

## 中汇观点

### 境内机构投资者买卖境外上市公司股票是否要缴纳增值税？

近日收到咨询，境内合伙企业通过 ODI 或 QDII 投资中国企业在香港、美国等境外市场发行的股票，对于这样的股票买卖，境内合伙企业是否需要缴纳增值税呢？

这的确是一个争议已久的问题。对于跨境劳务增值税，我们国内的规则一直不是十分清晰。从《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，金融业全面营改增的文件）来看：

第十二条 在境内销售服务、无形资产或者不动产，是指：

（一）服务（租赁不动产除外）或者无形资产（自然资源使用权除外）的销售方或者购买方在境内；

（二）所销售或者租赁的不动产在境内；

（三）所销售自然资源使用权的自然资源在境内；

（四）财政部和国家税务总局规定的其他情形。

第十三条 下列情形不属于在境内销售服务或者无形资产：

（一）境外单位或者个人向境内单位或者个人销售完全在境外发生的服务。

（二）境外单位或者个人向境内单位或者个人销售完全在境外使用的无形资产。

（三）境外单位或者个人向境内单位或者个人出租完全在境外使用的有形动产。

（四）财政部和国家税务总局规定的其他情形。

说实话，仅仅看这两条规定实际上还是不清晰。说“转让金融商品”属于服务，那境内合伙企业算哪一方呢？买金融商品时算购买方，卖金融商品时算提供方。但不管怎么样，你都在境内。再参考第十三条，只有境外单位或者个人向境内单位或者个人销售完全在境外发生的服务才不属于境内服务。这里，境内合伙企业机构在境内，人在境内，买卖境外股票的操作指令也在境内发出，但证券账户开在境外，这种似乎也套不上完全发生在境外。因此，似乎对于境内合伙企业买卖境外上市公司股票要缴纳增值税是于法有据的。

对于这个问题，我们也很难参考国外规则，无论是其他征收增值税（货物与劳务税）的国家，还是 OECD 专门出的《国际增值税指引》，都没有涉及金融商品转让的跨境增值税劳务判定规则，因为对于金融商品转让按价差征收增值税似乎全球只有我国这么做，那我们也就只能自己定规则了，无法参考别人。

这时候，对于这个问题，我们最后一招只能是希望从财政部、国家税务总局发布的文件的字里行间找源头，抽丝剥茧的推导出可能的结论了：

## 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 AAAAA 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。

|           |      |
|-----------|------|
| IP0 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   |

| 沪 港 通                                                                                                                                                                                                                              | 深 港 通                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《财政部 国家税务总局 证监会关于沪港股票市场交易互联互通机制试点有关税收政策的通知》（财税〔2014〕81号）                                                                                                                                                                           | 《财政部 国家税务总局 证监会关于深港股票市场交易互联互通机制试点有关税收政策的通知》（财税〔2016〕127号）                                                                                                                                                                                       |
| <p>三、关于内地和香港市场投资者通过沪港通买卖股票的营业税问题</p> <p>1.对香港市场投资者（包括单位和个人）通过沪港通买卖上交所上市A股取得的差价收入，暂<b>免征</b>收营业税。</p> <p>2.对内地个人投资者通过沪港通买卖香港联交所上市股票取得的差价收入，按现行政策规定暂<b>免征</b>收营业税。</p> <p>3.对内地单位投资者通过沪港通买卖香港联交所上市股票取得的差价收入，按现行政策规定<b>征免</b>营业税。</p> | <p>三、关于内地和香港市场投资者通过深港通买卖股票的增值税问题</p> <p>1.对香港市场投资者（包括单位和个人）通过深港通买卖深交所上市A股取得的差价收入，在营改增试点期间<b>免征</b>增值税。</p> <p>2.对内地个人投资者通过深港通买卖香港联交所上市股票取得的差价收入，在营改增试点期间<b>免征</b>增值税。</p> <p>3.对内地单位投资者通过深港通买卖香港联交所上市股票取得的差价收入，在营改增试点期间按现行政策规定<b>征免</b>增值税。</p> |

从沪港通（营业税时代）到深港通（增值税时代），财政部、国家税务总局的文件表述都是一致的态度：

对于香港投资者买卖境内A股、内地个人投资者买卖香港股票都是暂免征增值税（营业税）。唯独对于境内机构投资者买卖香港上市公司股票，我们用的是“征免”而不是“免征”。

不同于“免征”的表述，如果用“征免”，那就是该征的要征，该免的要免。比如，根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定：证券投资基金（封闭式证券投

