

中汇观点

房地产开发企业回迁房土地增值税处理实务探讨

近年来，城市更新已成为大中城市尤其是深圳土地最大的供应方式。房地产企业开发的城市更新项目已陆续销售并进行了土地增值税清算。针对回迁房的土地增值税处理，其中最主要的文件依据为国税函[2010]220号《关于土地增值税清算有关问题的通知》第六点的规定：“关于拆迁安置土地增值税计算问题

(一) 房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《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)第三条第(一)款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

(二) 开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发[2006]187号第三条第(一)款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

(三) 货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。”

在与企业及税务人员的接触交流过程中，我们发现对于上述规定存在一些不同理解或争议点，下面笔者将结合案例和规定进行详细探讨。

案例：某城市更新项目占地面积 6 万平方米，被拆迁物业 5 万平方米。企业实际开发时分两期开发，其中 1#地块 4 万平方米，可售面积约 18 万平方米；2#地块 2 万平方米，可售面积约 12 万平方米，两地块可售面积均为住宅，假设销售均价均为 4 万元/平方米。实际回迁物业 5 万平方米，均在 1#地块。土地增值税清算时亦分两期项目登记和清算。

一、超拆迁协议面积回迁部分土地增值税处理争议

城市更新项目中经常会出现回迁面积超过拆迁协议约定的情况，这是因为：拆迁协议约定的回迁面积通常是开发商和被拆迁方根据被拆迁物业面积的一定比例标准(1:1或其他比例)在开发前就已谈判确定的固定面积，且被拆迁人户数较多的情况下，回迁面积各不相同，而开发商实际开发的产品户型根据新用地规划进行设计，不可能与协议约定的回迁面积一致，往往存在差异。针对超面积差异部分，开发商通常会和被拆迁人事先约定，被拆迁人可以在固定面积(比如 10 平方米或 10%)以内按优惠单价(比如市价的 5 折)加购或补差价，超过部分按市价购买或补差价。

例如上述案例被拆迁物业 5 万平方米中，其中一户被拆迁人为王某，其被拆迁物业面积 80 平方米，与开发商约定回迁面积 80 平方米，如实际选房面积小于约定面积，则小于部分面积开发商按 4 万元/平方米价格给予王某补偿；如实际选房面积大于约定面积，则其中 10 平方米内按市价的 50%结算，大于 10 平方米的部分按市价(假设市场为 4 万元/平方米)结算。

关于中汇



中汇税务师事务所是中国规模最大的税务专业服务机构之一，具有中国注册会计师协会认定的税务师事务所最高等级 AAAA 资质，2010-2017 年度连续八年名列本土品牌税务师事务所收入排名第一。总部设在北京，在上海、深圳、杭州、天津、成都、宁波、南京、太原、西宁、济南、乌鲁木齐、福州、武汉、南昌、长沙、郑州、重庆、厦门、海口等 20 个省和直辖市设有子公司，是一家全国性的税务专业服务机构，拥有专业人员 1700 多名，其中注册税务师 600 余名。

专业服务

中汇凭籍领先的专业知识、丰富的行业经验、出色的分析能力，以及与客户深入沟通，能为客户提供强有力的专业支持，协助客户提升价值。

房产建成后如王某最终选定的那套房产的竣工面积为 70 平方米，则开发商向王某支付补差价 40 万元；如王某最终选定的那套房产的竣工面积为 100 平方米，则王某 10 平方米内补差价 20 万，超过 10 平方米的部分补差价 40 万元，合计补差价 60 万元。

根据上述国税函〔2010〕220 第六点的规定，针对回迁房未超协议面积的情况，开发商按规定确认视同销售收入 280 万元（假设暂不考虑流转税的影响，假设视同销售价与市价一致，下同），同时确认拆迁补偿费 280 万元，另外支付的补偿 40 万元亦计入拆迁补偿费，土地增值税这样处理无争议。

针对回迁房超过协议约定面积的情况，处理上有两种观点：

第①种处理方式认为应以房产最小单位（套）来适用国税函〔2010〕220 号文规定的安置用房，不能切割。回迁协议约定的回迁面积是补差为 0 的特殊情况，超面积补差款低于市价部分实际上隐含了对被拆迁人的补偿，是补差款不为 0 的情况，都是用来安置回迁户的回迁房一部分，都有协议约定，因此应按整套全部确认视同销售收入，同时确认拆迁补偿费，收到的补差价款抵减本项目拆迁补偿费。

第②种处理方式则认为只有拆迁协议明确约定的回迁面积才适用国税函〔2010〕220 号文的规定，超面积结算或增购部分应该视为对被拆迁人的额外正常销售，只是销售价格有一定的优惠，而由于优惠价格是开发商为了促成被拆迁人尽快签约商业谈判的合理市场行为，优惠价格是属于可认定为具有正当理由的合理低价，因此不属于《土地增值税暂行条例》第九条规定的情形，无需按照房地产评估价格进行调整计算征收。

具体到上述案例两种处理方式结果分别为：①100 平方米全部按市价确认视同销售收入 400 万元，同时确认拆迁补偿费 400 万元，收到补差款 60 万元冲拆迁补偿费，实际确认拆迁补偿费 340 万元。②100 平方米中 80 平方米按市价确认视同销售收入 320 万元，同时确认拆迁补偿费 320 万元，剩余 20 平方米按实际收到的款项（补差款）60 万元确认销售收入，则开发商实际确认销售收入 380 万元，拆迁补偿费 320 万元。

