料按规定申请发票增版增量。

Q3：长期零申报的一般纳税人是不是要取消一般纳税人资格？

答：根据《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）的规定，除国家税务总局另有规定外，纳税人一经认定为一般纳税人后，不得转为小规模纳税人。因此，担心是多余的。

Q4：如何避免被纳入重点监控范围？

答：诚信经营，合规核算。一定要清楚收入包含开票收入+未开票收入，特别是当期有代开发票收入的纳税人，不要以为已经预缴税款就万事大吉，要按规定前往税务机关进行申

报，否则始终脱离不了被重点监控的命运。

## 【实务答疑】



### 1. 出让方式取得土地，拆迁未完成，是否需缴土地使用税

#### 【问题】

公司是江西的房地产企业，通过出让方式取得一土地，土地使用权证也办好了，但拆迁一直未完成，致使无法进展，请问：政府尚未完成拆迁的或无法拆迁的，公司是否需要缴纳土地使用税？

#### 【答案】

《江西省地方税务局关于明确纳税人受让取得但无法使用的土地应纳城镇土地使用税纳税义务发生时间的通知》（赣地税发[2012]73 号）规定：对因政府规划、拆迁困难等客观因素造成纳税人无法使用的土地，只要纳税人能够提供县级以上人民政府（含本级）或所属国土部门出具的无法使用该宗土地的有效证明，并经主管地税机关审查属实的，对这部分土地面积可以延长到地上建筑物和其他附着物拆除后的次月起申报缴纳城镇土地使用税，但对其过去已缴纳的城镇土地使用税不退，未征的不再征收。

建议您参考上述规定，与主管税务局协商一下。

### 2. 公司无偿向个人提供借款，是否有税务风险

#### 【问题】

公司无偿向个人提供借款，是否有税务风险？

#### 【答案】

在增值税方面，依据财税[2016]36 号附件 1 的第十四规定：下列情形视同销售服务、无形资产或者不动产：（一）单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿提供服务，但用于

公益事业或者以社会公众为对象的除外。

(二) 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。

(三) 财政部和国家税务总局规定的其他情形。

因此，公司无偿向个人提供借款（除特殊规定外）增值税应该按视同销售处理。

### 3. 科技企业孵化器向孵化企业出租办公用房免征增值税吗

#### 【问题】

公司属于科技企业孵化器类型的公司，向孵化企业出租办公用房，能否免征增值税？

#### 【答案】

《关于科技企业孵化器税收政策的通知》财税[2016]89号规定：自2016年1月1日至2016年4月30日，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征营业税；在营业税改征增值税试点期间，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。

享受本通知规定的房产税、城镇土地使用税以及营业税、增值税优惠政策的孵化器，应同时符合以下条件：（一）孵化器需符合国家级科技企业孵化器条件。国务院科技行政主管部门负责发布国家级科技企业孵化器名单。

（二）孵化器应将面向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的业务收入在财务上单独核算。

（三）孵化器提供给孵化企业使用的场地面积（含公共服务场地）应占孵化器可自主支配场地面积的75%以上（含75%）。孵化企业数量应占孵化器内企业总数量的75%以上（含75%）。

公共服务场地是指孵化器提供给孵化企业共享的活动场所，包括公共餐厅、接待室、会议室、展示室、活动室、技术检测室和图书馆等非盈利性配套服务场地。

如果满足上述规定条件，可以享受免征增值税的优惠。

### 4. 个人担任公司董事，取得的董事费如何缴纳个人所得税

#### 【问题】

个人担任公司董事，取得的董事费如何缴纳个税？

**【答案】**

根据国税发[2009]121号《国家税务总局关于明确个人所得税若干政策执行问题的通知》及国税发[1994]89号《征收个人所得税若干问题的规定》，个人担任公司董事、监事，且不在公司任职、受雇，取得的董事费收入，属于劳务报酬所得性质，按照劳务报酬所得项目征收个人所得税。个人在公司（包括关联公司）任职、受雇，同时兼任董事、监事的，应将董事费、监事费与个人工资收入合并，统一按工资、薪金所得项目缴纳个人所得税。

## 5.向员工借款发生的利息支出可否在企业所得税前扣除

**【问题】**

企业向员工借款发生的利息支出是否可以在企业所得税前扣除？

**【答案】**

根据国税函[2009]777号《关于企业向自然人借款的利息支出企业所得税税前扣除问题的通知》，企业向内部职工或其他人员借款的利息支出，其借款情况同时符合以下条件的，其利息支出在不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。