资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券免征增值税。因此，对于 QDII 基金买卖香港上市公司股票就按规定免增值税。

那推导出来的结论就是，境内的合伙企业如果通过沪港通、深港通买卖香港上市公司股票，没有免税规定，那就要征收增值税。那进一步推而广之，既然通过沪港通、深港通买卖香港上市公司股票不免增值税，那通过其他渠道买卖境外上市公司股票，由于机构在境内，那就也需要正常缴纳增值税了。

作者：中汇税务集团合伙人/全国技术总监 赵国庆

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

### 热烈祝贺我所客户创耀（苏州）通信科技股份有限公司科创板（首发）获通过

上海证券交易所科创板上市委员会 2021 年第 55 次审议会议于 8 月 11 日召开，我所客户创耀（苏州）通信科技股份有限公司科创板（首发）获通过。

创耀（苏州）通信科技股份有限公司是一家专业的集成电路设计企业，主要专注于通信核心芯片的研发、设计和销售业务，并提供应用解决方案与技术支持服务。公司的主营业务包括电力线载波通信芯片与解决方案业务、接入网网络芯片与解决方案业务和芯片版图设计服务及其他技术服务。

中汇一直倡导全方位的服务理念，凭借勤勉尽责的执业态度，依托丰富的项目经验，助力客户成功过会。中汇将继续发展积淀，精益求精，结合强大的专业背景和丰富的行业经验，为客户提供更优质的资本市场服务。

### 热烈祝贺我所客户采纳科技股份有限公司创业板（首发）获通过

深圳证券交易所创业板上市委员会 2021 年第 47 次审议会议于 8 月 11 日召开，我所客户采纳科技股份有限公司创业板（首发）获通过。

采纳科技股份有限公司是一家专业制造注射针、注射器等其他相关医疗器械的科技型企业。公司在产品的安全性、便捷性及生产工艺上不断创新，技术水平持续领先，同时在研发管理制度上不断完善，已形成完善的项目研发体系和产品质量管理体系，陆续获评江苏省科技型中小企业、江苏省民营科技企业、江阴市重点骨干企业等多项荣誉。

中汇汇聚了超过 2500 名具有 IPO 与资本市场服务、央企与国有大型企业、中大型民营企业等丰富项目经验的优秀专业人员，始终坚持共同的价值观和目标，恪守职业道德，注重团队协作，勤勉尽职，旨在为客户提供高效、多元的专业服务。

### 热烈祝贺我所客户浙江鑫甬生物化工股份有限公司创业板（首发）获通过

深圳证券交易所创业板上市委员会 2021 年第 48 次审议会议于 8 月 12 日召开，我所客户浙江鑫甬生物化工股份有限公司创业板（首发）获通过。

浙江鑫甬生物化工股份有限公司是丙烯酰胺、聚丙烯酰胺、造纸化学品干强剂产业的优势供应商，被认定为高新技术企业，是全国功能高分子行业委员会的理事长单位。公司先后获得专利 21 项，并与多家高校和科研院所所有长期技术合作，确保产品质量、研发和技术创新。



中汇的服务网络遍布全国各大商业城市，服务客户跨越多个行业领域，服务质量受到广泛满意好评。中汇将秉持初心，注重综合的专业能力，倡导全方位的服务理念，坚持一贯的进取精神，竭诚为客户提供高效专业的资本市场服务。

## 行业资讯

### 广东省注册会计师协会关于会计师事务所开展破产审计业务的风险提示函

各会计师事务所：

近年来，随着供给侧结构性改革和“僵尸企业”处置工作的推进，企业破产案件数量呈增长趋势。清算审计是《中华人民共和国注册会计师法》规定的注册会计师法定业务，我省注册会计师行业广泛参与服务企业破产案件，出具清算审计报告，以专业技能服务经济社会改革事业。为提高会计师事务所执行企业破产清算业务的审计质量，防范业务风险，广东省注册会计师协会提示如下：

#### 风险提示 1：严格遵守独立性原则。

《注册会计师承办企业破产案件相关业务指南(试行)》(会协〔2008〕1号)第五十九条规定：“注册会计师可以接受管理人委托，提供会计、审计、咨询等相关专业服务。包括但不限于：(一)对破产申请受理日债务人的资产、负债、所有者权益进行清算审计，出具清算审计报告；(二)对清算期间的财务报表进行审计，出具清算审计报告；(三)对清算终结日债务人、破产人的资产状况、财务收支情况、财产分配情况进行审计，出具清算审计报告；(四)进行其他专项审计，并出具审计报告”。