上述两种处理，收入减拆迁补偿费差额均为 60 万元，企业所得税没有差异，但土地增值税方面，由于土地增值税可加计扣除 20%，开发费用可选择按成本费用的 5%或者 10%，发生的成本可扣除 1.25 倍或 1.3 倍，产生了一个放大镜的作用；另外，由于土地增值税是采用超率累进计算方式，成本的增加，基数增加，可享受低税率计算土地增值税的金额也增加，产生了第二个放大镜的作用，而收入的增长只是随着税率的增长而增长，没有放大镜的作用。因此上述两种处理方式下应交的土地增值税是不同的，第①种处理方式可加大土地增值税扣除项目金额，即可减少土地增值税税额。而造成这种差异的主要原因是超拆迁协议面积回迁部分中部分向被拆迁人收取的补差款低于市价。假设超过部分均按市价收取，则不会产生差异。

目前土地增值税上对上述两种处理方式并无明确的规定，我们要提醒大家的是上述仅是对土地增值税的影响分析，实务处理过程中应结合其他税种（如增值税、房产税）综合考虑；无论采用哪种方式均以当地主管税务机关认可为准。

二、营改增后，回迁房确认收入同时确认的拆迁补偿费金额是否包含收入增值税金额？

由于营改增后增值税与营业税计税原理不同，导致收入、成本、税金的确认也不同。为此财政部国家税务总局发布了财税〔2016〕43 号和国家税务总局 2016 年第 70 号公告，明确了营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。但对于“营改增后视同销售房地产的土地增值税应税收入确认问题”只是强调仍按国税发〔2006〕187 号）第三条规定和国税函〔2010〕220 号第六条规定执行。

如上例，王某按第一种情况确认视同销售收入 400 万元，假设 400 万元为不含税金额，视同销售收入应交增值税 20 万元（此处暂不展开讨论如何计算缴纳增值税，暂按简易计税 5%计算），那么开发商同时确认的拆迁补偿费为 400 万，还是 420 万（=400+20）呢？部分观点认为金额应和清算收入完全一致，应为 400 万。笔者认为应为 420 万比较合理，理由如下：

首先，实物补偿应分解为两个业务处理

根据《国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复》（国税函〔2007〕768 号）：“房地产开发公司对被拆迁户实行房屋产权调换时，其实质是以不动产所有权为表现形式的经济利益的交换。”768 号文件尽管属于营业税时期的政策，但目前依然有效，且对我们理解回迁业务实质很有指导意义。即税理上，以实物补偿视同销售实质应当分解为两个业务看待，即企业将房产销售，从而实现房产的隐含增值，然后将销售获得资金用于补偿用途，因此应分段分析涉税情况。

销售段：开发商将所拥有的不动产所有权转移给了被拆迁户，并获得了相应的经济利益，因此应按规定缴纳流转税。营改增后，由于增值税属于价外税营业税属于价内税，而价外税与价内税的主要区别是计算税收的计税依据不一样，价外税是销售价格以外的税额，价内税包含在价格之内，价外税计算时需先进行价税分离，要转化为不含税销售额才可以计算应纳税额，因此营改增后将收入分离为不含税收入和增值税处理，只是确认形式不同，但实质上价外税与价内税都是由购买者支付，因此不应将狭义将 220 文视同销售收入理解为不含税收入。

补偿段：开发商为获得土地，向被拆迁户支付了相应的经济利益（即拆迁补偿）。根据财税〔2016〕43 号第三条规定：“《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。”由于拆迁补偿费属增值税免税项目，无法取得增值税专用发票在销售项税额抵扣，因此支付的全部经济利益均可计入扣除项目。

其次，从拆迁补偿费包含收入增值税的会计处理上，我们可以看到：

借：拆迁补偿费 420 万
 贷：营业收入 400 万
 应交增值税 20 万

如果 20 万元不能记入拆迁补偿费，那么计入营业外支出？即意味着开发商回迁物业除了承担流转税外还需承担流转税对应的企业所得税和土地增值税的损失？笔者认为那样明显不合理。

三、回迁房确认的收入和拆迁补偿费清算时需列入同一个清算项目？

如上述案例，由于回迁房产均在二期，因此部分观点认为确认的拆迁补偿费应全部列入二期土地增值税扣除项目，不能在二期扣除。笔者认为确认的拆迁补偿费应在一二期之间按合理方法分摊。原因如下：

根据国税函[2010]220 号文第六条的规定，实物补偿视同销售处理，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。这里的“同时”指的是“时间和金额上的同时”并非指归属同一清算项目，即确认收入同时确认的是拆迁补偿费（开发成本）而非直接就作为收入对应的清算项目的扣除成本。

而对于开发成本-土地征用及拆迁补偿费，根据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）第四条的规定，属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。即属于多个清算项目的土地征用及拆迁补偿费应按合理方法分摊后才能作为清算项目的扣除项目。上述案例项目分一期和二期建设和清算，由于补偿的受益范围包含整个项目（一期和二期），因此上述补偿确认的拆迁补偿费应在一期和二期之间分摊并分别扣除。

如将对二期的补偿用的是一期的房产理解为“异地安置”，则对应的回迁支出也应计入二期拆迁补偿费，即不应全部列入二期土地增值税扣除项目。

综上，本文探讨的是实务中遇到的对国税函[2010]220 文第六条规定的不同理解，笔者认为应通过对回迁业务本质的梳理来理解税法规定，方能有效降低税务风险，同时我们也期待对于上述争议条款的明确规定出台。

