

纳税服务信息月刊

2017 年第 9 期（总第 11 期）

杭州市地方税务局

2017 年 9 月 1 日刊发

五部门发文明确继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题

关于进一步做好企业研发费用加计扣除政策落实工作的通知

推进事项办理标准化规范化 《“最多跑一次”办事事项指南》出炉



更多内容资讯请登陆“杭州财税网”（<http://www.hzft.gov.cn/>）地税社区



2017 年 9 月刊

第 9 期

杭州市地方税务局

主编：纳税服务处

协办：滨江地税

12366 中心

申报期限 3

培训计划 3

● 关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题的公告的

解读 4

● 国家税务总局关于跨境应税行为免税备案等增值税问题的公告 8

● 关于进一步做好企业研发费用加计扣除政策落实工作的通知 9

● 浙江省总工会关于缓减企业上缴工会经费的意见 11

服务举措 13

● 推进事项办理标准化规范化 《“最多跑一次”办事事项指南》出炉 13

● 深化便民服务 契税受理开启周末无休 14

热点问题 15

纳税辅导 23

● 商住房限购，房产转向投资入股，双方如何税务处理？ 23

纳税服务咨询热线：12366

申报期限

2017年9月申报期限：9月1日—9月15日

逾期未缴纳税（费）款的，从税（费）款滞纳之日起，按日加收滞纳金
税款万分之五的滞纳金。

培训计划

单位	培训内容	具体时间	地点	培训对象
上城地税	新办企业培训	9月26日 14:30-16:30	江城路701号 上城地税11楼3号会议室	新办企业
下城地税	新办企业培训	9月26日 14:30-16:30	朝晖路联锦大厦A座 下城地税2楼会议室	新办企业
西湖地税	新办企业培训	9月20日 14:30-16:30	天目山路古荡湾塘苗路 华洋宾馆1号会议室	新办企业
江干地税	新办企业培训	9月06日 14:30-16:30	秋涛北路76号 江干区中豪大酒店11楼冬瀛厅	新办企业
拱墅地税	新办企业培训	9月25日 9:00-11:00	拱墅区上塘路455号拱墅区国家税务局 9楼会议室	新办企业
滨江地税	新办企业培训	9月26日 9:00-11:00	江南大道328号滨江地税大楼 15楼会议室	新办企业
大江东地税	新办企业培训	9月20日 9:30-11:30	萧山区义蓬街道新镇路148号 大江东分局会议室	新办企业
开发区地税	新办企业培训	9月21日 14:30-16:30	杭州市幸福南路1116号 和茂大厦四楼会议室	新办企业

政策速递

关于《国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题的公告》的解读

近日，国家税务总局、财政部、人力资源社会保障部、教育部、民政部印发了《关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题的公告》（国家税务总局公告 2017 年第 27 号，以下简称《公告》）。现解读如下：

一、主要背景

就业是 13 亿多人口最大的民生，也是经济发展最基本的支撑。党中央、国务院坚持把就业放在经济社会发展的优先位置。2017 年 4 月 19 日，国务院常务会议决定延续支持和促进重点群体创业就业的税收政策。据此，财政部、国家税务总局、人力资源社会保障部印发了《关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2017〕49 号），将 2016 年 12 月 31 日执行到期的重点群体创业就业税收政策予以延期。为将优惠政策贯彻落实到位，使纳税人便捷享受优惠政策，同时，为利于基层税务机关征管操作，《公告》对一些具体管理操作问题作出了完善和明确。

二、优惠条件

《公告》明确了个体经营和企业（包括民办非企业单位，下同）吸纳就业适用税收优惠政策条件。

（一）个体经营享受税收优惠政策条件

纳税人持《就业创业证》（注明“自主创业税收政策”或“毕业年度内自主创业税收政策”）或《就业失业登记证》（注明“自主创业税收政策”或附着《高校毕业生自主创业证》）向主管税务机关办理备案并享受优惠。

每人只能享受一次该优惠政策。

（二）企业吸纳就业享受税收优惠政策条件

企业(包括民办非企业单位)吸纳就业享受优惠政策的条件是：与持有《就业创业证》（注明“自主创业税收政策”）或《就业失业登记证》（注明“自主创业税收政策”）的人员签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费。