注册会计师开展破产审计业务，应严格遵守《中国注册会计师职业道德守则》要求，从实质上 and 形式上保持独立性，不得因任何利害关系影响其客观性。注册会计师已接受委托为债务人提供会计、咨询服务的，不得再为同一债务人提供审计服务。注册会计师受人民法院指定担任管理人的，不得对债务人清算期间的财务报表进行审计，不得对债务人清算终结日的资产状况、财务收支情况、财产分配情况等等进行审计。

**风险提示 2：注册会计师应获取并检查债务人的市场主体登记和出资证明等资料，并重点关注股东所认缴的出资是否足额缴纳、是否存在抽逃出资及出资方式存在瑕疵等情形。**

《中华人民共和国企业破产法》第三十五条规定：“人民法院受理破产申请后，债务人的出资人尚未完全履行出资义务的，管理人应当要求该出资人缴纳所认缴的出资，而不受出资期限的限制”。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(二)》第二十条规定：“管理人代表债务人提起诉讼，主张出资人向债务人依法缴付未履行的出资或者返还抽逃的出资本息，出资人以认缴出资尚未届至公司章程规定的缴纳期限或者违反出资义务已经超过诉讼时效为由抗辩的，人民法院不予支持”。

注册会计师应获取并检查债务人的公司章程、出资协议、出资凭证、出资期间银行对账单、验资报告及注册资本实收情况、非货币财产出资批准文件、财产权属证明文件、权属变更登记文件、历次资本变动情况及相应的验资报告等市场主体登记和出资证明等资料，重点关注股东所认缴的出资是否足额缴纳、是否存在抽逃出资或出资方式存在瑕疵等情形。如管理人未能获取并提供债务人的验资报告、出资凭证等资料，注册会计师应根据银行账户交易流水及会计凭证核实出资情况，并在清算审计报告中如实披露，以便管理人追缴。

**风险提示 3：注册会计师执行清算审计业务时，除应重点关注债务人财产的真实性、完整性、产权归属、抵押、质押等权利受限情况外，还应重点检查债务人的财产是否存在《中华人民共和国企业破产法》第三十一条、第三十二条、第三十三条规定情形及是否存在账外资产。**

《中华人民共和国企业破产法》第三十一条规定：“人民法院受理破产申请前一年内，涉及债务人财产的下列行为，管理人有权请求人民法院予以撤销：(一)无偿转让财产的；(二)以明显不合理的价格进行交易的；(三)对没有财产担保的债务提供财产担保的；(四)对未到期的债务提前清偿的；(五)放弃债权的”，第三十二条规定：“人民法院受理破产申请前六个月内，债务人有本法第二条第一款规定的情形，仍对个别债权人进行清偿的，管理人有权请求人民法院予以撤销。但是，个别清偿使债务人财产受益的除外”，第三十三条规定：“涉及债务人财产的下列行为无效：(一)为逃避债务而隐匿、转移财产的；(二)虚构债务或者承认不真实的债务的”，第三十四条规定：“因本法第三十一条、第三十二条或者第三十三条规定的行为而取得的债务人的财产，管理人有权追回”，第三十

七条规定：“人民法院受理破产申请后，管理人可以通过清偿债务或者提供为债权人接受的担保，取回质物、留置物”。

注册会计师执行清算审计业务，除重点关注债务人财产的真实性、完整性、产权归属、抵押、质押等权利受限情况外，还应重点检查债务人财产是否存在上述可撤销行为、个别清偿行为、无效行为等情形，以及是否存在账外资产。如有，应在清算审计报告中如实披露，以便管理人及时追回、取回。