作者：中汇信达（深圳）税务师事务所授薪合伙人 徐娟双

本文版权属于作者所有，更多与本文有关的信息，请联系我们：

电话：010-57961169

中汇动态

中汇收到中国证券投资基金业协会感谢信

近日，中汇税务师事务所收到中国证券投资基金业协会感谢信。感谢中汇的大力支持及全国技术总监赵国庆凭借专业的学识、丰富的从业经验、严谨尽责的工作态度，为推进中国证券投资基金业协会及托管与运营专业委员会财税小组的各项工作做出的重要贡献！

中国证券投资基金业协会是依据《基金法》授权，立足行业自律，组织成立委员会。委员会定位于行业标准的研究和制定工作，致力于夯实金融基础设施、培育行业良好生态圈，聚焦行业估值基准、税收和技术接口规范等标

准问题。委员会下设的财税小组在证监会指导下成立，负责推动解决基金行业税收难点问题，持续开展境内外税收政策研究，为建立有利于资本形成和长期投资的税收制度提供政策储备。

中国证券投资基金业协会

感谢信

中汇税务师事务所有限公司：

律回春晖渐，万象始更新。在过去的一年中，贵公司赵国庆先生凭借专业的学识、丰富的从业经验、严谨尽责的工作态度，为推进中国证券投资基金业协会（以下简称协会）及托管与运营专业委员会（以下简称委员会）财税小组的各项工作做出了重要贡献，协会对贵公司的大力支持和赵国庆先生的辛勤付出谨表示衷心的感谢和诚挚的敬意！

协会依据《基金法》授权，立足行业自律，组织成立委员会。委员会定位于行业标准的研究和制定工作，致力于夯实金融基础设施、培育行业良好生态圈，聚焦行业估值基准、税收和技术接口规范等标准问题。委员会下设的财税小组于2019年9月在证监会指导下成立，负责推动解决基金行业税收难点问题，持续开展境内外税收政策研究，为建立有利于资本形成和长期投资的税收制度提供政策储备。

为基金行业搭建合理有效的税制体系是一项长期、系统性工程，为保证相关工作科学性和连贯性，期待贵公司一如既往地支持协会及委员会财税小组的后续工作！

中国证券投资基金业协会
2022年1月28日



党建引领聚合力，联建共建促发展——中汇江苏召开党建联席会议

为贯彻学习党的十九届六中全会和江苏省第十四次党代会精神，巩固中汇江苏历年来的党建成果，加强党建对公司发展的引领作用，促进内部党建工作的先进经验交流，创新和探讨党建形式，提高公司整体的党建水平，2022年1月18日，中汇江苏税务师事务所在溧阳举办“中汇江苏党建联席会议”。参加本次会议的有江苏省注册税务师行业党委和南京办事处领导、中汇江苏各党支部的支部书记、委员和党员代表。

会议开始前，参加会议的各支部委员、党员代表前往位于溧阳市水西村的“新四军江南指挥部纪念馆”，参观学习陈毅元帅、粟裕将军运筹帷幄，带领新四军革命前辈在江苏发展革命运动、抗击日寇的战斗历程，缅怀革命前辈，重温党的历史。



参观纪念馆后，“中汇江苏党建联席会议”正式召开。会上，党支部委员甘立强同志首先为大家讲解了十九届六中全会主要内容与精神，带领大家全面系统学习全会丰富的精神内涵与核心要义。党支部书记孙洋同志向参会同志传达了江苏省第十四次党代会大会精神，提出税务师行业要在服务江苏发展、发挥社会组织作用、践行人民民主中要发挥重要作用。各党支部书记、委员或党员代表分别分享交流各自支部党建工作成果，分析党建工作中的不足与面临的困难，并展开了热烈讨论。孙洋在大家的发言后，就当日的联席会讨论情况进行了小结，他表示立足中汇江苏六个党支部合计五十余名党员的党建实践，召开第一次中汇江苏的党建联席会议意义重大，他还从党建工作品牌打造、党业融合、统战工作和自律管理等方面对各支部党建提出了建议。税务师行业党委领导也就本次党建联席会议做了点评。南京市注册税务师行业党委朱安海副书记首先提出要将“党建入章程”落到实处，认真落实公司章程中关于党建工作的要求；其次要将“汇·五心”党建品牌发扬光大，丰富并拓展其外延和内涵；第三要积极发展党员，壮大党员队伍，要将骨干发展成党员，党员培养成骨干。江苏省注册税务师行业党委副书记、江苏省注册税务师协会会长周苏明做了重要发言，周会长指出中汇江苏各党支部一要突出政治建设，应以更宽的视野、更高的站位和认识，深刻认识到行业党建工作的重要意义；二要提高政治能力建设，加强党建和业务的融合发展，增强政治引领力、政治敏感性和政治执行力；三要增强法治观念，坚持底线思维，促进税务师行业规范健康发展。

本次联席会议的召开，为促进中汇江苏党建工作的联建联动和提高中汇江苏整体党建工作水平打下了坚实的基础，也为中汇江苏党建与业务融合发展提供了有力的指导。

中汇江苏税务师事务所党建联席会议



行业资讯

2022年将实施组合式、规模性减税降费政策

国务院新闻办公室1月26日举行新闻发布会，介绍减税降费促发展强信心有关情况。

会上，国家税务总局收入规划核算司司长蔡自力表示，2022年，党中央、国务院部署实施组合式、规模性减税降费政策，重点聚焦支持中小微企业、个体工商户、制造业等发展，帮助困难行业渡过难关。税务部门将采取一系列有效措施确保政策落实落细，为服务“六稳”“六保”大局、稳定宏观经济大盘贡献税务力量。