（一）企业与个人之间的借贷是真实、合法、有效的，并且不具有非法集资目的或其他违反法律、法规的行为；（二）企业与个人之间签订了借款合同。

## 6.个人转让持有的企业股权，个人所得税的纳税主体是谁

**【问题】**

个人转让持有的企业股权过程中，个人所得税的纳税主体是谁？

**【答案】**

国家税务总局公告2014年第67号股权转让所得个人所得税管理办法规定，在股权转让交易中，转让方为纳税义务人，受让股权的一方是扣缴义务人，即受让股权方在支付股权转让价款时，应负责扣缴转让方应纳的个人所得税款。受让股权一方履行代扣代缴税款的义务时，纳税人有责任向扣缴义务人提供转让股权部分的财产原值、相关合理税费等涉税信息。

在实务中，纳税人出于自身因素考虑，不需要扣缴义务人帮助扣缴税款的，应在申报期前，向扣缴义务人书面出具不需扣缴税款证明，并在申报期内自行向主管税务机关办理税款



申报缴纳手续。扣缴义务人应在取得纳税人出具的不需扣缴税款书面证明后，立即向主管税务机关报告不需扣缴税款情况，解除扣缴申报责任。

## 7. 和个人签订的拆迁补偿合同是否需要缴纳印花税

### 【问题】

和个人签订的拆迁补偿合同是否需要缴纳印花税？

### 【答案】

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》第二条规定，下列凭证为应纳税凭证：1. 购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证；2. 产权转移书据；3. 营业账簿；4. 权利、许可证照；5. 经财政部确定征税的其他凭证。印花税属于列举性质的凭证税，凡列举的凭证都应当缴纳印花税，未列举的凭证就不需要缴纳印花税。拆迁补偿合同不在列举范围内，不应缴纳印花税。

## 8. 因给其他企业担保产生的损失可否企业所得税税前扣除

### 【问题】

企业因给其他企业担保产生的损失是否可以在企业所得税税前扣除？

### 【答案】

根据《国家税务总局关于发布〈企业资产损失所得税税前扣除管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 25 号）规定，企业对外提供与本企业生产经营活动有关的担保，因被担保人不能按期偿还债务而承担连带责任，经追索，被担保人无偿还能力，对无法追回的金额，比照本办法规定的应收款项损失进行处理。与本企业生产经营活动有关的担保是指企业对外提供的与本企业应税收入、投资、融资、材料采购、产品销售等生产经营活动相关的担保。因此，为其他企业提供的担保除与本企业生产经营活动有关的以外，产生的相关损失一律不得在企业所得税税前扣除。

## 9. 个人转让股权什么时候应该办理个人所得税申报

### 【问题】

个人转让股权什么时候应该办理个人所得税申报？

**【答案】**

具有下列情形之一的，扣缴义务人、纳税人应当依法在次月 15 日内向主管税务机关申报纳税：（一）受让方已支付或部分支付股权转让价款的；（二）股权转让协议已签订生效的；（三）受让方已经实际履行股东职责或者享受股东权益的；（四）国家有关部门判决、登记或公告生效的；（五）股权转让所得个人所得税管理办法第三条第四至第七项行为已完成的；（六）税务机关认定的其他有证据表明股权已发生转移的情形。

在实务中，申报的时间分两种情况掌握：

（一）股权交易各方在签订股权转让协议并完成股权转让交易以后至企业变更股权登记之前，负有纳税义务或代扣代缴义务的转让方或受让方，应到主管税务机关办理纳税（扣缴）申报，并持税务机关开具的股权转让所得缴纳个人所得税完税凭证或免税、不征税证明，到工商行政管理部门办理股权变更登记手续。

（二）股权交易各方已签订股权转让协议，但未完成股权转让交易的，企业在向工商行政管理部门申请股权变更登记时，应填写个人股东变动情况报告并向主管税务机关申报。

## 10.一年发两次奖金，可否按相同方法交个人所得税（北京）

**【问题】**

公司是网校北京会员，我单位今年 1 月份发放了一次奖金，按照全年一次性奖金计算方法交了个人所得税，7 月份又发了一次奖金，还能按照这个方法计算吗？

**【答案】**

根据《北京市地方税务局转发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》（京地税个[2005]100 号）规定：“一、一个月内发放的全年一次性奖金、年终加薪等各项年度奖金，可合计作为一次收入，按 12 个月分解后确定适用税率和相应的速算扣除数并据此全额计算纳税。

二、不同月份发放的全年一次性奖金、年终加薪等各项年度奖金，每一个纳税人在一个纳税年度内，只允许采用一次分解 12 个月确定税率的计税方法。”依据上述规定，公司 7 月份发放的奖金应该并入职工当月工资薪金所得计算缴纳个人所得税。