**风险提示 4：注册会计师应重点审计债务人所欠职工的工资、社保、补偿金、公积金等薪酬福利事项，并重点关注董事、监事和高级管理人员是否利用职权从企业获取非正常收入和侵占企业财产。**

《中华人民共和国企业破产法》第四十八条规定：“债权人应当在人民法院确定的债权申报期限内向管理人申报债权。债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金，不必申报，由管理人调查后列出清单并予以公示。职工对清单记载有异议的，可以要求管理人更正；管理人不予更正的，职工可以向人民法院提起诉讼”，第三十六条规定：“债务人的董事、监事和高级管理人员利用职权从企业获取的非正常收入和侵占的企业财产，管理人应当追回”。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第二十四条规定：“债务人有企业破产法第二条第一款规定的情形时，债务人的董事、监事和高级管理人员利用职权获取的以下收入，人民法院应当认定为企业破产法第三十六条规定的非正常收入：（一）绩效奖金；（二）普遍拖欠职工工资情况下获取的工资性收入；（三）其他非正常收入。债务人的董事、监事和高级管理人员拒不向管理人返还上述债务人财产，管理人主张上述人员予以返还的，人民法院应予支持”。

注册会计师应充分了解债务人的职工人数、工资标准、职务岗位、工龄等信息，获取并检查债务人与职工签订的劳动合同、职工债权调查、公示与异议资料，就异议事项与管理人沟通后对拖欠的职工薪酬进行合理确认、计量，避免拖欠的职工薪酬少计或多计。同时应重点关注债务人的董事、监事和高级管理人员是否利用职权从企业获取非正常收入和侵占企业财产；如有，应在清算审计报告中如实披露，以便管理人及时追回。

**风险提示 5：注册会计师应重点审计债务人是否正确计提了各项税款，并重点关注是否存在未计或少计的税款、滞纳金、罚款等。**

《中华人民共和国企业破产法》第四十六条规定：“附利息的债权自破产申请受理时起停止计息”。《最高人民法院关于税务机关就破产企业欠缴税款产生的滞纳金提起的债权确认之诉应否受理问题的批复》（法释〔2012〕9号）进一步明确将欠税滞纳金视同利息处理，即破产企业在破产案件受理前因欠缴税款产生的滞纳金属于普通破产债权；对于破产案件受理后因欠缴税款产生的滞纳金不属于破产债权。《全国法院破产审判工作会议纪要》（法〔2018〕53号）将罚款的性质从除斥债权转变为劣后债权，破产财产依照《企业破产法》规定的顺序清偿后仍有剩余的，可依次用于清偿破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金等惩罚性债权。

注册会计师应根据债务人近年实际经营、会计账簿、纳税申报资料重点检查债务人的应交税费核算是否准确、是否如实纳税申报、是否按期、足额缴纳税费、是否存在罚款、罚金等。必要时向所属税务机关发函询证核实，如发现破产受理前存在未依法如实申报纳税，存在少计或未计的税款，滞纳金、罚款等，则应补充确认。

**风险提示 6：注册会计师应重点审计债务人是否存在未确认的或有诉讼、担保等事项，重大的未决诉讼、担保事项是否合理预计负债。**

《中华人民共和国企业破产法》第二条规定：“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务”。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第三条规定：“债务人的资产负债表，或者审计报告、资产评估报告等显示其全部资产不足以偿付全部负债的，人民法院应当认定债务人资产不足以清偿全部债务，但有相反证据足以证明债务人资产能够偿付全部负债的除外”。

注册会计师接受管理人委托，对破产申请受理日债务人的资产、负债、所有者权益进行清算审计所出具的清算审计报告，是人民法院依法宣告债务人破产的重要证据之一。注册会计师应重点检查债务人截止至破产申请受理日是否存在未确认的或有诉讼、担保等事项，重大的未决诉讼、担保事项是否合理预计负债，核查债务人确认债务的真实性、完整性与准确性。

**风险提示 7：合理利用外部专家专业意见。**

清算审计是企业破产清算过程中一项十分重要的工作，通过审计，可以客观、公正地反映债务人的资产、负债和所有者权益情况，有助于维护债权人、债务人和第三人的合法权益。进入破产程序后，债务人的财产如存货、土地、房屋建筑物、车辆、股权、商标、知识产权等均要进行可变现价值评估，以及重大未决的诉讼、担保事项需预计负债，此时注册会计师应合理评估和利用资产评估师、律师等专家的工作成果。

来源：广东省注册会计师协会

## 企业所得税核定征收改为查账征收后，资产如何处理？

查账征收和核定征收是我国企业所得税的两种征收方式。那么企业所得税核定征收改为查账征收后，资产要如何处理呢？接下来就由小编带领大家来了解一下。

我国企业所得税存在查账征收以及核定征收两种征收方式。根据国税发〔2008〕30号《国家税务总局关于印发〈企业所得税核定征收办法（试行）〉的通知》第三条，“纳税人具有下列情形之一的，核定征收企业所得税：