一是明确“落实责任账”

近期召开的全国税务工作会议对落实减税降费政策作出专门部署，特别强调各级税务机关要将其作为政治任务扛牢抓实，迅速健全加强减税降费落实工作专班，继续用好近几年税务部门探索总结的抓政策落实“短平快优九个一”工作法，并强化对减税降费落实情况的监督检查。

二是推送“政策明细账”

根据新出台的税费优惠政策，进一步完善政策标签体系，精准筛选符合优惠政策享受条件的纳税人缴费人，实现“点对点”“一对一”及时精准推送，确保各项税费优惠政策不折不扣落地生根。

三是算清“税费红利账”

自2021年9月以来，税务总局在天津、重庆等地开展试点，通过电子税务局、征纳互动平台等渠道将减税降费红利账单推送给纳税人和缴费人，各方反响良好。我们将继续扩大推送减税降费红利账单试点范围，进一步提升纳税人缴费人减税降费获得感。

四是算好“发展效应账”

税务部门将充分依托税收大数据，打造指标更完备、标准更规范、核算更高效、分析更智能、方法更科学的新统计核算分析体系，切实做好政策运行情况和促进发展效应的跟踪分析，让政策效应在充分释放中更好展现。

来源：国家税务总局

新办小微企业税收优惠政策有哪些？

问：小微企业企业所得税最新优惠政策有哪些？

答：2021年4月2日，财政部税务总局发布了财政部税务总局公告2021年第12号《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，公告规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

问：财税〔2019〕13号对小微企业普惠性税收减免政策如何规定的？

答：《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税〔2019〕13号规定：自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

本公告所称小型微利企业是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。

问：小型微利企业的所得税税率是多少？

答：根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）第二十八条规定：符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。

问：小微企业增值税最新优惠政策有哪些？

答：2021年3月31日，国家税务总局发布了《关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号），公告规定，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过15万元（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过45万元）的，免征增值税。

案例学习

例1：某公司为符合条件的小型微利企业，2021年应纳税所得额是90万元，那么该公司2021年应纳所得税额是 $90 \times 25\% \times 20\% / 2 = 2.25$ 万元。

例2：如果该公司小型微利企业2021年应纳税所得额是120万元，那该公司2021年应纳所得税额是 $100 \times 12.5\% \times 20\% + 20 \times 50\% \times 20\% = 4.5$ 万元。

例3：某公司为增值税小规模纳税人，该公司2021年7月-9月取得不含税销售额为43万元，季度销售额未超过45万元，免征增值税。

来源：上海税务

如何避免收到不符合规定的发票？五个建议快收藏

第一点 建议有效选择销售方

提高防范意识，对销售方做必要的了解，考察对方的经营范围、经营规模、生产能力等，尽量与规模大、信誉良好的企业交易，避免与商品价格明显低于市场价格的企业往来，以防遭遇“空壳企业”“开票公司”。

第二点 建议规范交易流程

规范交易流程，签订购货合同，防范法律风险。很多企业是通过“中间人”接受了不符合规定的增值税发票，因此要核实“中间人”是否为该公司的员工，是否具有代理权，保证业务的真实性。

第三点 建议规范资金结算

尽量通过公对公账户将货款划拨到销售方银行账户内，尽量避免向其他公司账号、个人账号或用现金结算货款，在资金交易时保持警惕。转账后要保存好交易凭证，特别是网上转账或交易后，要及时保存转账凭证或者截图，作为资料备查。

第四点 建议核对发票信息

收到发票时，建议登录“国家税务总局全国增值税发票查验平台”（<https://inv-veri.chinatax.gov.cn>），对照“发票代码”“发票号码”“校验码”依次填入进行验证，辨别发票真伪。并自行核对货物品名、数量、金额、税额等，保证票、货、款一致。

第五点 建议加强员工培训

为本企业员工做好必要的税务知识培训，避免员工收受不符合规定的增值税发票回公司“报销”。制定财务环节的监督审核机制，注意对票、货、款真实性的审核。积极组织员工参加税务部门开展的相关培训，及时学习最新的税收政策知识，提高对收受不符合规定的增值税发票的警惕性。

政策文件：

1. 《国家税务总局关于发布〈企业所得税税前扣除凭证管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 28 号）
2. 《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则
3. 《关于进一步深化税收征管改革的意见》

来源：上海税务

企业所得税税率知多少

一、25%基本税率

1. 基本税率

企业所得税的税率为 25%。

政策依据：

《中华人民共和国企业所得税法》第四条。

二、适用 20%税率

1. 小型微利企业

对于小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

政策依据：

《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条。

《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条。

《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）第一条。

三、适用 15%税率

1. 高新技术企业

国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

政策依据：

《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条。

2. 技术先进型服务企业

对经认定的技术先进型服务企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

政策依据：

《财政部 税务总局 商务部 科技部 国家发展改革委关于将技术先进型服务企业所得税政策推广至全国实施的通知》（财税〔2017〕79 号）第一条。

3. 平潭综合实验区符合条件的企业

自 2021 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止，对设在平潭综合实验区的符合条件的企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

政策依据：

《财政部 税务总局关于延续福建平潭综合实验区企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2021〕29 号）第一条、第五条。

