



第 327 期 2021 年 12 月 10 日发布

中汇观点

房地产开发企业购入未竣工房地产所支付的对价在土地增值税清算时可以加计扣除的法律推论

房地产开发企业购入未竣工房地产进行继续开发销售已经成为部分房地产公司的一种重要的经营模式。笔者就购入未竣工房地产继续开发销售，土地增值税清算时能否加计扣除购入未竣工房地产所支付的价款进行分析。

一、本文的法律逻辑

本文只探讨房地产开发企业购入未竣工房地产后重新立项，继续开发销售，在土地增值税清算时“购买未竣工房地产所支付的价款”能否加计 20%扣除的问题。并不讨论其前手转让方的土地增值税处理。因为后手购入方与其前手属于两个不同的土地增值税纳税义务主体。也不讨论购入后的新增投入开发成本能否加计扣除（因为这个新增投入能够加计扣除是显而易见的）。

一个合法税务结论的得出，应当遵循三段论“法律规范（这里的法律规范指广义的包括税收法律、税收行政法规、税务规章及其他规范性文件税务文件）大前提、法律事实小前提、结论”的基本逻辑。当然大前提必须是合法有效的法律规范，小前提也应当遵从大前提所确认的法律规范。这样才能基本得出一个合法的税务结论。

二、法律规范适用分析

1. 《土地增值税暂行条例》（行政法规）土地增值税体系现行有效最高级别的文件，第六条规定：“计算增值的扣除项目：（一）取得土地使用权所支付的金额……（三）新建房及配套设施的成本、费用……（五）财政部规定的其他扣除项目。”

2. 《土地增值税暂行条例实施细则》（财政部的税务规章）第七条规定：“（一）取得土地使用权所支付的金额，是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。（二）开发土地和新建房及配套设施的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本（以下简称房地产开发成本），包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。……（六）根据条例第六条（五）项规定，对从事房地产开发的纳税人可按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计 20%的扣除。”

3. 《土地增值税宣传提纲》（国税发【1995】110 号），这是一个关于说明土地增值税立法背景和原则原理的其他规范性文件。第五条规定：“扣除项目按《条例》及《细则》规定有下列几项：（一）取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式取得土地使用权的，

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 AAAAA 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。

为支付的地价款。”取得土地使用权的方式包括以转让方式取得（民法上叫继受取得）。购入的未竣工房地产，显然包括土地使用权。

4.《立法法》（全国人大制定的基本法律）第八十条第二款规定：“部门规章规定的事项应当属于执行法律或者国务院的行政法规、决定、命令的事项。没有法律或者国务院的行政法规、决定、命令的依据，部门规章不得设定减损公民、法人和其他组织权利或者增加其义务的规范，不得增加本部门的权力或者减少本部门的法定职责。”

……等等这些中央不同层次的法律规范文件并没有否定“购入未竣工房地产不能加计20%扣除”。至于某些“购入未竣工房地产所支付对价不能加计扣除”之类的地方性规范性文件，该规定没有法律和国务院规定的依据，涉嫌违法上位法。违法的文件不应作为作出得出税务结论的大前提。

通过本段可以得出一个大前提：以转让方式取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本可以加计20%扣除。

三、法律事实分析

（一）购入的未竣工房地产的财产权权属分析

本段笔者将分析购入的未竣工房地产到底是物权还是债权。

《民法典》第三百五十六条：“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”

《民法典》第三百五十七条：“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，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。”

根据上述规定，可以得出这样一个基本结论：土地使用权权属和地上建筑物权属是分开的，不同的权属类型。只不过在处分的时候根据“房随地走、地随房走”的原则要求一并处分。

法律理论界和司法实务界将财产权分为物权和债权。且根据物的归属和利用对物权有个基本分类：所有权、用益物权、担保物权。建设用地使用权归属于用益物权，地上新增的未完工建筑物（包括构筑物及附属设施）显然不属于用益物权和担保物权。其只能归属于所有权或债权。若归属为所有权，那么原始权利人（前手）是基于合法建造的事实行为取得未完工地上新增建筑物所有权的。反之，则应当归属为债权。由此：

1) 前手将国有建设用地使用权转让给后手（即本文所称的购入未竣工房地产的房地产开发企业），经不动产登记机构登记后土地使用权发生转移，即后手买了一个“土地使用权”。其后手重新履行就项目立项手续，即后手通过转让的方式取得了“土地使用权”。

2) 前手将未完工地上新增建筑物转移给后手，却做不了所有权权属登记，因为根据《房屋登记办法》的规定不符合登记条件。那么需要分析购买的“未完工地上新增建筑物”权利属性。

《民法典》第二百二十一条：“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。”