- （一）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；
- （二）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- （三）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （四）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，难以查账的；
- （五）发生纳税义务，未按照规定的期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的；
- （六）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

特殊行业、特殊类型的纳税人和一定规模以上的纳税人不适用本办法。”

**随着纳税人核算水平提高，不少核定征收的企业已经改为查账征收。那么，查账征收企业，固定资产是如何进行折旧呢？**

### 固定资产折旧的起止时间及一般规定

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第五十九条规定：“固定资产按照直线法计算的折旧，准予扣除。企业应当自固定资产投入使用月份的次月起计算折旧；停止使用的固定资产，应当自停止使用月份的次月起停止计算折旧。企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的预计净残值。固定资产的预计净残值一经确定，不得变更。”

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第六十条规定：“除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：（一）房屋、建筑物，为20年；（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年；（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为4年；（五）电子设备，为3年。”

### 固定资产加速折旧有关规定（适用于所有行业）

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第九十八条规定：“企业所得税法第三十二条所称可以采取缩短折旧年限或者采取加速折旧的方法的固定资产，包括：（一）由于技术进步，产品更新换代较快的固定资产；（二）常年处于强震动、高腐蚀状态的固定资产。采取缩短折旧年限方法的，最低折旧年限不得低于本条例第六十条规定折旧年限的60%；采取加速折旧方法的，可以采取双倍余额递减法或者年数总和法。

### 一次性扣除

根据《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75号）规定：“二、对所有行业企业2014年1月1日后新购进的专门用于研发的仪器、设备，单位价值不超过100万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过100万元的，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。三、对所有行业企业持有的单位价值不超过5000元的固定资产，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。”

根据《财政部 税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策的通知》（财税〔2018〕54号）规定：“企业在2018年1月1日至2020年12月31日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过500万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过500万元的，仍按企业所得税法实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75号）、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2015〕106号）等相关规定执行。”

根据《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）规定：“《财政部 税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策的通知》（财税〔2018〕54号）等16个文件规定的税收优惠政策凡已经到期的，执行期限延长至2023年12月31日”。

#### **企业所得税核定征收改为查账征收后，资产又如何进行税务处理呢？**

根据国家税务总局公告2021年第17号《国家税务总局关于企业所得税若干政策征管口径问题的公告》：

“（一）企业能够提供资产购置发票的，以发票载明金额为计税基础；不能提供资产购置发票的，可以凭购置资产的合同（协议）、资金支付证明、会计核算资料等记载金额，作为计税基础。

（二）企业核定征税期间投入使用的资产，改为查账征税后，按照税法规定的折旧、摊销年限，扣除该资产投入使用年限后，就剩余年限继续计提折旧、摊销额并在税前扣除。”

#### **举例说明**

某企业2020年企业所得税征收方式为核定征收，2021年度由核定征收改为查账征收。2020年9月，该企业购买小汽车一辆，取得机动车发票。该企业改为查账征收方式后，按照税法规定的最低折旧年限4年对该辆小汽车计提折旧，对剩余年限（3年9个月）继续计提折旧、摊销额并在税前扣除。

来源：上海税务

### **企业出租房屋涉及哪些税费问题？12366为您解答**

#### **1.《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号）中住房租赁企业的具体规定？**

答：本公告所称住房租赁企业，是指按规定向住房和城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

本公告自2021年10月1日起执行。

#### **2. 住房租赁企业对个人出租住房计算缴纳增值税有何最新规定？**

答：根据《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。

住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

本公告自2021年10月1日起执行。

#### **3.《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号）对房产税征收有何新规？**

答：对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

本公告自2021年10月1日起执行。

#### **4. 有哪些情况对租赁取得的租金收入免征增值税？**

答：对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税优惠政策。

军队空余房产租赁收入，免征增值税。



## 5. 企业出租房屋取得一次性收入，企业所得税上如何确认收入？

答：《国家税务总局关于贯彻落实企业所得税法若干税收问题的通知》（国税函〔2010〕79号）规定，根据《实施条例》第十九条的规定，企业提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