4. 注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业

自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

本条所称鼓励类产业企业，是指以海南自由贸易港鼓励类产业目录中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。

政策依据：

《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）第一条、第四条。

5. 西部地区鼓励类产业

对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中新增鼓励类产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，自 2014 年 10 月 1 日起，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。

自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。

政策依据：

《国家税务总局关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 14 号）第一条。

《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）第一条。

6. 中国（上海）自贸试验区临港新片区重点产业

自 2020 年 1 月 1 日起，对新片区内从事集成电路、人工智能、生物医药、民用航空等关键领域核心环节相关产品（技术）业务，并开展实质性生产或研发活动的符合条件的法人企业，自设立之日起 5 年内减按 15% 的税率征收企业所得税。

政策依据：

《财政部 税务总局关于中国（上海）自贸试验区临港新片区重点产业企业所得税政策的通知》（财税〔2020〕38 号）第一条、第四条。

7. 从事污染防治的第三方企业

自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日，对符合条件的从事污染防治的第三方企业减按 15% 的税率征收企业所得税。所称第三方防治企业是指受排污企业或政府委托，负责环境污染治理设施（包括自动连续监测设施）运营维护的企业。

政策依据：

《财政部 税务总局 国家发展改革委 生态环境部关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委 生态环境部公告 2019 年第 60 号）第一条、第四条。

四、适用 10% 税率

1. 国家鼓励的重点集成电路设计企业和软件企业

自 2020 年 1 月 1 日起，国家鼓励的重点集成电路设计企业和软件企业，自获利年度起，第一年至第五年免征企业所得税，接续年度减按 10% 的税率征收企业所得税。

国家鼓励的重点集成电路设计和软件企业清单由国家发展改革委、工业和信息化部会同财政部、税务总局等相关部门制定。

政策依据：

《财政部 税务总局 发展改革委 工业和信息化部关于促进集成电路产业和软件产业高质量发展企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 工业和信息化部公告 2020 年第 45 号）第四条、第十条。

2. 非居民企业

非居民企业取得企业所得税法第二十七条第（五）项规定的所得，减按 10%的税率征收企业所得税。

即非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得缴纳企业所得税。

政策依据：

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十一条。

来源：上海税务

年终奖怎么计税？换工作后如何选择汇缴地税务机关？12366 来告诉您

1. 我今年有换过工作，请问明年办理个税综合所得汇算清缴时，应该选择哪个税务机关办理呢？

答：您可向任职受雇单位所在地主管税务机关办理，若您有两处及以上任职单位的，可选择其中一处进行申报。

2. 我公司 2022 年发放全年一次性奖金还可以适用单独计税吗？

答：可以。根据财政部、税务总局发布的《关于延续实施全年一次性奖金等个人所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 42 号）规定，居民个人在 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日取得全年一次性奖金，可以继续选择享受单独计税优惠政策。

3. 纳税人取得全年一次性奖金，应该怎么计算个税呢？

答：根据《财政部 税务总局关于延续实施全年一次性奖金等个人所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 42 号）规定，在 2023 年 12 月 31 日前，居民个人取得全年一次性奖金，符合《财政部 税务总局关于个人所得税法修改后有关优惠政策衔接问题的通知》（财税 2018 164 号）规定，不并入当年综合所得，以全年一次性奖金收入除以 12 个月得到的数额，按照按月换算后的综合所得税率表，确定适用税率和速算扣除数，计算应纳税额。

计算公式为：应纳税额 = 全年一次性奖金收入 × 适用税率 - 速算扣除数

居民个人取得全年一次性奖金，也可以选择并入当年综合所得计算纳税。自 2024 年 1 月 1 日起，居民个人取得全年一次性奖金，应并入当年综合所得计算缴纳个人所得税。

按月换算后的综合所得税率表：

级数	全月应纳税所得额	税率（%）	速算扣除数
1	不超过 3000 元的	3	0
2	超过 3000 元至 12000 元的部分	10	210
3	超过 12000 元至 25000 元的部分	20	1410
4	超过 25000 元至 35000 元的部分	25	2660
5	超过 35000 元至 55000 元的部分	30	4410
6	超过 55000 元至 80000 元的部分	35	7160
7	超过 80000 元的部分	45	15160

来源：上海税务

注意！增值税视同销售的6个误区

视同销售是增值税中的一个难点问题，也是广大纳税人经常咨询的一个热点问题。为了帮助大家更好地掌握这一知识点，本期，小编就为您总结了6个典型问题，让我们共同来学习一下~

问题1：误将非经营活动作视同销售处理

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，但属于下列非经营活动的情形除外：

（一）行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。

1. 由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；

2. 收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；

3. 所收款项全额上缴财政。

（二）单位或者个体工商户聘用的员工为本单位或者雇主提供取得工资的服务。

（三）单位或者个体工商户为聘用的员工提供服务。

（四）财政部和国家税务总局规定的其他情形。

政策依据：

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号印发）第十条

问题2：误将不动产租赁合同中免租期作视同销售处理

纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属于《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号文件印发）第十四条规定的视同销售服务。

政策依据：

《国家税务总局关于土地价款扣除时间等增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第86号）第七条

问题3：误将用于公益事业的无偿提供服务等作视同销售处理

单位或者个体工商户无偿提供服务，用于公益事业或者以社会公众为对象的情形，不视同销售。

单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产，用于公益事业或者以社会公众为对象的情形，不视同销售。