## 11.如果多缴了残保金，该如何申请退还（北京）

### 【问题】

公司是网校北京会员，请问如果今年多缴了残保金，该如何申请退还？

### 【答案】

根据《北京市地方税务局关于残疾人就业保障金征缴有关事项的通告》（北京市地方税务局通告 2016 年第 1 号）规定：用人单位可以申请退还多缴的保障金。申请退还多缴保障金的，应当参照《北京市地方税务局关于修订〈北京市地方税务局退税管理办法〉的通知》（京地税征[2016]61 号）有关规定，向主管税务机关提交《北京市地方税务局退款申请书》。

用人单位认为地税登记地所在的残疾人就业服务机构审核确认的安排残疾人就业人数与实际不符的，应当先行到该机构重新申报审核人数。审核通过后，持该机构出具的《北京市用人单位安排残疾人就业情况重新审核确定书》，到主管税务机关办理退还保障金手续。

## 12.接受境外提供劳务，企业所得税是否涉及扣缴

### 【问题】

我公司企业接受境外公司在境外提供的设计劳务，因劳务全部在境外提供，是否不涉及企业所得税的扣缴？企业所得税的界定是否仍按以前的是否涉及常设机构的规定处理？

### 【答案】

根据企业所得税法规定，境内外劳务所得的判定标准是劳务发生地，因此劳务全部在境外发生，不涉及非居民企业所得税问题。

根据企业所得税法规定，非居民企业在中国境内设立机构、场所的，应当就其所设机构、场所取得的来源于中国境内的所得，以及发生在中国境外但与其所设机构、场所有实际联系的所得，缴纳企业所得税。对于与中国签订税收协定（安排）的国家（地区）的居民在中国境内设立的机构场所，应以其是否构成常设机构作为征收企业所得税的依据。

## 13.办理注销公司业务时一般需要提交哪些资料

### 【问题】

办理注销公司业务时一般需要提交哪些资料？

**【答案】**

各地税务局要求不尽相同，一般来说办理注销需携带以下资料：

1. 税务登记证及其副本和其他税务证件。
2. 单位纳税人提供上级主管部门批复文件或董事会决议原件及复印件。
3. 工商营业执照被吊销的应提交工商行政管理部门发出的吊销决定原件及复印件。
4. 非居民企业提供项目完工证明、验收证明等相关文件原件及复印件。
5. 《中华人民共和国企业清算所得税申报表》及附表。
6. 使用增值税税控系统的增值税一般纳税人应提供金税盘、税控盘和报税盘，或者提供金税卡和 IC 卡。

## 14. 如何判断纳税人或扣缴义务人申报所得明显偏低

**【问题】**

税务机关如何判断纳税人或扣缴义务人申报所得明显偏低？

**【答案】**

税务机关对股权转让申报所得按照以下原则评估、判断是否偏低：（一）股权转让行为是否符合独立交易原则；（二）是否符合合理性经济行为及实际情况。即符合下列情形之一且无正当理由的，可视为计税依据明显偏低：1. 申报的股权转让价格低于初始投资成本或低于取得该股权所支付的价款及相关税费的；2. 申报的股权转让价格低于对应的净资产份额的；3. 申报的股权转让价格低于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的；4. 申报的股权转让价格低于相同或类似条件下同类行业的企业股权转让价格的；5. 经主管税务机关认定的其他情形。

这里所称正当理由，是指以下情形：1. 所投资企业连续三年以上（含三年）亏损；2. 因国家政策调整的原因而低价转让股权；3. 将股权转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；4. 经主管税务机关认定的其他合理情形。

## 15.8 月收到的过路过桥费发票是否可以抵扣增值税进项税

**【问题】**

企业 8 月收到的过路过桥费发票是否可以抵扣增值税进项税？

**【答案】**

依据下述规定：

财税〔2016〕86 号规定：

一、增值税一般纳税人支付的道路、桥、闸通行费，暂凭取得的通行费发票（不含财政票据，下同）上注明的收费金额按照下列公式计算可抵扣的进项税额：

高速公路通行费可抵扣进项税额=高速公路通行费发票上注明的金额÷（1+3%）×3%

一级公路、二级公路、桥、闸通行费可抵扣进项税额=一级公路、二级公路、桥、闸通行费发票上注明的金额÷（1+5%）×5%

通行费，是指有关单位依法或者依规设立并收取的过路、过桥和过闸费用。

二、本通知自 2016 年 8 月 1 日起执行，停止执行时间另行通知。

依据上述规定，可以抵扣。

## 16. 纳税人或扣缴义务人申报股权转让所得偏低，如何处理

**【问题】**

纳税人或扣缴义务人申报股权转让所得偏低，税务机关该如何处理？

**【答案】**

对纳税人或扣缴义务人申报的计税依据明显偏低（如平价和低价转让等）且无正当理由的，主管税务机关可按照以下列举的方法核定：

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。其中，对知识产权、土地使用权、房屋探矿权、采矿权、股权等合计占资产总额比例达 50% 以上的企业，净资产额须经中介机构评估核定。