出租方如为在我国境内设有机构场所、且采取据实申报缴纳企业所得税的非居民企业，也按本条规定执行。

## 6. 企业出租房屋是否需要缴纳印花税？

答：企业出租房屋签定的租赁合同属于财产租赁合同，需按规定缴纳印花税，税率为0.1%。税额不足1元，按1元贴花。

来源：上海税务

## 浙省 12366 答复：派生分立中的自然人股东有可能缴纳个人所得税！

甲公司现有两处厂房，分别经营不同的业务。甲公司资本金为1000万元，有A和B两个自然人股东，各50%的股权。现甲公司股东决定将其中一处厂房和相关的经营业务派生分立成立乙公司，派生分立后甲公司的资本金由1000万元减为500万元。新公司（乙公司）的资本金为500万元，股权结构和甲公司一致。

从甲公司转入的资产均按原账面价值在乙公司入账。甲公司的分立符合企业所得税特殊重组，不需要缴纳企业所得税。由于分立到乙公司的资产中土地价值增值500万元，问A和B两个自然人股东是否需要缴纳个人所得税？

浙江财税12366服务中心答复：

您好，您在网站上提交的纳税咨询问题收悉，现针对您所提供的信息简要回复如下：

1. 参照非货币性资产评估增值处理，即主要看分立后企业的注册资本是否发生变化，如果注册资本增加就代表非货币性资产增值，需要缴纳个人所得税。

2. 分立或合并涉及到个税主要是依据非货币性资产投资的政策，如果个人原股权原值小于新企业股权原值，就说明有增值，需要缴纳个人所得税。没有这两个情况就不涉及个人所得税。

具体文件可参看《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》（财税〔2015〕41号）。

重组问题比较复杂，要根据实际情况才能具体判断，企业可以带重组资料交主管税务机关进一步确认。上述回复仅供参考，欢迎拨打0571-12366。

来源：浙江财税12366服务中心

## 企业发生的哪些利息支出不得税前扣除？六种情形一文带你全看懂

每户企业都会在生产经营活动中发生融资行为，同时也会产生不同形式和用途的利息支出，其中大部分符合条件的利息支出都是可以在企业所得税税前扣除的，但是，也有六种情形中发生的利息支出不能在税前扣除。今天小编就带大家一起来梳理一下企业发生利息支出不得税前扣除的情形。

### 1. 资产购置、建造期间发生的利息支出

企业为购置、建造固定资产、无形资产和经过12个月以上的建造才能达到预定可销售状态的存货发生借款的，在有关资产购置、建造期间发生的合理的借款费用，应当作为资本性支出计入有关资产的成本。因此，对这部分借款的利息支出不能在发生当期的所得税前直接扣除，要先记入其成本，在使用过程中或出售时再分别依照计提折旧、摊销或结转成本的方法计算扣除。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第三十七条第二款



## 2. 从关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例超过规定标准而发生的利息支出

企业从其关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例金融企业超过 5:1、其他企业超过 2:1 时发生的利息支出，不得在所得税前扣除。

这里的“债权性投资”是指企业直接或者间接从关联方获得的，需要偿还本金和支付利息或者需要以其他具有支付利息性质的方式予以补偿的融资，其中间接从关联方获得的债权性投资包括关联方通过无关联第三方提供的债权性投资、无关联第三方提供由关联方担保且负有连带责任的债权性投资以及其他间接从关联方获得的具有负债实质的债权性投资三部分：“权益性投资”是指企业接受的不需要偿还本金和支付利息，投资人对企业净资产拥有所有权的投资。

既从事金融业务又同时从事非金融业务的企业，其实际支付给关联方的利息支出，应按照合理方法分开计算，没按照合理方法分开计算的，一律按其他企业的比例标准计算准予税前扣除的利息支出。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法》第四十六条、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第一百一十九条和《财政部 国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121 号）

## 3. 对特别纳税调整补征税款而发生的利息支出

税务机关根据税收法律、行政法规的规定，对关联交易作出特别纳税调整，需要补征税款的，对补征税款税务机关按日加收税款所属纳税年度中国人民银行公布的与补税期间同期的人民币贷款基准利率加 5 个百分点的利息，不得在所得税前扣除。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法》第四十八条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第二十一条、第一百二十二条

## 4. 非银行企业内营业机构之间发生的利息支出

非银行企业内营业机构之间支付的利息，不得扣除。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十九条

## 5. 在规定期限内未缴足其应缴资本额的企业对外借款所发生的利息支出

凡企业投资者在规定期限内未缴足其应缴资本额的，该企业对外借款所发生的利息不得在计算企业应纳税所得额时扣除。其每一计算期不得扣除的借款利息 = 该期间借款利息额 × 该期间未缴足注册资本额 ÷ 该期间借款额。企业一个年度内不得扣除的借款利息总额为该年度内每一计算期不得扣除的借款利息额之和。