政策依据：

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号印发）第十四条

问题4：误将扶贫捐赠货物行为作视同销售处理

对单位或者个体工商户将自产、委托加工或购买的货物通过公益性社会组织、县级及以上人民政府及其组成部门和直属机构，或直接无偿捐赠给目标脱贫地区的单位和个人，免征增值税。在政策执行期限内，目标脱贫地区实现脱贫的，可继续适用上述政策。

特别提醒：该项优惠执行期限延长至2025年12月31日。

政策依据：

《财政部 税务总局 国务院扶贫办关于扶贫货物捐赠免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局 国务院扶贫办公告2019年第55号）第一条

《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 国家乡村振兴局关于延长部分扶贫税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局 人力资源社会保障部 国家乡村振兴局公告2021年第18号）

问题5：误将企业集团内单位之间的资金无偿借贷行为作视同销售处理

对企业集团内单位（含企业集团）之间的资金无偿借贷行为，免征增值税。

特别提醒：该项优惠政策执行期限延长至2023年12月31日。

政策依据：

《财政部 税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号）第三条

《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）第一条

问题 6：误将用于集体福利或者个人消费的外购货物作视同销售处理

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、劳务、服务、无形资产和不动产项目的进项税额不得从销项税额中抵扣。

单位或者个体工商户将自产、委托加工的货物用于集体福利或者个人消费视同销售货物。

特别提醒：用于集体福利或者个人消费的外购货物涉及进项税额不得从销项税额中抵扣，不需要作视同销售处理。

政策依据：

《中华人民共和国增值税暂行条例》第十条

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条

来源：北京税务

法规速递

关于开展 2022 年“我为纳税人缴费人办实事暨便民办税春风行动”的意见

税总纳服发〔2022〕5 号

国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，局内各单位：

为深入贯彻党的十九届六中全会和中央经济工作会议精神，全面推进中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》落实，巩固拓展党史学习教育成果，税务总局决定，2022 年以“智慧税务助发展·惠企利民稳增长”为主题，连续第 9 年开展“我为纳税人缴费人办实事暨便民办税春风行动”（以下简称“春风行动”），首批推出 5 大类 20 项 80 条便民办税缴费措施，后续再适时推出若干举措。通过开展“春风行动”，加快推动智慧税务建设，大力推进精确执法、精细服务、精准监管、精诚共治，坚持依法组织税费收入原则，持续深化税务系统“放管服”改革，进一步加强税收监管，不断优化税收营商环境。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，围绕党中央、国务院对税收工作的部署要求，坚持人民至上，围绕构建常态化、长效化党史学习教育制度机制，聚焦纳税人缴费人急难愁盼问题，深入开展“春风行动”，推出系列改革创新举措，持续深化智慧税务建设，推动执法更规范、服务更便捷、监管更精准、风险更可控，为激发市场主体活力、维护法治公平税收环境、服务“六稳”“六保”、稳定宏观经济大盘、推动高质量发展作出税务贡献，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

二、行动内容

（一）诉求响应更及时

1. 需求快速响应。组织开展 2022 年度全国纳税人缴费人需求调查，深入分析调查结果，准确把握纳税人缴费人共性需求，持续优化改进管理和服务工作。整合优化知识库，推进知识库在全国共享共用，基本实现全国咨询“一线通答”。优化升级 12366 智能咨询功能，完善智能咨询知识库，提高智能咨询的解答准确率，加快推动咨询服务向以 24 小时智能咨询为主转变。强化 12366 咨询数据的多维度分析和多场景运用，聚焦减税降费政策出台、重大改革推进和社会关注热点，及时研究提出改进建议，快速响应纳税人缴费人诉求。探索远程咨询和办税辅导新模式，纳税人缴费人可直接通过电子税务局、征纳互动平台等远程发起税费咨询求助，实现“办问协同”。进一步推动涉税文书电子化推送，逐步实现“无接触”送达。

2. 政策及时送达。优化税费优惠政策精准推送机制，完善税费政策宣传辅导标签体系，实现税费优惠政策的系统集成、精准定位、智能推送，帮助纳税人缴费人便捷了解政策。增加贴近实操的政策解读、操作指南等推送内容，开发图片、短视频、动漫等更加直观的新媒体产品，拓宽微信、抖音、税企沟通平台等推送接收渠道。

3. 问题实时解决。积极拓展征纳互动平台、自助办税终端、电子发票服务平台、电子税务局等纳税人端税费办理渠道的征纳互动服务，实时解决纳税人缴费人办理过程中遇到的问题。在电子税务局、自然人电子税务局税收扣缴客户端，探索启用主管税务机关电子印章，在出具高频的表证单书上自动套印，提升办税效率。

4. 关注个性需求。对老年人、残疾人等特殊人群加强服务保障，优化线下服务流程，提供“一站式”综合服务、优先办理服务。推进办税缴费软件适老化改造。明确本地区申请城镇土地使用税困难减免税的情形以及办理流程、时限，提高困难减免税办理的确信性。结合本地纳税人缴费人群体特征，组建由税务人员、志愿者组成的民族语言、方言和外语等服务团队，消除语言沟通障碍。

（二）智慧办理更便捷

5. 提升网办体验。扩大“非接触式”服务范围，持续拓展办税缴费网上办事项清单。试点推广税收完税证明线上开具，提升税收票证获取便利性。完善电子税务局增值税申报比对功能，优化异常申报在线提示提醒事项内容。增加环境保护税申报数据批量导入功能，纳税人填报完成后即可线上提交。扩大跨省异地电子缴税试点范围，逐步实现全国推广上线。在具备电子税务局移动端的地区实现非居民扣缴企业所得税套餐式服务掌上办理，方便纳税人办理相关业务。