吸纳就业的企业按符合条件的吸纳就业的人次，按规定享受优惠政策。企业可以在该税收优惠政策和其他扶持就业的专项税收优惠政策之间自主做出选择，但不能重复享受。例如，企业如果按照《财政部 国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》（财税〔2016〕52号）规定，就安置甲残疾人享受即征即退增值税优惠，在甲残疾人同时持有《就业创业证》且符合其他享受本优惠政策条件的情况下，企业不能就该名残疾人再行按照本优惠政策享受税收扣减的优惠。但是，符合享受该税收优惠政策的企业同时符合享受小微企业、高新技术企业等非扶持就业的专项优惠政策条件的，不属于重复享受。

三、优惠方式

《公告》确立了“凭证享受、申报管理”的税收优惠管理方式。即纳税人领取《就业创业证》或者吸纳持有《就业创业证》的人员就业是享受优惠政策的前提条件，实际申报缴纳税款时按规定提交相关材料备案即可实际享受优惠政策。“凭证享受”可以方便纳税人判断是否符合享受税收优惠的条件，增强税收政策的确定性；“申报管理”可以便利纳税人办理和享受税收优惠，在加强事中管理的同时优化了纳税服务。

按照简政放权、放管结合、优化服务的要求，《公告》简化了享受优惠政策的备案管理方式，即不再要求纳税人在享受政策的当月专门到主管税务机关进行备案，而是改为纳税人在纳税申报享受优惠时进行备案，以进一步方便纳税人办税。

四、主要变化

与原有政策相比，《公告》主要有以下四个方面的变化：

（一）简化了办理材料

一是原政策规定从事个体经营的纳税人在办理税收减免备案时除需要提交列明的资料外，还需要提交“税务机关要求的相关材料”。

《公告》明确了不再要求纳税人提供“税务机关要求的相关材料”，纳税人在税收减免备案时只需要提交《就业创业证》。

二是原政策规定企业在办理《企业实体吸纳失业人员认定证明》时除需要提交列明的资料外，还需要提交“人力资源社会保障部门要求的其他材料”。《公告》明确了不再要求企业提供“人力资源社会保障部门要求的其他材料”。

（二）明确了计算口径

政策文件规定纳税人限额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和个人所得税（或企业所得税）。考虑到城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的计税依据是处于第一位扣减顺序的增值税，其计算方法是以扣减限额后的增值税作为计税依据，还是以扣减限额前的增值税作为计税依据，并不明确。《公告》明确了城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的计税依据是享受税收优惠政策前的增值税应纳税额。

（三）落实放管服要求

原政策要求纳税人在享受税收优惠的当月向主管税务机关提交相关材料进行备案。《公告》明确了纳税人不再单独向主管税务机关进行备案，在纳税申报首次享受优惠时提交备案材料即可。纳税人可以按照适用的申报期限要求自主选择在一个或多个申报期享受优惠政策，也可以在次年企业所得税汇算清缴时一次性享受优惠政策。

（四）注重政府内部数据共享

企业在向人力资源社会保障部门申请开具《企业实体吸纳失业人员认定证明》时，原政策规定需要提交为持有《创业就业证》职工缴纳社会保险费的记录，《公告》明确，有条件的地方可通过内部信息共享、数据比对等方式审核，不再要求企业提供缴纳社会保险费记录。

国家税务总局关于跨境应税行为免税备案等增值税问题的公告（国家税务总局公告 2017 年第 30 号）

现将跨境应税行为免税备案等增值税问题公告如下：

一、纳税人发生跨境应税行为，按照《国家税务总局关于发布〈营业税改征增值税跨境应税行为增值税免税管理办法（试行）〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 29 号）的规定办理免税备案手续后发生的相同跨境应税行为，不再办理备案手续。纳税人应当完整保存相关免税证明材料备查。纳税人在税务机关后续管理中不能提供上述材料的，不得享受相关免税政策，对已享受的减免税款应予补缴，并依照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

二、纳税人以承运人身份与托运人签订运输服务合同，收取运费并承担承运人责任，然后委托实际承运人完成全部或部分运输服务时，自行采购并交给实际承运人使用的成品油和支付的道路、桥、闸通行费，同时符合下列条件的，其进项税额准予从销项税额中抵扣：