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. 纳税人对主管税务机关采取的上述核定方法有异议的，应当提供相关证据，主管税务机关认定属实后，可采取其他合理的核定方法。纳税人再次转让所受让的股权的，股权转让的成本为前次转让的交易价格及买方负担的相关税费。

## 17. 差额缴纳增值税，不得全额开具增值税发票具体有哪些

### 【问题】

“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”的应税行为具体有哪些？

### 【答案】

根据现行营改增试点政策，差额扣除部分不能开具增值税专用发票的情形有：经纪代理服务、2016 年 4 月 30 日前签订的有形动产融资性售后回租服务合同提供售后回租服务选择扣除本金等的余额为销售额的、提供旅游服务、劳务派遣服务、人力资源外包服务、安全保护服务。

纳税人发生以上应税行为的，可以视情况自行选择以下方式开具发票：一是通过差额开票功能开具增值税专用发票；二是全部价款和价外费用减去允许差额扣除的部分开具增值税专用发票，差额扣除部分开具增值税普通发票；三是全额开具增值税普通发票。

## 18. 房地产企业采取预收款方式销售房地产项目在哪里交税

### 【问题】

房地产企业采取预收款方式销售房地产项目，收取预收款时应当在机构地还是项目地国税机关预缴税款？

### 【答案】

依据财税[2016]36 号附件 2 相关规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售房地产老项目，以及一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，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，按照 3% 的预征率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。

根据国家税务总局 2016 年第 18 号公告第十条和第十二条规定，一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收款的次月纳税申报期向主管国税机关预缴税款。按照总局有关会议精神，“主管国税机关”为房地产项目地主管国税机关。

## 19. 房地产企业 5 月 1 日后购买土地价款可否差额扣除

### 【问题】



房地产企业在 5 月 1 日后从其他房地产企业购买的土地价款可否在进行差额扣除？

**【答案】**

根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局 2016 年第 18 号）规定，允许扣除的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款，并且取得省级以上（含省级）财政部门监制的财政票据。

因此，从其他房地产企业购买土地支付的土地款，不得差额扣除。

如果从土地转让方取得合法有效的增值税专用发票，其进项税额可按规定抵扣。

## 20.个人持有上市公司股票分得股息红利如何缴个人所得税

**【问题】**

个人持有上市公司的股票分得的股息红利所得，如何缴纳个人所得税？

**【答案】**

根据《财政部 国家税务总局 证监会关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限超过 1 年的，股息红利所得暂免征收个人所得税。

个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限在 1 个月以内（含 1 个月）的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的，暂减按 50% 计入应纳税所得额；上述所得统一适用 20% 的税率计征个人所得税。

上市公司派发股息红利时，对个人持股 1 年以内（含 1 年）的，上市公司暂不扣缴个人所得税；待个人转让股票时，证券登记结算公司根据其持股期限计算应纳税额，由证券公司等股份托管机构从个人资金账户中扣收并划付证券登记结算公司，证券登记结算公司应于次月 5 个工作日内划付上市公司，上市公司在收到税款当月的法定申报期内向主管税务机关申报缴纳。

上市公司股息红利差别化个人所得税政策其他有关操作事项，按照《财政部 国家税务总局 证监会关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2012〕85 号）的相关规定执行。

## 21. 合伙企业对外投资分回利息股息，如何计算个人所得税

### 【问题】

合伙企业对外投资分回利息、股息、红利如何计算个人所得税？

### 【答案】

根据《国家税务总局关于〈关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定〉执行口径的通知》（国税函〔2001〕84号）规定：个人独资企业和合伙企业对外投资分回的利息或者股息、红利，不并入企业的收入，而应单独作为投资者个人取得的利息、股息、红利所得，按“利息、股息、红利所得”应税项目计算缴纳个人所得税。以合伙企业名义对外投资分回利息或者股息、红利的，应按《通知》所附规定的第五条精神确定各个投资者的利息、股息、红利所得，分别按“利息、股息、红利所得”应税项目计算缴纳个人所得税。

## 22. 委托付款情况下，公司取得的进项税发票是否可以抵扣

### 【问题】

甲公司是总包单位，与乙公司签订分包合同，乙公司向甲公司开具发票，并委托甲单位将工程款支付给丙公司。这种委托付款情形下，乙方开给甲方的专票上注明的税额是否可以抵扣？

