

## 中汇观点

**房地产企业自持地产房产税筹划浅析**

近期，在房地产开发企业土地增值税清算中，发现一个共性问题：地方政府为了招商引资、搞活地方经济，减少资金外流，在土地招、拍、挂时，往往会要求房地产开发企业自持一定面积或一定比例的商业用房，这就导致房地产项目开发到最后阶段，房地产企业的利润最终都被沉淀到了自持的商业用房之中，导致房产企业无法回笼全部资金，并且在自持的过程中还要按照房产余值的 1.2% 缴纳房产税，对房地产开发企业形成了很大的资金压力。那么对于房地产开发企业来说如何盘活长期资产，在盘活长期资产的过程中如何实现税负最优化，如何降低房产持有期间的资金成本就显得尤为重要。盘活长期资产需要结合各企业实际经营情况去分析、设计最优方案，下面就房地产企业自持房地产涉及房产税的筹划给大家提供一些思路。

我们知道，房产税是由产权所有人就其持有房产缴纳的一种财产税。其缴纳方式分为两种：一、从价计征，即自用房产按照房产原值一次减除 10% 至 30%（具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定）后的余值按 1.2% 税率计算缴纳；二、从租计征，即对出租房产按照租金收入按 12% 税率缴纳。其征管特征是对产权所有人实行单一环节征税。下面我们根据房产税的特点，就实务中经常出现的几种情况进行分析，为大家提供一些参考思路。

**一、将房产由自用性质转租赁性质**

甲房地产开发公司在 2018 年初在某县城拍得一宗土地用于开发商业综合体，于 2020 年底竣工并交付使用。土地出让合同约定，除商务办公、商务酒店及县房屋征收办回购的商业用房外，其余商业用房需自持 70% 以上，面积约 91000 平方米，自持部分房产成本价为 60700 万元，按照从价计征原则甲房地产开发公司每年需要缴纳房产税 509.88 万元（ $60700 \times 70\% \times 1.2\% = 509.88$  万，减除比例按 30% 计算，下同）。如果甲房地产开发公司把 91000 平方米商业用房以白坯房的性质整体打包出租给关联商管公司乙，年租金按照 2880 万元计算（租金收入约为房屋折旧金额： $60700 \times 95\% / 20 = 2883$  万元，残值率按 5% 计算，如以不动产权证实际到期年限折旧，则租金还可以适当降低），则甲房地产开发公司按照从租计征每年需要缴纳房产税 317.06 万元（ $2880 / 1.09 \times 12\% = 317.06$  万）。通过持有性质转换，出租模式较自用模式少交税 192.82 万元（ $509.88 - 317.06 = 192.82$  万）。

当然，房地产企业在项目开发结束后，收取的租金抵减成本费用后略有盈余应为最佳方案，可以最大限度少交企业所得税，否则可能会出现甲公司亏损，乙公司盈利多交企业所得税的情况。

**二、通过转租方式降低计税基础**

续上例，甲房地产开发公司把 91000 平方米商业用房以白坯房的性质整体打包出租给关联商管公司乙，年租金按照 2880 万元计算，乙商管公司对租入的房产进行装修，发生装修费用 27000 万元，再由乙商管公司对外招商引资进行分割转租，

**关于中汇**


中汇是一家全国性的大型专业服务机构，在审计、税务、咨询、评估、工程服务领域具有专业领先性。我们具有财政部、证监会批准的从事证券、期货相关业务的审计与评估资格等行业最高等级的专业资质，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。在全国二十多个城市设有办公机构，共有 2000 多位员工，帮助客户在商业活动与资本市场中取得成功。

**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，以及与客户的深入沟通，能为客户提供强有力的专业支持，协助客户提升价值。

IPO 与资本市场	审计
税务	评估
工程	风险咨询
人力资源咨询	培训

根据房产税只由产权所有人单一环节交税的特点，甲房地产开发公司需要缴纳房产税 317.06 万元（ $2880/1.09*12\%=317.06$  万）。不考虑装修费支出的资金成本，按 10 年期回收，乙商管公司预计每年可以取得不低于 2700 万元的转租收益，可以少交房产税 297.25 万元（ $2700/1.09*12\%=297.25$  万元），通过出租形式的转换，达到组合模式（直租+转租）较单一模式（直租）少交房产税。

以上测算主要根据《财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2008〕152 号）规定，对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。其中，房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算，纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定予以调整或重新评估。对于租入新房屋的装修支出，根据企业会计准则和企业所得税法有关精神，如由承租人承担有关装修费用，作为承租企业的“长期待摊费用”，未计入出租方的房屋原值，所发生的装修支出可以不缴纳房产税。

根据上述规定，如果由甲房地产公司自行装修，按规定，自有房产发生的装修费应计入房产原值，按规定计提折旧，该部分装修费也应作为自用房产税的计税依据。一般来说精装房的租金应高于毛坯房的租金，实际操作中，按上述价格收取租金可能会被税务机关认定租金收入偏低的情况。

### 三、合同免租期的约定

续上例，甲房地产开发公司将房产出租给商管公司乙，合同约定前三个月为免租期，往后每月按照 240 万元（ $2880/12=240$  万元）收取租金。A 公司需要缴纳的房产税将分为免租期按照自用从价计征，三个月后按照从租计征两段分别计算，因此甲房地产开发公司第一年总共需要缴纳房产税 365.27 万元（ $60700*70\%*1.2\%/12*3+240/1.09*9*12\%=365.27$  万）。如果将免租合同条款修改为第一年租金 2160 万元，往后每年租金按照 2880 万元收取，则 A 公司第一年总共需要缴纳房产税 237.80 万元（ $2160/1.09*12\%=237.80$  万）。“去免租期”方式下，房产税可以少交 127.47 万元（ $365.27-237.80=127.47$  万）。

### 四、拆分房租租金金额

续上例，甲房地产开发公司可以同时采用分设物业公司，并将房租租金拆分成：房租+服务费（如空调使用费、维护保养费、清洁卫生费、数据维护费等），分别开具发票，可以达到降低房产税计税依据的目的。

同时，如果企业是增值税一般纳税人，还可以达到降低增值税的目的。如果相关联的公司符合《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）规定的小型微利企业的标准，还可以降低企业所得税税负。

综上所述四种方式下，企业持有的商业综合体、包括酒店、度假村无论是转换房产持有方式（自持——出租）、转换租赁方式（直租——直租+转租）、还是在租赁合同中做“去免租期”约定设计、或者进一步将租金拆分切割（纯租金——租金+服务费）的形式，在实务操作过程中，要结合当地同类商业用房市场行情和自身商业用房特点确定合理的价格区间，掌握好租赁价格的公允性和合理性，否则，在价格过低又无合理理由的情况下，会出现主管税务机关不予认可的税务风险。因此，无论是关联方企业之间合作经营进行税务设计，还是非关联方企业之间谋求双方税负最小化、利益最大化的合同安排，一定要掌握好尺度，兼顾收益和风险，保证在合法、合理、合规的前提下少缴税。