（一）成品油和道路、桥、闸通行费，应用于纳税人委托实际承运人完成的运输服务；

（二）取得的增值税扣税凭证符合现行规定。

三、其他个人委托房屋中介、住房租赁企业等单位出租不动产，需要向承租方开具增值税发票的，可以由受托单位代其向主管地税机关按规定申请代开增值税发票。

四、自 2018 年 1 月 1 日起，金融机构开展贴现、转贴现业务需要就贴现利息开具发票的，由贴现机构按照票据贴现利息全额向贴现

人开具增值税普通发票，转贴现机构按照转贴现利息全额向贴现机构开具增值税普通发票。

五、本公告除第四条外，自 2017 年 9 月 1 日起施行，此前已发生未处理的事项，按照本公告规定执行。

特此公告。

国家税务总局

2017 年 8 月 14 日

科技部 财政部 国家税务总局关于进一步做好企业研发费用加计扣除政策落实工作的通知(国科发政〔2017〕211号)

各省、自治区、直辖市和计划单列市科技厅(委、局)、财政厅(局)、国家税务局、地方税务局，新疆生产建设兵团科技局、财务局：

为贯彻落实国务院关于“简政放权、放管结合、优化服务”要求，强化政策服务，降低纳税人风险，增强企业获得感，根据《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税〔2015〕119号)的有关规定，现就进一步做好企业研发费用加计扣除政策落实工作通知如下：

一、建立协同工作机制

地方各级人民政府科技、财政和税务主管部门要建立工作协调机制，加强工作衔接，形成工作合力。要切实加强对企业的事前事中事后管理和服务，以多种形式开展政策宣讲，引导企业规范研发项目管理和费用归集，确保政策落实、落细、落地。

二、事中异议项目鉴定

1. 税务部门对企业享受加计扣除优惠的研发项目有异议的，应及时通过县（区）级科技部门将项目资料送地市级（含）以上科技部门进行鉴定；由省直接管理的县/市，可直接由县级科技部门进行鉴定（以下统称“鉴定部门”）。

2. 鉴定部门在收到税务部门的鉴定需求后，应及时组织专家进行鉴定，并在规定时间内通过原渠道将鉴定意见反馈税务部门。鉴定时，应由3名以上相关领域的产业、技术、管理等专家参加。

3. 税务部门对鉴定部门的鉴定意见有异议的，可转请省级人民政府科技行政管理部门出具鉴定意见。

4. 对企业承担的省部级（含）以上科研项目，以及以前年度已鉴定的跨年度研发项目，税务部门不再要求进行鉴定。

三、事后核查异议项目鉴定

税务部门在对企业享受的研发费用加计扣除优惠开展事后核查中，对企业研发项目有异议的，可按照本通知第二条的规定送科技部门鉴定。

四、有关要求

1. 开展企业研发项目鉴定，不得向企业收取任何费用，所需要的工作经费应纳入部门经费预算给予保障。

2. 有条件的地方可建立信息化服务平台，为企业提供自我评价、材料提交、工作流转与信息传递等服务，提高工作效率，降低企业成本。

3. 各地方可根据本通知精神，制定实施细则，进一步明确职责分工、工作程序、办理时限等。

各地方在落实企业研发费用加计扣除政策过程中出现的问题以及意见和建议，要及时报科技部政策法规与监督司、财政部税政司和税务总局所得税司。

科技部 财政部 国家税务总局

2017年7月21日

浙江省总工会关于缓减企业上缴工会经费的意见（浙总工发〔2017〕35号）

各市总工会、省各产业（局）工会：

为进一步做好清费减负工作，促进实体经济发展，根据省委、省政府开展为企业减负降成本工作的政策措施，决定实行阶段性“缓减企业上缴工会经费”的措施，现提出如下工作意见：

一、工作目标

各级工会要统一思想，从“讲政治、扣中心、抓落实”出发，坚决贯彻执行省委、省政府关于为企业减负的决策部署，切实帮助企业做好减负降本工作，自2017年7月1日至2019年12月31日，企业拨缴上级工会经费缓减20%。

二、缓减对象与政策

1、缓减对象

本次上缴工会经费的缓减对象是企业（全口径范围，不作类别、行业和规模等区分），机关事业单位的工会经费收缴按原政策执行。

2、缓减政策

根据省政府统一部署，2017年7月1日至2019年12月31日，各地结合实际情况，确保政策落到实处。

3、规范缓减

各级工会要区分现有企业实际上缴工会经费的比例，若目前缴费比例已低于上述减负后的比例，就不再进行减负，维持现状；若高于上述减负后的代收比例，按上述标准为企业减负。

实行工会经费税务代收的各市、县（区、市）总工会要与当地税务部门做好衔接工作，符合减负的企业申请后须由当地总工会认定盖章后，统一上报委托代收的税务部门，由税务部门统一实施减负政策。自行收缴工会经费的各市、县（区、市）总工会，按上述原则执行政策。