政策依据：《国家税务总局关于企业投资者投资未到位而发生的利息支出企业所得税税前扣除问题的批复》（国税函[2009]312 号）

## 6. 企业向自然人无合同借款的利息支出

企业向股东或其他与企业有关联关系以外的内部职工或其他自然人借款无合同，或者借贷内容缺乏真实、合法、有效性，或者具有非法集资目的或其他违反法律、法规规定行为的，其利息支出不准予在所得税前扣除。

政策依据：《国家税务总局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》（国税函[2009]777 号）

来源：上海税务

## 一文看懂进项税额不予抵扣的 8 种情况

01. 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。

解析：个人消费包括纳税人的交际应酬消费。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；发生兼用于上述项目的可以抵扣。

举个例子：

A 公司增值税一般纳税人购进固定资产，既用于一般计税方法计税项目，又用于免征增值税项目，进项税额可以全额从销项税额中抵扣。

02. 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。

03. 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。

04. 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。

05. 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。

解析：非正常损失，指因管理不善造成货物被盗、丢失、霉烂变质，以及因违反法律法规造成货物或不动产被依法没收、销毁、拆除的情形。因自然灾害以及合理损耗导致的损失不属于非正常损失，进项税额准予抵扣。

举个例子：

B 公司增值税一般纳税人购进两批货物，第一批货物因管理不善被盗，第二批货物在妥善保管的情况下因非常规的暴雨天气导致全部报废损失。上述第一批货物不得抵扣进项税额，第二批货物可以抵扣进项税额。

06. 购进的贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务。

07. 适用一般计税方法的纳税人，兼营简易计税方法计税项目、免征增值税项目而无法划分不得抵扣的进项税额，按照下列公式计算不得抵扣的进项税额：

不得抵扣的进项税额=当期无法划分的全部进项税额×（当期简易计税方法计税项目销售额+免征增值税项目销售额）÷当期全部销售额

举个例子：

C 公司增值税一般纳税人，兼营增值税一般纳税人计税方法和免税项目。2019 年 12 月应税项目取得不含税销售额 1200 万元，免税项目取得销售额 1000 万元；当月购进应税项目和免税项目共用的货物支付进项税额 0.6 万，2019 年 12 月不得抵扣的进项税额=0.6\*1000/(1200+1000)=0.27 万。

08. 已抵扣进项税额的不动产，发生非正常损失，或者改变用途，专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，按照下列公式计算不得抵扣的进项税额，并从当期进项税额中扣减：

不得抵扣的进项税额=已抵扣进项税额×不动产净值率

不动产净值率=（不动产净值÷不动产原值）×100%

举个例子：

D 公司增值税一般纳税人 2019 年 9 月买了一栋楼用于办公，专用发票注明价款 2000 万元，进项税额 180 万元，并已通过认证。但是 2020 年 9 月，纳税人将办公楼改造成员工食堂。假设分 20 年计提，无残值。

该不动产净值率=(2000-2000/20/12\*12)/2000=95%，不得抵扣进项税额=180×95%=171（万元）。

来源：上海税务

## 法规速递

关于修订《保险公司偿付能力监管规则——问题解答第 1 号：偿付能力监管等效框架协议过渡期内的香港地区再保险交易对手违约风险因子》的通知

银保监发〔2021〕30 号

各保险集团（控股）公司、保险公司：

2020 年 6 月，我会发布《中国银保监会关于修订〈保险公司偿付能力监管规则——问题解答第 1 号：偿付能力监管等效框架协议过渡期内的香港地区再保险交易对手违约风险因子〉的通知》（银保监发〔2020〕24 号，以下简称《问题解答》），明确了内地直接保险公司向香港地区合格再保险机构分出再保险业务时，应适用的偿付能力评估信用风险因子方案。现对《问题解答》第 7 条中有关因子方案的适用期限进行修订，并予以发布，请遵照执行。

2021 年 7 月 24 日

附件：[保险公司偿付能力监管规则——问题解答第1号：偿付能力监管等效框架协议过渡期内的香港地区再保险交易对手违约风险因子](#)