作者：中汇（宁波）税务师事务所 李何达

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

## 浅谈房地产企业收入确认税会差异的纳税调整

房地产企业销售未完工产品时按预计毛利计算缴纳企业所得税，完工年度结转收入再将之前预计的毛利转回，实现所得税税款的均衡缴纳。如果完工年度与会计结转收入在同一年则收入确认没有税、会差异，申报也相对简单。本文讨论的是房地产企业收入确认存在税会差异时（完工年度与会计结转收入不在同一年）在所得税申报方面的处理。

## 一、政策依据

1. 《国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知》（国税发[2009]31号，下称31号文）第三条：企业房地产开发经营业务包括土地的开发，建造、销售住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品。除土地开发之外，其他开发产品符合下列条件之一的，应视为已经完工：（一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案（竣备）。（二）开发产品已开始投入使用。（三）开发产品已取得了初始产权证明。（下称“三个条件”）

2. 31号文第九条：企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。开发产品完工后，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

3. 31号文第三十五条：开发产品完工以后，企业可在完工年度企业所得税汇算清缴前选择确定计税成本核算的终止日，不得滞后。凡已完工开发产品在完工年度未按规定结算计税成本，主管税务机关有权确定或核定其计税成本，据此进行纳税调整，并按《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定对其进行处理。

4. 《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号发布）第四条：企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

## 二、分析

根据31号文的上述规定，所得税以是否达到完工标准作为结转收入的时点，即三个条件孰先进行确定，完工当年应及时结转收入和计税成本；而会计准则是应当在客户取得相关商品控制权时确认收入，通常以交房作为控制权转移的判断标准。实务中，判断完工条件中第一个条件“竣备”一般是最先达到的，交房要晚于竣备。如果竣备和交房处于同一年度，所得税和会计处理均在同一年结转收入成本，则税、会处理没有差异；如果竣备和交房不在同一年度，那不得不面对复杂的税会差异的处理。

我们举例说明。

## 三、举例

为了有个比较，我们先看看税会没有差异的情况。

例1：

A房地产公司从2019年度开始预售，其中：

2019年度收取的预收售楼款总额50,000万元（不含税，下同），当年度实际预缴的土地增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加总额为1,600万元；

2020年度收取预收售楼款总额100,000万元，预收售楼款在当期实际预缴的土地增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加总额为3,300万元；

2021年度收取售楼款总额20,000万元，售楼款在当期实际预缴的土地增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加总额为700万元。

项目于2020年12月竣备并交房，当年会计结转售房收入150,000万元，结转税金附加4900万元；2021年度结转售房收入20000万元，结转税金附加700万元。当地预计毛利率为10%，假设项目实际毛利率为18%（成本均有合规票据），则2019、2020、2021年度利润表及A105010表预计毛利额可分别填写如下：

(1) 2019-2021年度利润表中收入、成本及税金数据（万元）

表1

利润表					
行次	项目	2019	2020	2021	合计
1	营业收入	-	150,000.00	20,000.00	170,000.00
2	营业成本	-	123,000.00	16,400.00	139,400.00
3	税金及附加	-	4,900.00	700.00	5,600.00
...	.....				-

## (2) 2019-2021 年度房地产特定业务计算的纳税调整 (万元)

表 2

A105010 视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表					
行次	项目	2019	2020	2021	合计
21	三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额 (22-26)	3,400.00	-3,400.00	-	-
22	(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额 (24-25)	3,400.00	6,700.00	-	10,100.00
23	1. 销售未完工产品的收入	50,000.00	100,000.00	-	150,000.00
24	2. 销售未完工产品预计毛利额	5,000.00	10,000.00	-	15,000.00
25	3. 实际发生的营业税金及附加、土地增值税	1,600.00	3,300.00	-	4,900.00
26	(二) 房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额 (28-29)	-	10,100.00	-	10,100.00
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入	-	150,000.00	-	150,000.00
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额	-	15,000.00	-	15,000.00
29	3. 转回实际发生的营业税金及附加、土地增值税	-	4,900.00	-	4,900.00

2020 年会计结转收入 150000 万元，销售未完工产品转完工产品确认的销售收入（收入转回）150000 万元；2021 年结转收入 20000 万元，当年不再预计毛利及转回。2019-2021 年度第 21 行“房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额”累计调整数为 0。表 1、表 2 数据表明，竣备与交房在同一年度时，所得税及会计处理在收入成本结转方面没有差异，申报表填写相对简单。

如果竣备与交房不在同一年度，情况就复杂了，所得税处理略显尴尬。

例 2:

延续例 1，2019-2021 年度数据不变。

项目于 2020 年 12 月竣备，2021 年 2 月交房并当年会计结转售房收入 170,000 万元，结转税金及附加 5600 万元。其他条件不变，则 2019、2020、2021 年度利润表、A105010 表预计毛利额及收入成本结转的纳税调整分别填写如下：

## (1) 2019-2021 年度利润表中收入、成本及税金数据 (万元)

表 3

利润表					
行次	项目	2019	2020	2021	合计
1	营业收入	-	-	170,000.00	170,000.00
2	营业成本	-	-	139,400.00	139,400.00
3	税金及附加	-	-	5,600.00	5,600.00
...	.....				-

## (2) 2019-2021 年度房地产特定业务计算的纳税调整 (万元)

表 4

A105010 视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表					
行次	项目	2019	2020	2021	合计
21	三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额（22-26）	3,400.00	6,700.00	-10,100.00	-
22	（一）房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额（24-25）	3,400.00	6,700.00	-	10,100.00
23	1. 销售未完工产品的收入	50,000.00	100,000.00	-	150,000.00
24	2. 销售未完工产品预计毛利额	5,000.00	10,000.00		15,000.00
25	3. 实际发生的营业税金及附加、土地增值税	1,600.00	3,300.00		4,900.00
26	（二）房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额（28-29）	-	-	10,100.00	10,100.00
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入		-	150,000.00	150,000.00
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额		-	15,000.00	15,000.00
29	3. 转回实际发生的营业税金及附加、土地增值税		-	4,900.00	4,900.00

注：按照填报规则，转回的销售未完工产品预计毛利额不填 2020 年度，而是应跟随会计确认收入填在 2021 年度。详见下文分析。

（3）2020 年度所得税结转收入成本的调整（预计毛利的调整见表 4）

由于该项目 2020 年 12 月竣工，根据 31 号文第三、九、三十五条规定，2020 年度项目已完工，从所得税角度应结转售房收入。但会计处理未结转收入，所以只能做所得税的纳税调整：

①所得税收入、成本的结转金额

2020 年度应确认结转收入=150000 万元

2020 年度收入对应结转成本=150000\*（1-18%）=123000 万元

②之前预计毛利相应需要转回，否则重复缴税

2020 年度转回的销售未完工产品预计毛利=5000+10000=15000 万元

调整金额确认，接着就是填报了。首先是收入、成本的调整，利润表未体现收入成本，就要所得税纳税调整，申报表怎么填呢？

一种建议作为视同销售处理，同时增加视同销售收入和成本，在 A105010 表视同销售部分填报。31 号文第七条规定，企业将开发产品用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为，应视同销售。显然，收入成本的结转差异只是暂时性差异，不属于视同销售。另外，如果按视同销售处理，那第二年会计口径结转收入成本时需要冲回怎么办呢，总不能做负数的视同销售吧。