三、保障措施

1、多缴经费及上缴预算调整

符合减负条件的企业，若已多缴工会经费，可在以后月份抵缴，申请抵缴数由当地总工会核准。

省总工会将适时调减各市及省各产业工会经费上缴任务，参照企业工会经费占本市、本产业工会上缴经费的权重（以2016年数据为准），重新下达上缴预算，未调整前按原预算上缴。

2、内部平衡管理

工会经费收缴减少，直接影响各级工会当年收支平衡，应及时调整年度预算，厉行节约，压缩不必要的开支。对所辖县级工会当年发生运行困难的，省市两级工会给予工会工作经费专项补助。

服务举措

推进事项办理标准化规范化 《“最多跑一次”办事事项指南》出炉

杭州财税《“最多跑一次”办事事项指南》8月1日正式出炉。这是财税部门认真贯彻落实市委赵一德书记在全市“最多跑一次”改革工作专题会议上提出的“要推进我市“最多跑一次”事项办理标准化工作，尽快拿出“办事清单+办事流程+办事指南”，以流程化促进便捷化，以标准化促进规范化，保障改革真正落地。”的一项举措。



杭州财税《“最多跑一次”办事事项指南》，涵盖市财政地税已公布的截止6月30日止的财政6个事项，地税20个主项、73个子项的“最多跑一次”事项清单。为推进这项工作，市局领导亲自督查体验，解决“最多跑一次”热点难点问题，自5月份以来，纳税服务处会同纳服局、江干、拱墅、直属分局、临安市局、桐庐县局组织专门人员，开展集中办公，研究提出《“最多跑一次”办事事项指南》。先后2次公开征求各县（市）区局、分局、处室意见，对收集到的46条意见建议，进行专题讨论修改，对合并、拆分事项进行重新梳理，简化材料，提速办理，确保办事事项指南符合“最多跑一次”改革要求。

杭州财税《“最多跑一次”办事事项指南》包含每个办事事项的编码、名称、申报材料（留存备查资料）、办理时限、办理方式、办理依据、服务流程（附流程图）以及各服务主体的具体受理地点及咨询电话等内容，不仅方便解决办事群众和企业办理涉财涉税业务“办什么”、“怎么办”，也是杭州财税“最多跑一次”改革规范化进程中的重要一步。通过推进办事事项标准化，提升效率、降低成本，满足纳税人日益增长的服务需求。

深化便民服务 契税受理开启周末无休

自2017年8月26日起，直属分局驻上城区行政服务中心申报点（杭州市秋涛路242-2号秋涛发展大厦三楼）、驻杭州市下城区行政服务中心申报点（杭州市白石巷256号）、驻杭州市滨江区行政服务

中心申报点（杭州市滨江区泰安路 200 号）等三个申报点开始执行双休日值班制度。

自 2017 年 9 月 2 日起，驻西湖区行政服务中心申报点（杭州市竞舟路 228 号）、驻杭州市滨江区行政服务中心申报点（杭州市滨江区泰安路 200 号）、驻杭州市江干区行政服务中心申报点（杭州市运河东路 200 号）、驻杭州市拱墅区行政审批中心申报点（杭州市北城街 55 号）、驻杭州市下沙经济技术开发区行政服务中心申报点（杭州市幸福南路 1116 号）等 4 个申报点也开始双休日值班。

双休日值班窗口受理不动产交易三部门联办业务，只受理不办理。加上原已实行双休日值班的驻市民之家、平海大厦两个申报点，直属分局共有 9 个申报点实行双休日值班制度，为纳税人办理不动产登记业务提供了便利。

热点问题

1、证券交易所风险基金是否可以在企业所得税前扣除？如果可以扣除具体限额是多少？

答：根据《财政部 国家税务总局关于证券行业准备金支出企业所得税税前扣除有关政策问题的通知》（财税〔2017〕23 号）规定：

一、证券类准备金

（一）证券交易所风险基金。

上海、深圳证券交易所依据《证券交易所风险基金管理暂行办法》

(证监发〔2000〕22号)的有关规定,按证券交易所交易收取经手费的20%、会员年费的10%提取的证券交易所风险基金,在各基金净资产不超过10亿元的额度内,准予在企业所得税税前扣除。

2、期货公司提取的风险准备金可以在企业所得税前扣除吗?