### 【答案】

经税务总局政策答疑明确，纳税人购进货物、服务，无论是私人账户还是对公账户支付，只要其购买的货物、服务符合现行规定，都可以抵扣进项税额，都没有因付款账户不同而对进项税额的抵扣作出限制性规定。

因此，企业购进货物或服务，只要其购买的货物、服务符合抵扣政策的，不论款项如何支付，其进项税额均可抵扣。

## 23. 何时税务机关能核定征收房地产开发项目的土地增值税

### 【问题】

在什么情况下，税务机关可以核定征收房地产企业开发项目的土地增值税？

### 【答案】

房地产开发项目在土地增值税清算时，经税务机关核实后符合以下条件之一的，可实行核定征收。

（一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；（二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；（三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；（四）符合土地增值税清算条件，企业未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；（五）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

## 24.个人股东转让股权，被转让股权原值如何确认

### 【问题】

个人股东转让股权，被转让股权原值如何确认？

### 【答案】

应该按照国家税务总局公告2014年第67号股权转让所得个人所得税管理办法的相关规定确认被转让股权原值：第十五条 个人转让股权的原值依照以下方法确认：（一）以现金出资方式取得的股权，按照实际支付的价款与取得股权直接相关的合理税费之和确认股权原值；（二）以非货币性资产出资方式取得的股权，按照税务机关认可或核定的投资入股时非货币性资产价格与取得股权直接相关的合理税费之和确认股权原值；（三）通过无偿让渡方式取得股权，具备《股权转让所得个人所得税管理办法（试行）》第十三条第二项所列情形的，按取得股权发生的合理税费与原持有人的股权原值之和确认股权原值；（四）被投资企业以资本公积、盈余公积、未分配利润转增股本，个人股东已依法缴纳个人所得税的，以转增额和相关税费之和确认其新转增股本的股权原值；（五）除以上情形外，由主管税务机关按照避免重复征收个人所得税的原则合理确认股权原值。

第十六条 股权转让人已由主管税务机关核定股权转让收入并依法征收个人所得税的，该股权受让人的股权原值以取得股权时发生的合理税费与股权转让人被主管税务机关核定的股权转让收入之和确认。

第十七条 个人转让股权未提供完整、准确的股权原值凭证，不能正确计算股权原值的，由主管税务机关核定其股权原值。

第十八条 对个人多次取得同一被投资企业股权的，转让部分股权时，采用“加权平均法

"确定其股权原值。

## 25.房企用土地使用权投资设立新公司可否免征土地增值税

### 【问题】

房地产企业拟用土地使用权投资设立新的公司，是否可以免征土地增值税？

### 【答案】

根据财税（2015）5 号《关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知》，单位、个人在改制重组时以国有土地、房屋进行投资，对其将国有土地、房屋权属转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产开发企业。因此，房地产企业不适用该免税政策。

## 26.企业捐赠自产货物，是否应确认收入？如何记账

### 【问题】

企业捐赠自产货物，是否应确认收入？如何记账？

### 【答案】

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条规定，将自产、委托加工或者购进的货物无偿赠送其他单位或者个人应视为视同销售货物。根据会计准则，捐赠自产货物不作销售处理，不确认为收入。账务处理为：

借：营业外支出

贷：库存商品

应交税费——应交增值税（销项税额）

## 27.企业以不动产投资，取得该企业股权，是否缴纳增值税

### 【问题】

企业以不动产投资其他企业，取得该企业股权，是否需要缴纳增值税？

### 【答案】

根据财税 2016 年 36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》销售服务、无形资产或者不动产，是指有偿提供服务、有偿转让无形资产或者不动产，有偿，是指取得货

币、货物或者其他经济利益。企业以不动产投资取得股权，应视为取得其他经济利益，应按有偿销售不动产行为征收增值税。

## 28.解除劳动关系取得一次性补偿收入是否免征个人所得税

### 【问题】

员工与公司解除劳动关系取得的一次性补偿收入是否免征个人所得税？

### 【答案】

根据财税〔2001〕157号《关于个人与用人单位解除劳动关系取得的一次性补偿收入征免个人所得税问题的通知》，个人因与用人单位解除劳动关系而取得的一次性补偿收入（包括用人单位发放的经济补偿金、生活补助费和其他补助费用），其收入在当地上年职工平均工资3倍数额以内的部分，免征个人所得税；超过的部分按照《国家税务总局关于个人因解除劳动合同取得经济补偿金征收个人所得税问题的通知》（国税发〔1999〕178号）的有关规定，计算征收个人所得税。