也有认为在 A105000 表“收入类调整项目”和“扣除类调整项目”的“未按权责发生制确认收入”（第 3 行和 30 行）分别调整，这样收入成本调整是有了落了，但需要转回的销售未完工产品预计毛利往哪儿填呢？填 A105010 表第 28 行不好吗？很遗憾，这行真不能填。按照（国家税务总局公告 2017 年第 54 号）申报表填报说明，第 28 行“2. 转回的销售未完工产品预计毛利额”：第 1 列“税收金额”填报房地产企业销售的未完工产品，此前年度已按预计毛利额征收所得税，本年结转完工产品，会计核算确认为销售收入，转回原按税收规定预计计税毛利率计算的金额。可见，28 行填报的前提是会计核算确认为销售收入，而 2020 年度未确认会计收入，只是纳税调整，预计毛利的转回填报 28 行不符合填报规定。

究竟怎么填好呢，笔者认为比较合理填法应该将项目实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额直接在 A105000 表第 45 行计算填报。按照（国家税务总局公告 2020 年第 24 号）申报表填报说明第 45 行“六、其他”填报其他会计处理与税收规定存在差异需纳税调整的项目金额，包括企业执行《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号发布）产生的税会差异纳税调整金额。

2020 年度该项目实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额=①-②=150000-123000-15000=12000 万元。

申报表填报（万元）：

A105000 纳税调整项目明细表					
行次	项 目	账载金额	税收金额	调增金额	调减金额
		1	2	3	4
45	六、其他	*	*	12,000.00	

(4) 2021 年度会计结转收入后的调整（预计毛利转回的调整见表 4）

2021 年度项目交房，会计结转收入成本（表 3），所得税处理已于 2020 年度申报调增实际毛利 12000 万元（表 5），本年度该项目利润已体现在利润表，所得税申报时对上年已调增的金额相应做调减处理（表 6），同时转回以前年度已预计的毛利额（表 4）。

申报表填报（万元）：

表 6

A105000 纳税调整项目明细表					
行次	项 目	账载金额	税收金额	调增金额	调减金额
		1	2	3	4
45	六、其他	*	*		12,000.00

以上通过第 45 行，看似把填报问题解决了，但这样填还是有问题。（国家税务总局公告 2017 年第 54 号）申报表填报说明：A105010 表第 21 行“三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额”：填报房地产企业发生销售未完工产品、未完工产品结转完工产品业务，按照税收规定计算的特定业务的纳税调整额。就是说，总局专门设置了 A105010 表第 21 行用来填报房地产开发企业预计毛利及转回的纳税调整额，例如，深圳市税务局 2020 年 5 月 12 日发布的《房地产开发企业 2019 年度汇算清缴申报专题》的申报指导意见，也说明企业通过填报 A105010 表对应栏次，对此前已申报纳税的预计毛利额进行结转，实现将企业会计利润总额中已申报确认的实际毛利额与转回的预计毛利额之间的差额，计入当年度应纳税所得额。因此如果直接通过 45 行填报，完全辜负了总局设计申报表的一片苦心，背离了总局的填报规则，这样算不算未按规定填报呢。

看来，没有完美的解决方案。

#### 四、建议

出现前述填报尴尬，究其原因还是收入确认时点的税、会差异造成的，即 31 号文的收入确认三个条件孰先原则和收入准则的商品控制权转移原则的差异，导致所得税处理变的十分复杂，而总局设计 2017 版所得税申报表时估计也没有考虑过这种情况如何填报。如果单从申报表 A105010 表第 21 行的填报规定看是要求税、会一致的，那能否按填报规定不执行 31 号文的收入确认原则而直接跟随会计核算确认收入呢？恐怕还是有风险，31 号文还是有效的。

在目前减税降费、大力改善营商环境的大背景下，税、会处理不断趋同减少差异应该是大趋势。鉴于房地产企业在预售时已经按预收款预计毛利计算应纳税所得了，收入确认的时点变化终究只是暂时性差异，建议总局能与时俱进调整房地产企业所得税收入确认原则，与收入准则保持一致，减少税、会差异以降低所得税申报难度，减轻纳税人税收风险。

作者：中汇华成（福建）税务师事务所 郭谨

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

5月26日，陕西省注协领军人才来到中汇会计师事务所杭州总部进行参观交流，中汇审计合伙人任成先生出席并接待。本次活动主要分为两个环节：进行所内参观和了解中汇的发展历程及关于上市公司并购重组财务审核的专业知识分享讨论。



陕西省注协的领军人才们参观了中汇的办公场所，明亮的工作环境，合理的办公布局，舒适的办公氛围，人性化的设施配备，井然有序的工作秩序，给他们留下了深刻的印象，纷纷赞叹不已。

所内参观结束后，中汇审计合伙人任成先生向陕西省注协领军人才们介绍了中汇二十多年的发展历程及公司现状，然后与大家分享及讨论了关于上市公司并购重组财务审核的概念及现状、相关规定、审核要点、后续管理等。在讨论环节中，各位注协领军人才积极地分享自己的观点和意见，一来一往中让思想碰撞出新的火花。





本次的来访交流结束后，我们深深地感受到专业知识的深度和广度对于审计从业人员的重要性，我们要保持一颗持续学习的心，汲取新知识，提出新想法，创造新思路，运用新方法，不断提升专业能力，能够在专业道路上走的更加长远与稳健。

## 行业资讯

### 证监会发布《关于完善全国中小企业股份转让系统终止挂牌制度的指导意见》

新三板市场一直坚持服务中小企业的市场定位，为中小企业规范发展、拓宽直接融资渠道发挥了重要作用。由于新三板挂牌公司以中小企业为主，部分公司在经营发展方面也容易出现较大的变化。近年来随着市场规模快速增长，有部分企业陆续退出新三板。究其原因，有的是在市场早期对新三板认识不足，在经历市场爆发式增长后，逐步趋于理性，因经营业绩较差或出于成本考虑，主动选择退出；有的是挂牌前准备不足，挂牌后公司治理和信息披露无法满足持续监管要求，存在违法违规被强制退出市场；有的是通过新三板市场培育成长壮大后选择到沪深交易所继续发展。总体上看，新三板坚持市场化、法治化、常态化的市场退出理念，初步形成了较为良性的市场生态，市场退出及运行均较为平稳。

为进一步夯实新三板市场基础制度，促进提高挂牌公司质量，保护投资者合法权益，证监会在总结近年来新三板终止挂牌实践的基础上，依据《公司法》《证券法》《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》（国发〔2013〕49号）《非上市公众公司监督管理办法》（证监会令第161号）等有关规定，制定《关于完善全国中小企业股份转让系统终止挂牌制度的指导意见》（以下简称《指导意见》），自发布之日起实施。

《指导意见》遵循《证券法》的精神，按照“建制度、不干预、零容忍”的方针，充分借鉴上市公司退市制度的实践经验，结合新三板市场特点，进一步完善了主动终止挂牌、强制终止挂牌的基本制度框架，明确了终止挂牌后有关监管安排，突出交易场所主体责任，尊重市场规律和公司自治，加强市场出清和风险防控，加强投资者保护，促进形成更加规范化的市场退出制度。