6. 精简办理流程。对全面数字化的电子发票依托税收大数据自动确定最高开票限额，并以动态管理为主、纳税人申请调整为辅，大幅简化发票申领流程、环节和相关文书。推动纳税人延期缴纳税款、延期申报、变更纳税定额的核准，以及采取实际利润额预缴以外的其他企业所得税预缴方式的核定等4个事项由行政许可事项调整为其他权力事项，简化事项办理程序。发布第一批全国通办税费事项清单，进一步方便纳税人缴费人跨区域办理税费业务。研究制定简化企业涉税涉费事项跨省迁移办理程序的办法，基本实现资质异地共认，便利生产要素合理流动。开展不动产登记区块链应用试点，进一步推动不动产登记税费信息共享，减轻纳税人缴费人提交资料负担，缩短办理时间。

7. 减少资料报送。将土地增值税税收优惠由事前备案改为纳税人“自行判别、申报享受、资料留存备查”，进一步减少纳税人报送资料，简化办理流程。开展整合企业所得税和财产行为税综合申报表试点，进一步统一不同税种征期、减少纳税人申报和缴税的次数。发布第二批实行告知承诺制的税务证明事项，进一步减少纳税人需提交的证明材料。

8. 便利发票使用。配合司法部做好发票管理办法修订相关工作。制定铁路、民航等领域发票电子化方案并组织实施，提高社会满意度。深化全面数字化电子发票试点的“首票服务”，为纳税人提供线上多渠道精准服务，同步提升线下网格化服务效能，显著优化纳税人体验。完善电子发票服务保障体系，税务机关通过电子发票服务平台向纳税人免费提供电子发票申领、开具、交付、查验等服务。

9. 提速退税办理。进一步精简出口退税涉税资料报送、简化退税办理流程，将全国正常出口退税平均办理时间由7个工作日压缩至6个工作日以内。推进电子化方式留存出口退税备案单证。依托各地电子税务局，探索多缴退税业务由税务机关自动推送退税提示提醒，纳税人在线办理确认、申请和退税。

（三）分类服务更精细

10. 助力大型企业。提供大企业税收确定性服务，建立健全相关制度，提升大企业纳税人满意度。试点开展大企业集团遵从评价，根据企业集团遵从度，提供差异性服务和管理措施。试点开展税企数据互联互通，降低大企业集团办税成本，提升纳税人服务体验。通过线上沟通渠道，适时推送行业性税收优惠政策，开展政策宣传，助力企业及时、准确掌握政策。与部分遵从意愿强、遵从能力高的大企业集团签订税收遵从合作协议，提供定制服务。

11. 扶持中小企业。扩大小微企业减税降费红利账单推送服务试点范围，帮助纳税人算清算细减税降费红利账。按照国务院部署，组织开展税务系统助力中小企业发展主题服务月活动。推进“专精特新”中小企业和“小巨人”企业“一户一档”服务措施落实，助力企业高质量发展。深化规范“银税互动”合作，试点在税务和银保监部门间实现数据直连，安全高效助力小微企业缓解融资难融资贵问题。

12. 完善缴费服务。发布社保费缴费事项清单，明确事项办理流程、办理方式、办理时限以及需提交的资料。推广社保退费申请网上受理，让缴费人“少跑路”。加强与人社、医保等相关部门数据共享，落实好特困人员、低保对象等困难人群分类资助参保缴费政策。以采矿业、制造业、建筑业等行业为重点，开展社保费政策进企业、进车间、进工地宣传和缴费服务活动。规范和优化电力能源类、土地出让类等非税收入征缴流程，编制相关缴费指引，

提高办理缴费业务的便利度。推进土地出让金、土地闲置费、矿产资源专项收入、海域使用金、水利建设基金、防空地下室易地建设费等非税收入项目自动预填申报，改善缴费人申报操作体验。

13. 服务个税汇算。积极协调动员社会力量，组织开展税收志愿服务，做好各项个人所得税专项附加扣除的宣传辅导，让符合条件的纳税人及时享受红利。对灵活就业自行缴纳社保费的纳税人，优化在个人所得税综合所得年度汇算时的填报方式，提升纳税人的填报体验。运用税收大数据智能分析，完善个人所得税综合所得年度汇算提示提醒，引导纳税人如实准确申报。优化自然人电子税务局扣缴端数据备份功能，使扣缴义务人在更换设备后恢复数据更加便利。

（四）执法监管更公正

14. 优化执法方式。推进区域间税务执法标准统一，更好服务国家区域协调发展战略。在部分地区推行非强制性执法方式试点，让执法既有温度又有力度。推出第二批全国统一的税务行政处罚“首违不罚”事项清单，对于首次发生清单中所列事项且危害后果轻微，在税务机关发现前主动改正或者在税务机关责令限期改正的期限内改正的，不予行政处罚，并对当事人加强税法宣传和辅导。推进简易处罚事项网上办理，实现违法信息自动提醒、处罚流程全程网上办、处罚结果实时传递。坚持依法组织税费收入原则，坚决不收“过头税费”，发现一起查处一起。