## 29.公司购入土地使用权，需要缴纳什么税

### 【问题】

公司购入土地使用权，需要缴纳什么税？

### 【答案】

新购土地使用权涉及印花税、契税，持有期间涉及城镇土地使用税。根据《财政部 国家税务总局关于印花税若干政策的通知》（财税〔2006〕162号）文件的规定，对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同按产权转移书据征收印花税。根据《中华人民共和国契税暂行条例》，在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。

## 30.支付境外管理费，是否需要代扣代缴增值税

### 【问题】

国内医院与香港某专业医院管理公司签订协议。由对方派驻经营管理团队经营，由国内医院根据协议支付费用。需要代扣代缴增值税吗？税率是多少？

**【答案】**

根据财税[2016]36 号文附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十条境外单位或者个人在境内发生应税行为，在境内未设有经营机构的，扣缴义务人按照下列公式计算应扣缴税额：应扣缴税额=购买方支付的价款÷（1+税率）×税率。提供医疗服务的税率为 6%。

## 31.企业不同项目的进项税是否可以一并抵扣

**【问题】**

企业不同项目的进项税是否可以一并抵扣？

**【答案】**

增值税抵扣原理是每月计算出各类销售总的应纳销项税额，再计算本月累计各项可抵扣的进项税额，两者之差为本月应纳税额。而且税法只对纳税人适用不同税率或者征收率的，应当分别核算做出规定，并不要求进项税分别抵扣。因此，不用区分税率是否相同，可以合并一起进行抵扣。

## 32.不动产转租业务可以按照一般计税吗

**【问题】**

不动产转租业务可以按照一般计税吗？

**【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）规定，不动产经营租赁服务，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。

因此，若是在 2016 年 4 月 30 日前租入的不动产，再进行转租，可选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。若是在 2016 年 5 月 1 日后租入的不动产，则应该按 11%的适用税率计算缴纳增值税。

### 33.以不动产作价出资是否可以抵扣进项税额

**【问题】**

以不动产作价出资是否可以抵扣进项税额？

**【答案】**

根据财税 2016 年 36 号文，取得不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式。2016 年 5 月 1 日后取得按固定资产核算的不动产，其进项税额应自取得之日起分 2 年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为 60%，第二年抵扣比例为 40%。

### 34.建设工程项目被环保局罚款，可否企业所得税税前扣除

**【问题】**

建设工程项目因环保问题被当地环保局罚款，是否可以在企业所得税税前扣除？

**【答案】**

《中华人民共和国企业所得税法》第十条第四款规定，在计算应纳税所得额时，罚金、罚款和被没收财物的损失支出不得扣除。因此，建筑项目因环保问题被环保局罚款支出，不能在税前扣除。

### 35.关联企业之间分摊费用是否可以税前扣除

**【问题】**

关联企业之间分摊费用，是否可以在企业所得税税前扣除？

**【答案】**

据国税发〔2009〕2 号《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》，企业与其关联方共同开发、受让无形资产，或者共同提供、接受劳务发生的成本，可以按照独立交易原则与其关联方分摊共同发生的成本，达成成本分摊协议。企业按照协议分摊的成本，可以在协议规定的年度税前扣除。

### 36.营改增以后，公司不动产的取得的时间点如何确定

**【问题】**



营改增以后，公司不动产的取得的时间点如何确定？

**【答案】**

依据财税[2016]36 号文件的规定，应该按以下原则把握：

(1) 以直接购买、接受捐赠、接受投资入股或抵债方式取得，以不动产权属变更的当天为取得的时间。

(2) 纳税人出租或转让自建不动产，以建筑工程许可证注明的开工日期为不动产取得的时间，无建筑工程施工许可证的，按合同注明的开工日期为不动产取得的时间。

(3) 对于不动产转出租的，按前一次租赁合同的签订时间确定不动产"取得"时间，即：一般纳税人将 2016 年 4 月 30 日之前租入的不动产对外转租的，可选择简易办法征税；将 5 月 1 日之后租入的不动产对外转租的，不能选择简易办法征税。

### 37.满两年房屋出售，以哪个日期为准

**【问题】**

营改增以后，自然人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税，"满 2 年"是以房产证上的日期为准还是契税发票上的日期为准？

**【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）规定，对于住房购买时间，应按照《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发[2005]89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172 号）的有关规定执行，即：个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间。同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的，按照"孰先"的原则确定购买房屋的时间。

### 38.向国外支付佣金中介费，代扣代缴增值税可否抵扣进项

**【问题】**

公司向国外单位支付佣金或者中介费，代扣代缴的增值税可以抵扣进项税金吗？

**【答案】**

依据财税[2016]36 号文件规定，中介服务属于营改增注释中现代服务中的经济代理服务。

一般纳税人发生购进中介服务，取得的增值税扣税凭证，符合法律、行政法规或者国家税务总局有关规定的，其进项税额可从销项税额中抵扣，但该服务用于财税 2016 年 36 号文第 27 条规定的项目除外。