答:根据《财政部 税务总局关于证券行业准备金支出企业所得税税前扣除有关政策问题的通知》(财税〔2017〕23号)规定:

二、期货类准备金

(二)期货公司风险准备金。

期货公司依据《期货公司管理办法》(证监会令第43号)和《商品期货交易财务管理暂行规定》(财商字〔1997〕44号)的有关规定,从其收取的交易手续费收入减去应付期货交易所手续费后的净收入的5%提取的期货公司风险准备金,准予在企业所得税税前扣除。

3、我们是一家烟草企业,发生的广告费支出能否在企业所得税税前扣除?

根据《财政部国家税务总局关于广告费和业务宣传费支出税前扣除政策的通知》(财税〔2017〕41号)规定:

三、烟草企业的烟草广告费和业务宣传费支出,一律不得在计算应纳税所得额时扣除。

四、本通知自2016年1月1日起至2020年12月31日止执行。

4、从事个体经营人员享受税收优惠该如何办理相关手续?

答:根据《国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具

体操作问题的公告》(国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部公告 2017 年第 27 号) 规定:

一、个体经营税收政策

(一) 申请

1. 在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上的人员、零就业家庭或享受城市居民最低生活保障家庭劳动年龄内的登记失业人员,可持《就业创业证》(或《就业失业登记证》,下同)、个体工商户登记执照(未完成“两证整合”的还须持《税务登记证》)向创业地县以上(含县级,下同)人力资源社会保障部门提出申请。县以上人力资源社会保障部门应当按照财税〔2017〕49 号文件的规定,核实创业人员是否享受过税收扶持政策。对符合条件人员在《就业创业证》上注明“自主创业税收政策”。

2. 毕业年度高校毕业生在校期间从事个体经营享受税收优惠政策的,凭学生证到公共就业服务机构申领《就业创业证》,或委托所在高校就业指导中心向公共就业服务机构代为其申领《就业创业证》。公共就业服务机构在《就业创业证》上注明“毕业年度内自主创业税收政策”。

3. 毕业年度高校毕业生离校后从事个体经营享受税收优惠政策的,可凭毕业证直接向公共就业服务机构申领《就业创业证》。公共就业服务机构在《就业创业证》上注明“毕业年度内自主创业税收政策”。

5、企业招用下岗失业人员享受税收优惠政策, 应如何办理相关

手续?

答：根据《国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题的公告》(国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部公告 2017 年第 27 号)规定：

二、企业、民办非企业单位吸纳失业人员税收政策

(一) 申请

符合条件的企业、民办非企业单位持下列材料向县以上人力资源社会保障部门递交申请：

1. 新聘用人员持有的《就业创业证》。

2. 企业、民办非企业单位与新招用持《就业创业证》人员签订的劳动合同(副本)，企业、民办非企业单位为职工缴纳的社会保险费记录。可通过内部信息共享、数据比对等方式审核的地方，可不再要求企业提供缴纳社会保险费记录。

3. 《持〈就业创业证〉人员本年度实际工作时间表》(见附件)。

其中，劳动就业服务企业要提交《劳动就业服务企业证书》，民办非企业单位提交《民办非企业单位登记证书》。

县以上人力资源社会保障部门接到企业、民办非企业单位报送的材料后，应当按照财税〔2017〕49 号文件的规定，重点核实以下情况：

1. 新聘用人员是否属于享受税收优惠政策人员范围，以前是否已享受过税收优惠政策；

2. 企业、民办非企业单位是否与新聘用人员签订了 1 年以上期限劳动合同，为新聘用人员缴纳社会保险费的记录；

3. 企业、民办非企业单位的经营范围是否符合税收政策规定。

核实后，对符合条件的人员，在《就业创业证》上注明“企业吸纳税收政策”，对符合条件的企业、民办非企业单位核发《企业实体吸纳失业人员认定证明》。

6、个人以赠与的方式取得房屋再转让，要如何缴纳税款？

答：根据《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）规定：

四、个人将通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售的行为，也适用《通知》的有关规定。其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定，其购房价格按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房原价确定。个人需持其通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得住房的合法、有效法律证明文书，到地方税务部门办理相关手续。