15. 加强精准监管。深入推进税收执法责任制，加强税收执法监督，持续督促规范公正执法。推进税务系统“双随机、一公开”监管，拓展部门联合“双随机、一公开”监管覆盖范围，规范双随机的方式方法，提高监管效率。充分发挥税收大数据作用，严厉精准查处打击涉税违法行为，保障国家税收安全，为守法守规纳税人营造更加公平公正的市场环境。试点推进动态“信用+风险”税务监控，简化无风险和低风险企业的涉税业务办理流程，提醒预警或直接阻断高风险企业的涉税业务办理，依托大数据分析进一步提高风险管理效能。

16. 保障合法权益。开展税务规范性文件权益性审核，制发权益性审核操作办法，更好维护纳税人缴费人合法权益。将“枫桥经验”应用于税收实践，推动建设“公职律师涉税争议咨询调解中心”，开展涉税争议咨询、组织调解、出具意见等法务活动，推动争议化解，维护纳税人合法权益。

（五）税收共治更聚力

17. 推进部门联动。深化税务、海关两部门数据共享，优化电子税务局、国际贸易“单一窗口”功能，进一步扩大出口退税申报“免填报”范围。结合残疾人按比例就业情况联网认证跨省通办工作，加强与各级残联的双向数据共享，优化残疾人保障金申报表，方便企业办理残疾人安置情况认证和申报缴纳残疾人就业保障金。推进土地出让金、土地闲置费、矿产资源专项收入、海域使用金、防空地下室易地建设费等项目与相关业务主管部门的互联互通和信息共享，减轻缴费人缴费办证相关资料报送负担。完善涉税数据共享机制，拓展数据获取渠道，推进数据共享共用，减少纳税人缴费人重复报送。

18. 深化国际协作。持续加强国别（地区）税收信息研究工作，优化“一带一路”相关税收政策资讯服务，分批次更新国别（地区）投资税收指南，帮助“走出去”纳税人了解相关国家（地区）税制等信息，防范和规避跨境投资税收风险。扩大和完善税收协定网络，推动与更多国家（地区）开展税收协定谈签工作，为纳税人跨境经营提供税收确定性，避免和消除国际重复征税，降低纳税人在东道国的税收负担。针对符合享受以利润分配直接投资暂不征收预提所得税政策但未实际享受的情况，向纳税人精准推送提示提醒信息，帮助境外投资者应享尽享优惠政策。

19. 促进社会协同。制定出台相关措施，支持第三方按市场化原则为纳税人提供个性化服务。开展涉税服务虚假宣传及广告信息专项治理，帮助纳税人降低选择涉税专业服务风险。曝光涉税专业服务机构违法违规典型案例，形成警示震慑效应，促进规范涉税专业服务行业秩序。

20. 拓展信用应用。编制税务领域公共信用信息目录，促进纳税人依法诚信纳税。扩大纳税信用修复范围，引导市场主体及时纠正自身涉税违规行为，强化纳税人信用意识。加大对破产重整企业纳税信用修复支持力度，帮助符合条件的企业及时修复信用。进一步优化守信激励措施，为守信纳税人在跨省迁移、发票使用、税收证明等事项办理时给予更多便利。实施《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》，加强重大税收违法失信案件信息和当事人名单动态管理，积极开展信用修复工作，依法依规开展联合惩戒，引导市场主体规范健康发展。

三、工作要求

（一）提升政治站位，加强党建引领。各级税务机关要秉承以纳税人缴费人为中心的理念，对标纳税人缴费人所需所盼，努力在提升办税缴费便利化水平等方面取得新突破。各级税务局党委要压实主体责任，切实加强组织领

导，将“春风行动”的推进落实与推进党史学习教育常态化长效化结合起来、与加强党的建设结合起来、与加强政风行风建设结合起来、与创建模范税务机关结合起来，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和共产党员的先锋模范作用，形成各级党组织聚力推进、广大党员积极行动的良好局面。

（二）坚持统筹推进，抓好贯彻落实。各级税务机关要深刻认识开展“春风行动”的重要意义，结合工作制定出符合本地实际的行动方案。纳税服务部门要协助党委抓好“春风行动”各项措施的推动落实，各职能部门要结合自身工作抓好职责范围内的工作安排。要结合当地政府关于深化“放管服”改革、优化营商环境的有关要求，持续细化和创新推出“春风行动”举措，让便民春风常吹常新。

（三）强化督导检查，务求取得实效。各级税务机关要坚持求真务实，坚决避免搞形式、走过场。要把开展“春风行动”成效作为绩效考评和领导干部述职评议考核内容，推动“春风行动”扎实开展。要通过工作调研、巡视巡察等方式，对行动开展情况和取得的实际效果进行督导检查和跟踪问效，并适时以集中研讨、座谈交流、书面反馈等形式持续推进各项措施落地落实落细。

（四）加大宣传力度，发掘特色精品。各级税务机关要加强宣传引导，发挥先进典型示范作用，及时总结推广在实践中形成的经验做法，以点带面推动解民忧破难题，形成为纳税人缴费人办实事的常态化机制。各地税务机关可在落实规定动作的基础上积极丰富自选动作，发掘各具特色的行动内容，总结出更多可复制、可推广的好经验好做法，打造行动精品，切实提升纳税人缴费人的满意度和获得感。

附件：[2022年“我为纳税人缴费人办实事暨便民办税春风行动”工作任务安排表](#)

国家税务总局
2022年1月11日

北京·上海·杭州·南京·成都·宁波·太原·深圳·天津·西宁·
武汉·福州·济南·乌鲁木齐·长沙·南昌·郑州·重庆·厦门·海口
更多联系方式 · <http://www.zhcta.cn/>