公司凭完税凭证抵扣进项税额的，应当具备书面合同、付款证明和境外单位的对账单或者发票。资料不全的，其进项税额不得从销项税额中抵扣。

## 39. 车辆保险合同的印花税计税依据是否包含车船税的金额

### 【问题】

营改增以后，车辆保险合同的印花税计税依据是否包含保险公司代收的车船税的金额？

### 【答案】

《国家税务总局关于改变保险合同印花税计税办法的通知》国税函发〔1990〕428 号规定：

一、对印花税暂行条例中列举征税的各类保险合同，其计税依据由投保金额改为保险费收入。

二、计算征收的适用税率，由万分之零点三改为千分之一。

依据上述规定，保险合同的印花税计税依据不包括保险公司代收的车船税。

## 40. 委托代理进口，增值税缴款书是贸易单位名称可否抵扣

### 【问题】

我公司委托贸易公司代理进口设备，增值税缴款书开具的是贸易单位的名字，我公司是否可以抵扣？

### 【答案】

《国家税务总局关于加强进口环节增值税专用缴款书抵扣税款管理的通知》国税发〔1996〕32 号规定：一、对海关代征进口环节增值税开据的增值税专用缴款书上标明有两个单位名称，即既有代理进口单位名称，又有委托进口单位名称的，只准予其中取得专用缴款书原件的一个单位抵扣税款。

二、申报抵扣税款的委托进口单位，必须提供相应的海关代征增值税专用缴款书原件、委托代理合同及付款凭证，否则，不予抵扣进项税款。

依据上述规定，如果公司取得的增值税缴款书只有贸易公司的名字没有贵公司的名字，

贵公司不得抵扣。

## 41.员工股票期权解禁，取得的所得如何申报个税

### 【问题】

员工股票期权解禁，取得的所得如何申报个税？

### 【答案】

可以参考《财政部 国家税务总局关于个人股票期权所得征收个人所得税问题的通知》财税〔2005〕35 号规定：员工行权时，其从企业取得股票的实际购买价（施权价）低于购买日公平市场价（指该股票当日的收盘价，下同）的差额，是因员工在企业的表现和业绩情况而取得的与任职、受雇有关的所得，应按“工资、薪金所得”适用的规定计算缴纳个人所得税。

## 42.改制签订产权转移书据免于贴花，什么是企业改制行为

### 【问题】

企业因改制签订的产权转移书据免于贴花，什么是企业改制行为？

### 【答案】

可以参考《财政部 国家税务总局关于企业改制过程中有关印花税政策的通知》财税〔2003〕183 号规定：公司制改造包括国有企业依《公司法》整体改造成国有独资有限责任公司；企业通过增资扩股或者转让部分产权，实现他人对企业的参股，将企业改造成有限责任公司或股份有限公司；企业以其部分财产和相应债务与他人组建新公司；企业将债务留在原企业，而以其优质财产与他人组建的新公司。

## 43.什么是公司的非经常性损益，是否有专门的文件规定

### 【问题】

什么是公司的非经常性损益，是否有专门的文件规定？

### 【答案】

《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43 号有相关的规定：一、非经常性损益的定义非经常性损

益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

二、非经常性损益通常包括以下项目：

- （一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；
- （二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；
- （三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；
- （四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；
- （五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；
- （六）非货币性资产交换损益；
- （七）委托他人投资或管理资产的损益；
- （八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；
- （九）债务重组损益；
- （十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；
- （十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；
- （十二）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；
- （十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；
- （十四）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；
- （十五）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；
- （十六）对外委托贷款取得的损益；
- （十七）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；
- （十八）根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；
- （十九）受托经营取得的托管费收入；
- （二十）除上述各项之外的其他营业外收入和支出；

(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。

## 44.营改增后，赠送家电是否按视同销售交增值税（青岛）

### 【问题】

我们公司青岛会员，现准备采用购房送家电的促销政策。现在想咨询一下，营改增以后，赠送的家电公司是否按视同销售交增值税？购房业主的个人所得税我们公司是否可以代扣？

### 【答案】

1、参考山东省国税局全面推开营改增试点政策指引（七）规定：九、房地产开发企业“买房送装修、送家电”征税问题。房地产开发企业销售住房赠送装修、家电，作为房地产开发企业的一种营销模式，其主要目的为销售住房。购房者统一支付对价，可参照混合销售的原则，按销售不动产适用税率申报缴纳增值税。