《指导意见》主要内容如下：一是对主动终止挂牌制度作出了要求，在尊重市场主体自治的基础上，要求挂牌公司应当充分听取中小股东意见，制定合理的异议股东保护措施，及时披露相关信息，全国股转公司从保护中小投资者合法权益角度出发，履行审查职责。二是对强制终止挂牌作出了要求，明确由全国股转公司制定细则，从财务真实性、信息披露和公司治理合法性、持续经营能力等方面明确强制终止挂牌情形，承担对强制终止挂牌的审查责任，严肃市场纪律、推动市场出清。三是明确了终止挂牌公司的后续监管安排。明确 200 人终止挂牌公司属于

非上市公众公司，终止挂牌后进入全国股转公司设立的专区转让，全国股转公司对公司的股份转让、信息披露等事项进行自律管理。

《指导意见》于2021年1月29日至2月28日向社会公开征求意见，共收到有效意见建议10条，集中于终止挂牌公司的股份托管及转让安排、投资者保护、主办券商职责等操作层面的问题。总体看，各方对《指导意见》的基本思路、框架和主要内容表示赞同。证监会对各方提出的意见建议，进行了认真梳理研究，并将在后续工作中予以落实。

下一步，证监会将指导全国股转公司持续完善相关的自律规则，加强投资者保护，促进市场出清，持续完善“有进有出”“能进能出”的新三板终止挂牌制度。

来源：中国证监会

## 证监会新闻发言人就IPO股东信息披露核查有关问题答记者问

**问：近期，有媒体报道，在拟上市企业股东信息披露穿透核查中，一些项目存在核查要求过严过细，增加企业负担等情况。请问证监会如何评价？**

**答：**随着我国经济持续高质量发展、资本市场改革红利不断释放，越来越多的投资者参与到拟上市企业投资活动中，为企业持续健康发展提供了资本支持。证监会在倡导合法投资、长期投资、价值投资的同时，也关注到有的投资者通过股权代持、多层嵌套等方式形成“影子股东”，有的突击入股、低价入股获取不当利益。多年监管实践中，证监会通过要求中介机构穿透核查、发行人充分披露等方式持续加强对上述行为的监管。为将监管实践规范化制度化，切实防范利用资本市场违法违规“造富”，今年2月，证监会专门发布《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》（以下简称《指引》），重申发行人股东适格性要求，延长突击入股股份锁定期，进一步明确对入股价格明显异常的自然人股东和多层嵌套机构股东的信息穿透核查要求。

《指引》实施以来，证监会督促市场主体按照规定规范股东入股行为，取得积极效果。但近期证监会关注到，在具体执行过程中，一些中介机构出于免责目的扩大核查范围，存在有些持股主体无法穿透核查、个别持股比例极少的股东也要核查等现象，增加了企业负担。

对此，证监会及时加以引导，强调应按照实质重于形式和重要性原则穿透核查拟上市企业股东，同时指导沪深证券交易所出台股权“最终持有人”认定标准，明确上市公司、新三板挂牌公司、国有控股或管理主体、集体所有制企业、境外政府投资基金、大学捐赠基金、养老基金、公益基金、公募资产管理产品以及符合一定条件的外资股东等不需穿透核查。这些规定的实际效果是好的。

下一步，证监会将督促发行人和中介机构等有关方面要进一步落实好《指引》精神。一方面在股东穿透核查过程中坚持实质重于形式，切实防范利用上市进行利益输送、违法违规“造富”等情形发生。另一方面尽量量化重要性原则，对于持股较少、不涉及违法违规“造富”等情形的，中介机构实事求是出具意见后可以正常推进审核。同时，也要纠正中介机构核查工作中存在的免责式、简单化不良倾向。

来源：中国证监会

## 2021年6月份开始实施的财税法规

### 中央法规

#### 关于落实从事污染防治的第三方企业所得税政策有关问题的公告

税务总局发布《国家税务总局 国家发展改革委 生态环境部关于落实从事污染防治的第三方企业所得税政策有关问题的公告》。

#### 关于对部分成品油征收进口环节消费税的公告

财政部、海关总署、税务总局发布《关于对部分成品油征收进口环节消费税的公告》。

## 关于下调股票上市费收费标准的通知

深交所发布《关于下调股票上市费收费标准的通知》。自 2021 年 6 月 1 日起，深交所将暂免收取总股本在 8 亿（含）以下的上市公司上市费，并将免收湖北省上市公司上市费的优惠政策延长至 2022 年 12 月 31 日。

## 监管规则适用指引——发行类第 2 号

证监会发布《监管规则适用指引——发行类第 2 号》，对于申请首次公开发行股票、存托凭证及申请在新三板精选层挂牌的企业，中介机构应按照本指引的要求，做好证监会系统离职人员入股的核查工作。

## 地方法规

海南省人民政府办公厅关于规范产业扶持财税政策有关事项的通知

国家税务总局福建省税务局关于实行财产和行为税合并纳税申报的通告

国家税务总局贵州省税务局致全省财产和行为税纳税人的一封信

国家税务总局广西壮族自治区税务局广西壮族自治区市场监督管理局关于规范股权转让个人所得税管理工作的通告

国家税务总局福州市税务局关于修改《国家税务总局福州市税务局关于个人所得税核定征收有关问题的公告》的公告

国家税务总局山东省税务局致全省纳税人的一封信

国家税务总局青海省税务局致全省财产和行为税纳税人的一封信

安徽省财政厅关于下放资产评估机构备案工作的通知

国家税务总局海南省税务局关于土地增值税清算申报有关事项的公告

来源：中国会计视野

## @小规模纳税人，这些事情你了解吗？

五月是小规模纳税人增值税销售额免征额提高后的第一个申报月，有什么需要注意的呢？小编带你一起看——

### 一、小规模纳税人的标准依据

《财政部 税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》（财税〔2018〕33号）2018年5月1日起，增值税小规模纳税人标准为年应征增值税销售额 500 万元及以下。纳税人偶然发生的销售无形资产、转让不动产的销售额，不计入应税行为年应税销售额。

### 二、小规模纳税人增值税的税率

小规模纳税人增值税征收率为 3%或 5%。

为支持广大个体工商户在做好新冠肺炎疫情防控同时加快复工复产，现就有关增值税政策公告如下：

自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

根据《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 7 号）规定，本文规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2021 年 12 月 31 日。其中，自 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，湖北省增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

### 三、关于小规模纳税人增值税减免政策

依据《国家税务总局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）

自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，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，下同）的，免征增值税。

小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 15 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 15 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。适用增值税差额征收政策的增值税小规模纳税人，以差额后的销售额确定是否可以享受 15 万元以下免征增值税政策。《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的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 15 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。

#### 四、小规模纳税人附加税费优惠

1. 依据《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）

省、自治区、直辖市人民政府 根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50%的税额幅度内减征城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加。

2. 依据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12号）

将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

#### 五、小规模纳税人销售使用过的固定资产，税率是多少？

依据《国家税务总局关于营业税改征增值税试点期间有关增值税问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 90 号）

小规模纳税人(除其他个人外，下同)销售自己使用过的固定资产，减按 2%征收率征收增值税。纳税人销售自己使用过的固定资产，适用简易办法依照 3%征收率减按 2%征收增值税政策的，可以放弃减税，按照简易办法依照 3%征收率缴纳增值税。