根据《财政部国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税〔2009〕78 号）规定：

五、“受赠人转让受赠房屋的，以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额，为受赠人的应纳税所得额，依法计征个人所得税。受赠人转让受赠房屋价格明显偏低且无正当理由的，税务机关可以依据该房屋的市场评估价格或其他合理方式确定的价格核定其

转让收入。”

7、企业举办庆典、展销会等活动，向本单位以外的个人赠送礼品，是否需要代扣代缴个人所得税？

答：根据《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）规定：

一、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品。

二、企业向个人赠送礼品，属于下列情形之一的，取得该项所得的个人应依法缴纳个人所得税，税款由赠送礼品的企业代扣代缴：

1. 企业在业务宣传、广告等活动中，随机向本单位以外的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得，按照“其他所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个人所得税。

2. 企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得，按照“其他所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个人所得税。

3. 企业对累积消费达到一定额度的顾客，给予额外抽奖机会，个人的获奖所得，按照“偶然所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个

人所得税。

8、农村村委会进行股份制改革中，原村集体土地、房屋发生权属变更是否需要征收契税？

答：根据《财政部 税务总局关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（财税〔2017〕55号）规定：

一、对进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。

二、对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税。

9、对农村集体组织收回集体土地而签订的产权转移书据需要缴印花税吗？

答：根据《财政部 税务总局关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（财税〔2017〕55号）规定：

二、对因农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而签订的产权转移书据，免征印花税。

10、营改增后，房地产开发企业在预征土地增值税时如何确定计税依据？

答：根据《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）规定：

一、关于营改增后土地增值税应税收入确认问题

营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

纳税辅导

商住房限购，房产转向投资入股，双方如何税务处理？（中国税务报 宋青）

北京市商住房限购政策出台后，越来越多的房地产开发企业积极寻求更有利的经营模式，从以往单一的销售模式转向了以开发产品对外投资入股的形式。笔者结合案例，针对房地产开发企业以房产投资入股企业的问题，梳理了投资双方分别应做的税务处理，提醒企业避免税务风险的发生。

基本案情

A 公司为一家房地产开发企业，注册在北京市通州区永顺镇，该企业为增值税一般纳税人，2016 年 12 月以自行开发后自用 2 年的一栋房产评估作价 4000 万元入股到增值税一般纳税人 B 公司，取得 B 公司 30% 的股权，该房产 2014 年建成并竣工，占地面积 800 平方米。双方约定共同承担投资风险，相应的权属变更手续已于当月完成。

投资方的税务处理

增值税及附加税费

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）第十条规定，销售服务、无形资产或者不动产，指有偿提供服务、有偿转让无形资产或者不动产。同时，第十一条规定，有偿，指取得货币、货物或者其他经济利益。对于本案中 A 公司将房产投资入股换取 B 公

司的股权行为属于有偿取得“其他经济利益”，属于销售不动产行为，应缴纳增值税。

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）第三条第二款规定，一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

本案中，A 公司投资入股的房产为 2016 年 4 月 30 日前自建，因此，A 公司需缴纳增值税 190.48 万元 $[4000 \div (1+5\%) \times 5\%]$ ，城建税 9.52 万元 $(190.48 \times 5\%)$ ，教育费附加 5.71 万元 $(190.48 \times 3\%)$ ，地方教育附加 3.81 万元 $(190.48 \times 2\%)$ 。

需要特别注意的是，营改增前，根据《财政部、国家税务总局关于股权转让有关营业税问题的通知》（财税〔2002〕191 号）规定，以无形资产、不动产投资入股，参与接受投资方利润分配，共同承担投资风险的行为，不征收营业税。所以，在日常征管过程中，部分企业往往认为营改增前不属于营业税征收范围，营改增后理所当然也不属于增值税征收范围，这种理解是错误的，企业应避免这一误区。

土地增值税

以房产投资入股是否涉及土地增值税，主要看投资主体及被投资企业是否为房地产企业。《财政部、国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知》（财税〔2015〕5 号）规定，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。但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。鉴于本案中 A 公司为房地产开发企业，因此针对其投资行为征收土地增值税。根据《北京市地方税务局关于明确土地增值税有关问题的通知》（京地税征〔2005〕557 号）第六条规定，对房地产开发企业建造商品房，已使用（包括自用、出租等）年限在一年以上再出售的，应按照转让旧房及建筑物的政策规定征收土地增值税。