根据该条规定我们可以清楚的知道后手购买的“未完工地上新增建筑物”根本不是物权，在法律上只是个“债权”。那该债权什么时候可以转为物权？根据《房屋登记办法》（建设部令168号）第三十条规定：“因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：（一）登记申请书；（二）申请人身份证明；（三）建设用地使用权证明；（四）建设工程符合规划的证明；（五）房屋已竣工的证明；（六）房屋测绘报告；（七）其他必要材料。”也就是说后手（即本文所称的购入未竣工房地产的房地产开发企业）继续开发直至竣工备案后才能去初始确权登记。后手才是合法建造者，才是申请初始确认登记的人和当初购入时点未完工地上新增建筑物的初始权利人。所以前手必然不是未完工地上新增建筑物的初始权利人。

同时根据《民法典》第三百五十二条：“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。”如果前手正常建造完成的话，没有相反证据的话，初始权利应当属于前手。上述分析说明了相反证据的情形。

购入的“债权”（未完工地上新增建筑物）根据《民法典》之合同编规定，显然它是个合同之债。对于后手而言是花钱购买了一个“行为之债”，前手需要履行的是一个“行为”，即“前手应当在初始确权登记后将其所有权

转移给后手”。那么当前手履行不能（因为建造的事实行为无法成就，前手做不到初始确权登记），只能由后手做初始确权登记，后手基于合法建造行为成了新增建筑物的初始权利人，既然后手才是初始权利人，那么前手收取的未完工地上新增建筑物的对价实质应当是前手提供工程总承包服务的对价。根据《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（2019 年建市规 12 号）第三条规定：“本办法所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。”虽然前手不一定有工程总承包资质，也不一定补签了工程总承包服务合同，但不影响前手实质上提供了工程总承包服务的认定。这种工程总承包服务费应当作为后手的开发成本。

通过本段可以得到一个结论：后手（购入未竣工房地产的房企）所支付的总的对价中，一部分是取得土地使用权所支付的对价，一部分是支付前手的工程总承包服务费（即开发成本）。

（二）购买所支付的价款在物权和债权之间的分配（土地增值税的反避税）

后手房地产开发企业购买未竣工的房地产之前会对其未完工房地产进行尽职调查和资产价值评估。所支付的价款由取得的土地使用权价值和工程总承包服务费（即开发成本）构成，应当按照两者的公允价值在“土地使用权（物权）”和“工程总承包服务费”进行分配或者直接对应。

至于所支付的对价是否公允，并不是“能否加计 20%扣除”的前提。如果对价并不公允，根据《土地增值税暂行条例》第九条规定：“纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：（二）提供扣除项目金额不实的。”意味着购买未竣工房地产所支付的对价若不公允，税务机关可以要求符合规定资质的评估机构进行评估。该条例第九条实质上就是土地增值税的反避税条款，除此之外《税收征管法》及其实施细则也没有针对土地增值税而另行规定反避税条款，《税收征管法》及其实施细则的反避税条款系为所得税反避税而专门规定的。

通过本段得到一个结论：购买未竣工房地产所支付的价款，应当公允，如果不实，税务机关有权要求评估。

四、能否加计扣除的结论

通过前文所提到的大小前提的法律逻辑理论，结合上述的“法律规范适用分析”、“法律事实分析”，我们可以得出如下推论：

大前提：以转让方式取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本可以加计 20%扣除。

小前提：后手（购入未竣工房地产的房企）所支付的总的对价中，一部分是取得土地使用权所支付的金额，一部分是支付前手的工程总承包服务费（即开发成本）。

结论 1：后手支付的对价中，土地使用权的对价可以加计 20%扣除。

结论 2：支付给前手的工程总承包服务费可以加计 20%扣除。

作者：中汇信达（深圳）税务师事务所经理 肖飞

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

出租方向承租方收取的罚款和违约金等价外费用是否计征房产税探析

2021 年 8 月份，一位上海市民在微信上晒出其收到的《上海市个人住房房产税认定通知书》，致使一时间，关于“上海个人住房房产税正式开征！上海税务局发文通知！税率：4%，6%！”的消息在社交平台上疯传。但事实上，上海早在 2011 年就已经开始试点开征房产税，2021 年初仅是出台了延续已经执行到期的试行政策而已，具体政策导向也并没有重大变化。

不过这也一下子也催热了大家对于房产税的热度，一时间与房产税相关的问题也接踵而来，下面我们跟大家探讨和分析一下客户咨询的如下问题：出租方向承租方收取的罚款和违约金等价外费用是否计征房产税？

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第三条规定：“房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。”但对于出租方在执行租赁合同过程中向承租方收取的罚款和违约金等价外费用，是否需要并入租金收入总额计征房产税，目前不管是国家税务总局还是地方税务局均没有出具正式的税收文件进行明确，在理论界和实务界的税务专家针对该问题也存在不同的声音：

一种观点认为：不需要缴纳房产税

此种观点认为，出租的房产，是以租金收入为房产税计税依据。而出租方向承租方收取的罚款和违约金等价外费用，并非是与房屋出租直接相关，而是基于对方违约而取得的赔偿，故认为违约金并不属于租赁合同中约定的租金收入，所以不用缴纳房产税。目前福建省税务局曾在 2019 年 9 月 25 日回复纳税人问题时支持此种观点：