案例：

我司是非湖北地区的小规模纳税人，9 月份销售使用过的固定资产，原政策是 3%减按 2%缴纳增值税，现在是否可以按照 1%征收率缴纳增值税？

可以。根据《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（2020 年第 13 号）和《财政部 税务总局关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（2020 年第 24 号）

规定，自 3 月 1 日至 12 月 31 日，除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税。

根据《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号）和《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）规定

增值税小规模纳税人(除其他个人外)销售自己使用过的固定资产以及销售旧货，按照简易办法依照 3%征收率减按 2%征收增值税。因小规模纳税人销售自己使用过的固定资产和旧货适用“3%的征收率”，所以，湖北省增值税小规模纳税人销售自己使用过的固定资产和旧货取得的应税销售收入，可以免征增值税；其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人销售自己使用过的固定资产和旧货取得的应税销售收入，可以减按 1%征收率缴纳增值税。

#### 六、小规模纳税人可以取得增值税专用发票吗？

小规模纳税人可以取得增值税专用发票，但是由于小规模纳税人采取简易计税方法，不能抵扣进项税，所以小规模纳税人取得增值税专用发票与取得普通发票的作用一样。

#### 七、增值税小规模纳税人发生增值税应税行为如何开具增值税专用发票？

自 2020 年 2 月 1 日起，增值税小规模纳税人(其他个人除外)发生增值税应税行为，需要开具增值税专用发票的，可以自愿使用增值税发票管理系统自行开具。选择自行开具增值税专用发票的小规模纳税人，税务机关不再为其代开增值税专用发票。

#### 八、小规模纳税人如何申请转成一般纳税人？

纳税人办理一般纳税人登记的程序如下：

(一) 纳税人向主管税务机关填报《增值税一般纳税人登记表》，如实填写固定生产经营场所等信息，并提供税务登记证件

(二) 纳税人填报内容与税务登记信息一致的，主管税务机关当场登记

(三) 纳税人填报内容与税务登记信息不一致，或者不符合填列要求的，税务机关应当场告知纳税人需要补正的内容。

税务登记证件，包括纳税人领取的由工商行政管理部门或者其他主管部门核发的加载法人和其他组织统一社会信用代码的相关证件。

来源：上海税务

## 宁波不执行海南的对赌税务处理文件

### 问题内容：

A 公司从交易对手方收购了目标公司 100% 的股权，同时签署了对赌协议，约定目标公司应在三年内实现一定利润经营目标，否则交易对手方向 A 公司支付补偿金。现因目标公司未实现利润经营目标，交易对手方向 A 公司实际支付了补偿金。请问对这部分补偿金如何确认，是否可以调整相应长期股权投资的初始投资成本？海南税务机关 2014 年 5 月 5 日《海南省地方税务局关于对赌协议利润补偿企业所得税相关问题的复函》（琼地税函〔2014〕198 号）明确，“依据《企业所得税法》及其《实施条例》关于投资资产的相关规定，对赌协议中取得的利润补偿可以视为对最初受让股权的定价调整，即收到利润补偿当年调整相应长期股权投资的初始投资成本”请问是否可以比照此规定执行？

### 宁波税务答复：

《中华人民共和国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。

前款所称历史成本，是指企业取得该项资产时实际发生的支出。

宁波不执行。

来源：宁波税务

## 这个股息红利是否免税？税局解答有亮点！

### 问题内容：

我们公司为安徽合肥的一家居民企业，2020 年 4 月份投资一家上市公司，并于 2020 年 12 月份取得了股息红利，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例规定：企业所得税法第二十六条第（二）项和第（三）项所称股息、红利等权益性投资收益，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。截止 2020 年 12 月 31 日，我司持有该家上市公司的股票是不足 12 个月的，但截止到 2021 年 4 月，我司持有该家上市公司的股票已经满 12 个月。想核实一下针对我司 2020 年 12 月份取得的股息红利是否可以享受上述免税政策？

### 安徽税务答复：

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十三条规定，免税的股息、红利等权益性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。在股息红利免税条件中，之所以对持有时间进行限制主要是为了鼓励企业进行投资而不是投机，避免企业短期炒作的投机行为。鉴于此政策的出台背景，只要企业持有上市公司股票满 12 个月，无论是不足 12 个月取得的股息红利还是持满 12 个月取得的股息红利均可以作为免税的股息红利。

来源：安徽税务

## 个人股东当年向公司借款，来年归还，已缴个税能退吗？

### 问题内容：

自然人甲于2020年12月1日向其投资的乙公司借款1000万元，未在2020年12月31日前归还，甲在2021年5月23日归还了该笔借款。根据财税〔2003〕158号第二条和国税发〔2005〕120号第三十五条第（四）项规定，请问：

1. 乙公司是否应当在12月31日代扣甲“利息、股息、红利所得”的个人所得税200万元？

2. 年底未归还，但实际借款期限不足6个月，是否属于期限超过一年？3. 已代扣代缴，甲归还了该笔借款，是否可以申请退税？

### 河北税务答复：

您好！您提交的问题已收悉，现针对您所提供的信息回复如下：根据《财政部 国家税务总局关于规范个人投资者个人所得税征收管理的通知》（财税〔2003〕158号）规定：第二条 纳税年度内个人投资者从其投资的企业（个人独资企业、合伙企业除外）借款，在该纳税年度终了后既不归还，又未用于企业生产经营的，其未归还的借款可视为企业对个人投资者的红利分配，依照利息、股息、红利所得项目计征个人所得税。根据《河北省地方税务局关于秦皇岛市局个人投资者借款征收个人所得税问题请示的批复》（冀地税函〔2013〕68号）规定：一、个人投资者归还从其投资企业取得的一年以上借款，已经按照“利息、股息、红利”征收的个人所得税，应予以退还或在以后应纳个人所得税款中抵扣。感谢您的咨询！若您对此仍有疑问，请联系河北税务12366或您的主管税务机关。

来源：河北税务

## 法规速递

### 监管规则适用指引——发行类第2号

对于申请首次公开发行股票、存托凭证及申请在新三板精选层挂牌的企业（以下简称“发行人”），中介机构应按照本指引的要求，做好证监会系统离职人员（以下简称“离职人员”）入股的核查工作。

一、中介机构依据《监管规则适用指引——关于申请首发上市企业股东信息披露》、向不特定合格投资者公开发行并进入新三板精选层等规则对股东信息进行核查时，应当关注是否涉及离职人员入股的情况，并出具专项说明。