## 关于进一步完善简易注销登记便捷中小微企业市场退出的通知

### 国市监注发〔2021〕45号

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团市场监管局（厅、委），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：

近年来，市场监管总局、税务总局积极推行企业简易注销登记改革试点工作，极大地便利了未开业或无债权债务市场主体退出市场。为落实国务院部署和《政府工作报告》要求，实行中小微企业、个体工商户简易注销登记，持续深化商事制度改革，畅通市场主体退出渠道，提高市场主体活跃度，现就有关事项通知如下：

#### 一、拓展简易注销登记适用范围

在《关于全面推进企业简易注销登记改革的指导意见》（工商企注字〔2016〕253号，以下简称《指导意见》）、《关于加强信息共享和联合监管的通知》（工商企注字〔2018〕11号）基础上，将简易注销登记的适用范围拓展至未发生债权债务或已将债权债务清偿完结的市场主体（上市股份有限公司除外，下同）。市场主体在申请简易注销登记时，不应存在未结清清偿费用、职工工资、社会保险费用、法定补偿金、应缴纳税款（滞纳金、罚款）等债权债务。全体投资人书面承诺对上述情况的真实性承担法律责任。

税务部门通过信息共享获取市场监管部门推送的拟申请简易注销登记信息后，应按照规定的程序和要求，查询税务信息系统核实相关涉税情况，对经查询系统显示为以下情形的纳税人，税务部门不提出异议：一是未办理过涉税事宜的纳税人，二是办理过涉税事宜但没领用过发票（含代开发票）、没有欠税和没有其他未办结事项的纳税人，三是查询时已办结缴销发票、结清应纳税款等清税手续的纳税人。

#### 二、实施个体工商户简易注销登记

营业执照和税务登记证“两证整合”改革实施后设立登记的个体工商户通过简易程序办理注销登记的，无需提交承诺书，也无需公示。个体工商户在提交简易注销登记申请后，市场监管部门应当在1个工作日内将个体工商户拟申请简易注销登记的相关信息通过省级统一的信用信息共享交换平台、政务信息平台、部门间的数据接口（统称信息共享交换平台）推送给同级税务等部门，税务等部门于10天（自然日，下同）内反馈是否同意简易注销。对于税务等部门无异议的，市场监管部门应当及时办理简易注销登记。税务部门不提异议的情形与本通知第一条相关规定一致。

#### 三、压缩简易注销登记公示时间

将简易注销登记的公示时间由45天压缩为20天，公示期届满后，市场主体可直接向市场监管部门申请办理简易注销登记。市场主体应当在公示期届满之日起20天内向市场监管部门申请，可根据实际情况申请适当延长，最长不超过30天。市场主体在公示后，不得从事与注销无关的生产经营活动。

#### 四、建立简易注销登记容错机制

市场主体申请简易注销登记的，经市场监管部门审查存在“被列入企业经营异常名录”、“存在股权（投资权益）被冻结、出质或动产抵押等情形”、“企业所属的非法人分支机构未办注销登记的”等不适用简易注销登记程序的，无需撤销简易注销公示，待异常状态消失后可再次依程序公示申请简易注销登记。对于承诺书文字、形式填写不规范的，市场监管部门在市场主体补正后予以受理其简易注销申请，无需重新公示。

#### 五、优化注销平台功能流程

允许市场主体通过注销平台进行简易注销登记，对符合条件的市场主体实行简易注销登记全程网办。市场主体填报简易注销信息后，平台自动生成《全体投资人承诺书》，除机关、事业法人、外国投资人等特殊情形外，全体投资人实名认证并进行电子签名。市场主体可以通过邮寄方式交回营业执照，对于营业执照丢失的，可通过国家企业信用信息公示系统免费发布营业执照作废声明。

各地市场监管部门、税务部门要按照简易注销技术方案，做好系统开发升级。同时，加强部门协同监管，市场主体在简易注销登记中隐瞒真实情况、弄虚作假的，市场监管部门可以依法作出撤销注销登记等处理，在恢复企业

主体资格的同时将该企业列入严重违法失信名单，并通过国家企业信用信息公示系统公示，防止市场主体利用简易注销登记恶意逃避法律责任。在推进改革过程中，各地市场监管部门、税务部门要注意收集简易注销登记中遇到的新情况、新问题，及时向市场监管总局和税务总局报告。

市场监管总局 税务总局

2021 年 7 月 30 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/>