本案中，假定该房产允许扣除项目金额为 2800 万元（包括取得土地使用权所支付的金额、旧房及建筑物的评估价格、评估费用、转让房地产有关的城建税、教育费附加、地方教育附加和印花税），则 A 企业应缴纳土地增值税为 302.86 万元 $[(4000 \div (1+5\%) - 2800) \times 30\%]$ 。

企业所得税

企业将开发产品用于投资的行为，企业所得税政策比较明晰。企业所得税法实施条例第二十五条和《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 号文件）第七条，都明确规定了企业将开发产品用于对外投资等行为应视同销售，于开发产品所有权或使用权转移，或于实际取得利益权利时确认收入（或利润）的实现。

印花税

企业以房地产投资入股属于财产所有权的转移，根据印花税规定应当按“产权转移书据”税目征收印花税，投资双方均要按万分之五的税率缴纳印花税。假设双方签订的合同未分别注明不含税金额和增值税税额，A公司需缴纳印花税2万元（ $4000 \times 0.5\%$ ）。

被投资方的税务处理

契税

契税暂行条例细则第八条规定，以土地、房屋权属作价投资、入股，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠予征税。由于契税的纳税义务人是境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人，因此，以房地产投资入股，按规定应由接受房地产投资的被投资方在办理产权转移手续时缴纳契税。本案中，B公司应缴纳契税114.29万元 [$4000 \div (1+5\%) \times 3\%$]。（北京市适用契税税率为3%）

房产税

本案中，A公司对外投资的房产已做权属变更，即房屋的产权已归B公司所有，因此房产税应由B公司缴纳。根据房产税暂行条例的规定，应按房产原值作为计税依据计征房产税。不考虑其他因素，假设B公司计入固定资产原值为3923.81万元 [$(4000 \div (1+5\%)) + 114.29$]，则B公司每年应纳房产税32.96万元 [$3923.81 \times (1-30\%) \times 1.2\%$]。（北京市房产税依照房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳）

城镇土地使用税

根据物权法的规定，建筑物、构筑物及其附属设施出资的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分，也就是俗称的“地随房走”。因此，A公司投资入股的房地产下的土地使用权随之也转移到被投资企业所拥有，因此依据城镇土地使用税暂行条例第二条，B公司应按规定计缴城镇土地使用税。该房产所坐落地址城镇土地使用税每平方米税额为1.5元，则B公司每年需缴纳城镇土地使用税1200元（ 800×1.5 ）。

印花税

投资双方均按照“产权转移书据”税目缴纳印花税，B公司也要缴纳印花税2万元。

地址电话

单位	分局地址	咨询电话	接听时间
开发区税务分局	江城路 701 号	0571-87818979	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
上城税务分局	江城路 701 号	0571-87656564	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
下城税务分局	朝晖路施家花园联锦大厦 A 座	0571-85463160	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
江干税务分局	太平门直街 269 号	0571-86438110	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
拱墅税务分局	湖墅南路 296 号	0571-88386083	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
西湖税务分局	文三路 539 号	0571-88912366	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
滨江税务分局	滨江区江南大道 328 号	0571-88867993	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15
大江东税务分局	萧山区义蓬街道新镇路 148 号	0571-82166077	8: 30-11: 30 13: 30-16: 30
纳税服务局	清江路 188 号(原清江花园宾馆)	0571-87835011	9: 00-12: 00 13: 30-17: 00
直属分局	庆春路 155 号中财发展大厦	0571-87241111	8: 30-12: 00 14: 00-17: 15

税务分局位置查询：

杭州财税网 办税地图 (<http://www.hzft.gov.cn/col/col125/index.html>)

办税携带资料查询：

查阅杭州财税网《财政地税服务清单》（2017版）

(http://www.hzft.gov.cn/art/2017/1/10/art_305_48359.html)

地税软件支持服务电话：

4000512366（负责网税系统运维）

4007112366（负责个税扣缴申报系统运维）

更多内容资讯请登陆“杭州财税网” (<http://www.hzft.gov.cn/>) 地税社区

或关注以下微博、微信公众号：



杭州财税发布

[新浪微博](#)



杭州财税发布

[微信公众号](#)



浙江财税12366服务中心

[微信公众号](#)