中介机构应全面核查离职人员入股情况，发行人及离职人员应当配合中介机构尽职调查。

二、发行人及中介机构在提交发行申请文件时，应当提交专项说明，专项说明包括以下内容：

（一）是否存在离职人员入股的情形；

（二）如果存在离职人员入股但不属于不当入股情形的，应当说明离职人员基本信息、入股原因、入股价格及定价依据、入股资金来源等；离职人员关于不存在不当入股情形的承诺；

（三）如果存在离职人员不当入股情形的，应当予以清理，并说明离职人员基本信息、入股原因、入股价格及定价依据、清理过程、是否存在相关利益安排等。

三、不当入股情形包括但不限于：

（一）利用原职务影响谋取投资机会；

（二）入股过程存在利益输送；

（三）在入股禁止期内入股；

（四）作为不合格股东入股；

（五）入股资金来源违法违规。

四、提交申请文件后，发行人和中介机构发现与专项说明不一致的情况，应及时报告。

五、中介机构应持续关注涉及离职人员入股的重大媒体质疑，及时进行核查并提交核查报告。

六、证监会对离职人员入股发行人进行核查，对审核过程进行复核，确保审核过程公平公正、依法合规，发现违法违规线索的，移交有关部门处理。

七、本指引规范的离职人员，是指发行人申报时相关股东为离开证监会系统未满十年的工作人员，具体包括从证监会机关、派出机构、沪深证券交易所、全国股转公司离职的工作人员，从证监会系统其他会管单位离职的会管干部，在发行部或公众公司部借调累计满 12 个月并在借调结束后三年内离职的证监会系统其他会管单位的非会管干部，从会机关、派出机构、沪深证券交易所、全国股转公司调动到证监会系统其他会管单位并在调动后三年内离职的非会管干部。

八、本指引所称入股禁止期，是指副处级（中层）及以上离职人员离职后三年内、其他离职人员离职后二年内。

九、离职人员入股属于发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌期间通过集合竞价、连续竞价、做市交易等公开交易方式、参与向不特定合格投资者公开发行股票配售增加的股东，以及因继承、执行法院判决或仲裁裁决取得发行人股份的股东，不适用本指引。

十、通过上市公司、新三板挂牌企业入股发行人的，不适用本指引。

十一、本指引自 2021 年 6 月 1 日起实施，已受理企业参照执行。本指引发布前已离职人员，其入股行为不适用入股禁止期清理的规定，但应按本指引进行核查说明。

来源：中国证监会

## 关于发布《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税管理办法》的公告

### 国家税务总局公告 2021 年第 13 号

为支持举办北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛，优化税收营商环境，根据《财政部 税务总局 海关总署关于北京 2022 年冬奥会和冬残奥会税收优惠政策的公告》（2019 年第 92 号）规定，税务总局制定了《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税管理办法》，现予以发布。

特此公告。

附件：

- [1. 北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税申请表](#)
- [2. 北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税证明](#)
- [3. 北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税办理委托协议](#)

国家税务总局  
2021 年 5 月 27 日

### 北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税管理办法

**第一条** 为规范北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税管理，根据《财政部 税务总局 海关总署关于北京 2022 年冬奥会和冬残奥会税收优惠政策的公告》（2019 年第 92 号，以下简称 92 号公告）第五条的规定，制定本办法。

**第二条** 2019 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，国际奥委会及其相关实体和国际残奥委会及其相关实体（以下称退税实体）因从事与北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛相关的工作，在中国境内（以下简称境内）发生的指定清单内的货物或服务采购支出对应的增值税额，可按照本办法的规定向税务机关申请退还（以下称冬奥会退税）。

指定清单内的货物或服务，是指《国际奥委会及其相关实体采购货物或服务的指定清单》（92 号公告附件，以下简称《指定清单》）列明的货物或服务项目。

退税实体清单（包括境内单位和境外单位），由财政部、国家税务总局、海关总署按照 92 号公告第十条规定另行确定。

**第三条** 退税实体可以自行申请冬奥会退税，也可以自愿委托涉税专业服务机构或其他单位及个人作为税务代理人代其申请冬奥会退税。

**第四条** 冬奥会退税的申请时间，为 2021 年 7 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。

**第五条** 国家税务总局北京市税务局（以下简称北京市税务局）负责统一受理冬奥会退税申请。

《指定清单》内货物和服务的销售方主管税务机关（以下简称销售方主管税务机关），负责办理冬奥会退税以及后续管理工作。

**第六条** 退税实体应通过国家税务总局北京市电子税务局（以下简称北京市电子税务局）或国家税务总局指定的办税服务厅，向北京市税务局提交退税申请资料，首次申请时应提交：

（一）开具时间在 2019 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日间的注明税额的发票；

（二）《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税申请表》（附件 1）；

（三）《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税证明》（加盖北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会税务证明专用章，以下简称《退税证明》，附件 2）；

（四）委托税务代理人申请退税的，或者以第三方境内人民币银行结算账户收取冬奥会退税款的，应同时提交《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会及其测试赛增值税退税办理委托协议》（以下简称《委托协议》，附件 3）。

退税实体通过电子税务局提交退税申请的，提交上述资料的电子件；通过办税服务厅提交退税申请的，提交上述资料的纸质件（原件或复印件）或电子件。

退税实体再次申请退税时，《退税证明》和《委托协议》未发生变化的，无需再次提供。

**第七条** 本办法第六条所称国家税务总局指定的办税服务厅，包括：

（一）国家税务总局北京市朝阳区税务局第一税务所

地址：北京市朝阳区宏泰东街望京东园 4 区绿地中心 5 号楼

（二）国家税务总局北京市石景山区税务局第一税务所

地址：北京市石景山区城兴街 255 号院 2 号楼（中海大厦 A 座）

（三）国家税务总局北京市延庆区税务局第一税务所

地址：北京市延庆区庆园街 60 号

（四）国家税务总局张家口市崇礼区税务局第一税务分局

地址：河北省张家口市崇礼区西湾子镇迎宾路人民政府政务服务中心（行政审批局）二楼

（五）国家税务总局张家口市桥东区税务局第一税务分局

地址：河北省张家口市桥东区胜利中路 1 号桥东政务服务中心五楼

**第八条** 本办法第六条第一项所称发票，是指增值税专用发票、增值税普通发票和机动车销售统一发票。上述发票包括纸质发票和电子发票。

申请冬奥会退税的发票上记载的购买方名称栏次应填写退税实体的中文名称。

未在境内办理税务登记的退税实体，发票上记载的购买方纳税人识别号栏次应填写其退税实体代码；已在境内办理税务登记的退税实体，按照现行规定填写纳税人识别号。

退税实体代码，由财政部、国家税务总局、海关总署按照 92 号公告第十条规定确定退税实体清单时一并确定。

**第九条** 退税实体提交的冬奥会退税申请资料齐全、填写内容符合要求的，北京市税务局应当予以受理；申请资料不齐全、填写内容不符合要求的，北京市税务局应一次性告知，待其补正后再予以受理。

**第十条** 北京市税务局受理的退税实体退税申请信息，经国家税务总局传递至销售方主管税务机关。

销售方主管税务机关收到冬奥会退税申请后，应按照 92 号公告和本办法的规定审核办理。

退税实体可登陆北京市电子税务局查询退税办理进展和结果，并下载《税务事项通知书》。

**第十一条** 发票符合冬奥会退税条件且不存在增值税涉税风险疑点的，销售方主管税务机关应自其收到退税申请之日起 10 个工作日内完成审核，并出具准予退税的《税务事项通知书》。

**第十二条** 发票符合冬奥会退税条件但存在增值税涉税风险疑点的，销售方主管税务机关应暂停办理退税，并进行风险疑点排查。风险疑点已排除的，继续按照本办法第十一条的规定办理退税；风险疑点无法排除的，按照本办法第十三条的规定处理。

风险疑点排查时间不计入冬奥会退税办理时间，但自发现风险疑点之日起 20 个工作日内，销售方主管税务机关应明确风险疑点排查结果。

**第十三条** 发票存在以下情形的不予退税，销售方主管税务机关应自其收到退税申请之日起 10 个工作日内完成审核，并出具不予退税的《税务事项通知书》：

- （一）发票上记载的采购支出项目不属于或不全部属于《指定清单》列明的货物或服务项目范围的；
- （二）被定性为虚开发票的；
- （三）已用于进项税额抵扣、增值税差额扣除、申报出口退税、申请留抵退税或其他退税的；
- （四）已作废或已相应开具红字发票的；
- （五）存在增值税风险疑点且无法排除的；
- （六）国家税务总局规定的其他情形。