因此，赠送的家电不需要额外的视同销售单独再交增值税。

2、《财政部 国家税务总局关于企业促销展业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》财税[2011]50 号第一条规定，企业在销售商品（产品）和提供服务过程中向个人赠送礼品，属于下列情形之一的，不征收个人所得税：1.企业通过价格折扣、折让方式向个人销售商品（产品）和提供服务；2.企业在向个人销售商品（产品）和提供服务的同时给予赠品，如通信企业对个人购买手机赠话费、入网费，或者购话费赠手机等；3.企业对累积消费达到一定额度的个人按消费积分反馈礼。

依据上述规定，公司不需要代扣取得赠品购房人的个人所得税。

## 45.员工报销医疗费、探亲路费的增值税专用发票可否抵扣

### 【问题】

企业员工报销医疗费、探亲路费的增值税专用发票可以抵扣吗？

### 【答案】

依据财税[2016]36 号附件 1 第二十七条规定：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。

因此，企业员工报销医疗费、探亲路费，属于职工福利费支出，取得的增值税专用发票不能抵扣进项税。

## 46. 公司取得不征税收入形成的支出可以抵扣进项税吗

### 【问题】

公司取得不征税收入形成的支出可以抵扣进项税吗？

### 【答案】

对于符合《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2009]87号）规定的资金形成的支出，进项税是否可以抵扣问题，需要依据增值税的法规判断。

《增值税暂行条例》第十条规定，下列项目的进项税额不得从销项税额中抵扣：（一）用于非增值税应税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物或者应税劳务；（二）非正常损失的购进货物及相关的应税劳务；（三）非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物或者应税劳务；（四）国务院财政、税务主管部门规定的纳税人自用消费品；（五）本条第（一）项至第（四）项规定的货物的运输费用和销售免税货物的运输费用。

财税[2016]36号附件1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。其中涉及的固定资产、无形资产、不动产，仅指专用于上述项目的固定资产、无形资产（不包括其他权益性无形资产）、不动产。

纳税人的交际应酬消费属于个人消费。

（二）非正常损失的购进货物，以及相关的加工修理修配劳务和交通运输服务。

（三）非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物（不包括固定资产）、加工修理修配劳务和交通运输服务。

（四）非正常损失的不动产，以及该不动产所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。

（五）非正常损失的不动产在建工程所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。

纳税人新建、改建、扩建、修缮、装饰不动产，均属于不动产在建工程。

（六）购进的旅客运输服务、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务。

（七）财政部和国家税务总局规定的其他情形。

本条第（四）项、第（五）项所称货物，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。

依据上述增值税规定，不征税收入形成的支出，取得合法的增值税扣税凭证，如果未将其用于规定的不得抵扣进项税的项目，那么可以抵扣进项税。

## 47.公司给外籍职工的子女教育补贴是否免个税

### 【问题】

公司给外籍职工的子女教育补贴是否免个税？

### 【答案】

《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：对外籍个人取得的语言培训费和子女教育费补贴免征个人所得税，应由纳税人提供在中国境内接受上述教育的支出凭证和期限证明材料，由主管税务机关审核，对其在中国境内接受语言培训以及子女在中国境内接受教育取得的语言培训费和子女教育费补贴，且在合理数额内的部分免于纳税。

依据上述规定，公司给外籍职工的子女教育补贴在税务机关认定的合理数额内的可以免个税。

## 48.公司是物业公司，代收的水费如何缴纳增值税

### 【问题】

公司是物业公司，代收的水费如何缴纳增值税？

### 【答案】

物业公司可以按《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》国家税务总局公告2016年第54号规定执行，具体如下：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。

本公告自发布之日起施行。2016年5月1日以后已发生并处理的事项，不再作调整；未处理的，按本公告规定执行。



## 49.个人出租房屋，一次性预收两年租金，可否免征增值税

### 【问题】

个人出租房屋，一次性预收两年租金，是否可以享受免征增值税优惠？

### 【答案】

《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》国家税务总局公告 2016 年第 53 号规定：其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。

因此，个人出租房屋预收租金按月分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。

## 50.异地提供建筑服务，预缴增值税，需要哪些资料

### 【问题】

建筑企业异地提供建筑服务，在劳务发生地预缴增值税，需要提供哪些资料？

### 【答案】

《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》国家税务总局公告 2016 年第 53 号规定：纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，在向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款时，需填报《增值税预缴税款表》，并出示以下资料：（一）与发包方签订的建筑合同复印件（加盖纳税人公章）；（二）与分包方签订的分包合同复印件（加盖纳税人公章）；（三）从分包方取得的发票复印件（加盖纳税人公章）。

上述规定，自 2016 年 9 月 1 日起施行。