销售方主管税务机关对上述发票不予退税，不影响对其他符合冬奥会退税条件的发票办理退税。

**第十四条** 已在境内办理税务登记的退税实体，可以选择凭发票申请冬奥会退税，或者按照现行规定抵扣进项税额、适用增值税差额扣除、申报出口退税、申请留抵退税以及其他退税。发票已用于冬奥会退税的，不得用于进项税额抵扣、增值税差额扣除、出口退税、留抵退税以及其他退税。

**第十五条** 按照本办法规定予以退还的增值税额，为发票上注明的税额。

**第十六条** 退税实体应以其境内人民币银行结算账户或其委托的第三方的境内人民币银行结算账户收取冬奥会退税款。

**第十七条** 本办法自 2021 年 7 月 1 日起执行。

## 海南省人民政府办公厅关于规范产业扶持财税政策有关事项的通知

### 琼府办〔2021〕18 号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

根据《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发〔2015〕25 号）和《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等文件精神，为切实落实好新发展理念，打造公平、公正、清新的营商环境，现就规范产业扶持财税政策有关事项通知如下：

一、各市县政府、各部门以及有关园区今后在制定招商引资、产业培育和扶持政策时，一律不得签订或出台与企业缴纳税收直接挂钩的扶持政策，要按照海南自由贸易港建设的要求，全力建设公平竞争、公开透明、可预期的投资环境，激发各类市场主体活力。

二、省政府对已经出台支持市县及园区的产业扶持政策，支持力度继续保持不变。市县政府及园区收到省财奖补资金后，不得将财政奖补资金与企业缴纳税收同非税收入挂钩直接奖励给企业。具体奖补资金使用方案由市县及园区研究制定。根据我省园区考核的有关要求，全省各级财政安排的产业扶持奖补资金可重点统筹用于提升园区重点产业培育能力、提升园区人气指数、提高园区运营效率和减轻入园企业运营成本等，具体可用于以下几个方面：

一是奖补资金可作为资本金支持发挥财政资金的杠杆撬动作用，大力加强园区基础设施及配套设施建设，提升功能区公共服务水平，为企业发展提供良好的外部环境，引导总部企业集聚发展。

二是以要素激励形式，降低企业运营成本支持开展招商引资活动，对入园企业在人才招聘、办公用房、员工医疗教育、交通住宿、水电支出以及社保缴纳等方面给予一定的支持，减轻入园企业运营成本。

三是按照实质性运营的要求，可与落户企业签订对赌协议。对赌指标可以是固定资产投资、营业收入、年度产值、市场占有率、企业成长、企业上市、企业排名、人才引进、业务培训、企业获奖等，入园企业完成对赌目标后给予综合奖励。

四是支持园区管理机构和园区企业设立产业投资基金，引导各类社会资本投向园区。支持采取贴息、奖励和补助等多种方式对入园企业包括高新技术企业认定、企业研发、科技成果转化、数字化转型、技术改造、扩大再生产、上市辅导等进行奖补。

五是支持在园区建设孵化器、加速器等，吸引创业者和中小微企业进驻，根据企业发展阶段，制定不同的扶持方式。支持建设技术创新中心、产业创新中心、公共技术服务平台、专业研究所和新型研发机构等重点产业公共服务平台。支持各园区成立专家咨询机构。

六是支持深化“放管服”改革，提升“一窗受理、集成服务”“一网通办”服务水平，提高园区的服务水平。支持编制园区区域性水土保持、压覆矿床、地质灾害、雷电灾害风险等评估报告和人防工程的建设规划，企业入园后不需再进行上述评估工作。

七是政策允许的，可以促进企业入驻和发展的其它方面。

三、省财政厅要联合省发展改革委、省工业和信息化厅、省商务厅等有关部门，对各市政府及各部门出台的招商引资、产业扶持财税政策进行清理，具体清理意见另行下发。各市政府、各部门今后拟出台招商引资、产业扶持财税政策，要预先征求省财政厅的意见。省财政厅要会同相关部门加强对招商引资、产业扶持财税政策的监督检查。

本通知自 2021 年 6 月 25 日起开始施行。

海南省人民政府办公厅  
2021 年 5 月 21 日

## 上海市财政局 国家税务总局上海市税务局 上海市民政局关于上海市 2020 年度——2022 年度第一批公益性社会组织捐赠税前扣除资格名单的公告

### 上海市财政局国家税务总局上海市税务局上海市民政局公告 2021 年第 1 号

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》有关规定，按照《财政部国家税务总局民政部关于公益性捐赠税前扣除有关事项的公告》（财政部 税务总局 民政部公告 2020 年第 27 号）及《财政部 国家税务总局 民政部关于公益性捐赠税前扣除资格确认有关衔接事项的公告》（财政部 税务总局 民政部公告 2021 年第 3 号）有关要求，现将上海市 2020 年度——2022 年度（第一批）符合公益性捐赠税前扣除资格的公益性社会组织名单公告如下：

1. 上海依视路视力健康基金会
2. 上海晨光公益基金会
3. 上海东华大学教育发展基金会
4. 上海万宇慈善基金会
5. 上海华东政法大学教育发展基金会
6. 上海视觉艺术学院教育发展基金会
7. 上海市松江区教育基金会
8. 上海第一财经公益基金会
9. 上海市医药卫生发展基金会
10. 上海周良辅医学发展基金会
11. 上海市华侨事业发展基金会
12. 上海市金山区教育发展基金会
13. 上海新纪元公益基金会
14. 上海互济公益基金会
15. 上海市百将公益基金会
16. 上海新力公益基金会

17. 上海市闵行区春申教育发展基金会
18. 上海宝龙公益基金会
19. 上海市盛目慈善基金会
20. 上海市旭辉公益基金会
21. 上海沪金公益基金会
22. 上海爱在一方公益基金会
23. 上海同心源文化发展基金会
24. 上海紫江公益基金会
25. 上海江川社区发展基金会
26. 上海十方文教基金会
27. 上海佑心慈善基金会
28. 上海韩天衡文化艺术基金会
29. 上海古宣辉公益基金会
30. 上海市嘉定区教育奖励基金会
31. 上海市慈善基金会
32. 上海艺途公益基金会
33. 上海至美公益基金会
34. 上海市志趣公益基金会
35. 上海广慈转化医学研究发展基金会
36. 上海市科普基金会
37. 上海市残疾人福利基金会
38. 上海科技发展基金会
39. 上海市黄浦区五里桥社区基金会
40. 上海复星公益基金会
41. 上海曙光中医药研究发展基金会
42. 上海医学创新发展基金会
43. 上海慈爱公益基金会
44. 上海东方证券心得益彰公益基金会
45. 上海小金牛公益基金会
46. 上海发展昆剧基金会
47. 上海市职工帮困基金会
48. 上海中华职业教育温暖工程基金会
49. 上海临港公益基金会
50. 上海仁德基金会
51. 上海联劝公益基金会
52. 上海永达公益基金会
53. 上海聚德慈善基金会
54. 上海海银公益基金会
55. 上海真爱梦想公益基金会
56. 上海银科公益基金会
57. 上海睿远公益基金会
58. 上海浦东新区社会发展基金会
59. 上海纽约大学教育发展基金会
60. 上海建桥学院教育发展基金会

61. 上海兴伟学院教育发展基金会
62. 上海科技大学教育发展基金会
63. 上海宏信公益基金会
64. 上海市安济医疗救助基金会
65. 上海东方脑医学基金会
66. 上海市浦东新区周家渡社区公益基金会
67. 上海东方希望公益基金会
68. 上海证券交易所公益基金会
69. 上海四明医学发展基金会
70. 上海市浦东新区陆家嘴社区公益基金会
71. 上海浦东新区凝心聚力社区发展公益基金会
72. 上海叔同深渊科学技术发展基金会
73. 上海国泰君安社会公益基金会
74. 上海浦东新区浦兴社区基金会
75. 上海优来公益基金会
76. 上海陆家嘴金融城发展基金会
77. 上海世界顶尖科学家发展基金会
78. 上海外国语大学教育发展基金会
79. 上海市虹口区教育基金会
80. 上海市宝山区教育发展基金会
81. 上海市大华公益基金会
82. 上海大学教育发展基金会
83. 上海回向文化发展基金会
84. 上海天爱公益基金会
85. 上海音乐学院教育发展基金会
86. 上海华东理工大学教育发展基金会
87. 上海潘序伦教育发展基金会
88. 上海市上海中学教育发展基金会
89. 上海市教育发展基金会
90. 上海师范大学教育发展基金会
91. 上海韩哲一教育扶贫基金会
92. 上海益善公益基金会
93. 上海商学院教育发展基金会
94. 上海大音曦生公益基金会
95. 上海市王应睐生物化学与分子生物学发展基金会
96. 上海市创新细胞生物学发展基金会
97. 上海枫林植物科技发展基金会
98. 上海游族公益基金会
99. 上海大慈公益基金会
100. 上海卓越脑科学发展基金会
101. 上海市徐汇康健社区基金会
102. 上海市徐汇凌云社区基金会
103. 上海市徐汇漕河泾社区基金会
104. 上海市志愿服务公益基金会

105. 上海市体育发展基金会
106. 上海市徐汇龙华社区基金会
107. 上海新世纪社会发展基金会
108. 上海应用技术大学教育发展基金会
109. 上海市徐汇区教育基金会
110. 上海一起社区公益基金会
111. 上海星舍公益基金会
112. 上海大辰慈善基金会
113. 上海中梁公益基金会
114. 上海市华东师范大学教育发展基金会
115. 上海石泉社区基金会
116. 上海甘泉社区基金会
117. 上海长风社区基金会
118. 上海长寿社区基金会
119. 上海真如社区基金会
120. 上海曹杨社区基金会
121. 上海万里社区基金会
122. 上海觉群文教基金会
123. 上海桃浦镇社区基金会
124. 上海蓝海公益基金会
125. 上海市长益公益基金会
126. 上海市韩束公益基金会
127. 上海有人公益基金会
128. 上海如新公益基金会
129. 上海彤程公益基金会
130. 上海市奉贤区教育基金会
131. 上海奉贤乐居南桥社区基金会
132. 上海九棵树艺术基金会
133. 上海张涤生整形外科发展基金会
134. 上海一帆公益基金会
135. 上海市儿童福利基金会
136. 上海市东方红公益基金会
137. 上海大丰公益基金会
138. 上海科普教育发展基金会
139. 上海现代服务业发展研究基金会
140. 上海心生公益基金会
141. 上海国乾公益基金会
142. 上海泉爱公益基金会
143. 上海汇添富公益基金会
144. 上海德汇公益基金会
145. 上海市杨浦区新江湾城街道社区公益基金会
146. 上海浦山新金融发展基金会
147. 上海华扬联众公益基金会
148. 上海市罕见病防治基金会

149. 上海市卫生系统青年人才奖励基金会
150. 上海天鹭金盾基金会
151. 上海长征镇社区基金会
152. 上海美丽心灵社区公益基金会
153. 上海汉庭社会公益基金会
154. 上海安慈公益基金会
155. 上海璞慧公益基金会
156. 上海东方财富公益基金会
157. 上海银杏公益基金会
158. 上海市和平鸽慈善基金会
159. 上海思麦公益基金会
160. 上海市拥军优属基金会
161. 上海康德教育发展基金会
162. 上海大初公益基金会
163. 上海至尊园公益基金会
164. 上海奉贤西渡社区发展基金会
165. 上海永法文化创意产业发展基金会
166. 上海市空港社区发展基金会
167. 上海盛立公益基金会
168. 上海宜安梦公益基金会
169. 上海浦东新区恩派公益基金会
170. 上海荣昶公益基金会
171. 上海交响乐团文化发展基金会
172. 上海市民办教育发展基金会
173. 上海市徐汇华泾社区基金会
174. 上海敦复公益基金会
175. 上海清新之爱公益基金会
176. 上海联和新泰战略研究与发展基金会
177. 上海韵达公益基金会
178. 上海盈浦社区基金会
179. 上海国家会计学院教育发展基金会
180. 上海快牛公益基金会
181. 上海对外经贸大学教育发展基金会
182. 上海新泰高新技术研究与发展基金会
183. 上海文化发展基金会
184. 上海伯乐产业人才发展基金会
185. 上海市长宁区仙霞社区基金会
186. 上海坚创科技发展基金会
187. 上海袁立公益基金会
188. 上海复旦大学教育发展基金会
189. 上海财经大学教育发展基金会
190. 上海同济大学教育发展基金会
191. 上海理工大学教育发展基金会
192. 上海市杨浦区四平路街道社区公益基金会

193. 上海市杨浦区长海路街道社区公益基金会
  194. 上海市杨浦区定海社区公益基金会
  195. 上海城建职业学院教育发展基金会
  196. 上海海洋大学教育发展基金会
  197. 上海华萌教育发展基金会
  198. 上海电力大学教育发展基金会
  199. 上海长鱼长江水生生物保护基金会
  200. 上海巨海成杰公益基金会
  201. 上海国峯慈善基金会
  202. 上海市老年基金会
  203. 上海兴华教育扶贫基金会
  204. 上海工程技术大学教育发展基金会
  205. 上海杉树公益基金会
  206. 上海市水分子公益基金会
  207. 上海国际舞蹈中心发展基金会
- 特此公告。

上海市财政局  
国家税务总局上海市税务局  
上海市民政局  
2021年5月28日

北京·上海·杭州·深圳·广州·成都·南京·  
苏州·无锡·济南·宁波·长春·海口·香港·洛杉矶  
更多联系方式 · <http://www.zhcpa.cn/>