问题内容：您好，收取承租方提前终止合同违约金，违约金部分是否要缴纳房产税？谢谢。

答复内容：国家税务总局福建省 12366 纳税服务中心答复：

尊敬的纳税人您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：违约金不属于租金收入，不需要缴纳房产税。

文件依据：《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第三条规定：“房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。”

另一种观点认为：需要计算缴纳房产税

此种观点认为，房屋租金应包括以各种形式、名称支付的货币、实物和其他偿付方式折价的总和。而出租方向承租方收取的罚款和违约金等价外费用，属于房屋租金收入的组成部分，故该项违约金应并入租金收入总额作为房产税的计税依据计算缴纳房产税。目前厦门市税务局明确支持此种观点（厦门市税务局近期曾分别于 2021-04-16、2020-09-29、2020-05-14 三次回复纳税人问题时支持此种观点）。

问题内容：收到承租方延迟支付租金及物业费给付的滞纳金，是否需要作为房产税从租计征的计税依据，申报缴纳房产税？

答复机构：厦门市税务局

答复时间：2020-05-14

答复内容：

国家税务总局厦门市 12366 纳税服务中心答复：

尊敬的纳税人（扣缴义务人、缴费人）您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》第三条、《福建省房产税实施细则》第七条第（三）款的规定，房屋租金包括以各种形式、名称支付的货币、实物和其他偿付方式折价的总和。

因此，因客户违约向客户收取的违约金，应作为房产税的计税依据，计算缴纳房产税。若合同约定租金不包含物业费，因延迟支付物业费而收取的滞纳金，则不属于房产税的计税依据。

综合上述两种观点来看，双方争议的焦点在于是否应将价外费用确认为租金收入的认识差异。

那下面我们来看看企业会计准则的相关规定：《企业会计准则附录一会计科目和主要账务处理》中对于“营业外收入”科目核算内容显示其主要包括非流动资产处置利得、非货币性资产交换利得、债务重组利得、政府补助、盘盈利得、捐赠利得等。并没有再参考以前《企业会计制度》的规定将罚款净收入计入“营业外收入”科目核算。

而根据《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）第三十七条规定：销售额，是指纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用。同时根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第 50 号令）第十二条规定：条例第六条第一款所称价外费用，包括价外向购买方收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、包装费、包装物租金、储备费、优质费、运输装卸费以及其他各种性质的价外收费。

我们的观点——

结合《企业会计准则》的核算规则、《增值税暂行条例》关于价外费用的相关规定、罚款违约金等价外费用的实质内容，以及相关税务局的实操指引，我们认为：如果收取的是与经营业务直接相关的违约金、赔偿金等应并入租金收入计缴增值税的价外费用，属于租赁合同的销售额，在会计上也应根据其业务实质同步计入“营业收入——租金收入”科目核算，同时该违约金、罚款等价外费用也应一并作为租赁合同的租金收入计缴房产税，以达到账面租金收入、增值税收入和房产税计各基数的一致。

当然，如果租赁合同实际未执行而收取的无需计缴增值税的其他方面违约金，则不属于租赁合同的销售额，在会计上应计入“营业外收入”科目核算，同时无需将该违约金、罚款等作为租金收入计缴房产税。

作者：中汇信达（深圳）税务师事务所合伙人 张伟明

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

行业资讯

“走出去”企业所得税优惠政策热点问答

1. 问：2019年4月28日，我公司通过沪港通购买在香港联交所上市的某内地居民企业A公司股票10万股并持续持有。2020年5月1日，我们公司取得该A公司所派发的股息收入15万元。请问A公司的股息红利如何确认应税收入？

答：对内地企业投资者通过沪港通投资香港联交所上市股票取得的股息红利所得，计入其收入总额，依法计征企业所得税。其中，内地居民企业连续持有H股满12个月取得的股息红利所得，依法免征企业所得税。

A公司派发红利时，你公司已连续持有A公司股票满12个月。因此你公司从A公司取得的这笔15万元的股息所得免征企业所得税。

2. 问：居民企业A公司一家从事新产品开发和新技术研究的技术服务公司，该公司将自身研发的新产品生产专利技术（已获国家认证）的所有权以合同价500万元转让给境外一家企业。A公司该专利的无形资产净值合计200万元，花费印花税、律师费等税费合计20万元。请问该A公司能否享受企业所得税优惠？

答：首先该项专利技术应该属于技术转让属于财政部、国家税务总局规定的范围，且向境外转让技术经省级以上商务部门认定后可以享受优惠。具体计算方法如下：

转让所得=技术转让收入-技术转让成本-相关税费=500-200-20=280（万元）

A公司在当年汇算清缴居民企业技术转让所得不超过500万元的部分，免征企业所得税。A公司可以按照《企业所得税优惠事项管理目录（2017年版）》（国家税务总局公告2018年第23号）列示的时间自行计算减免税额，并通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。同时，按照《企业所得税优惠事项管理目录（2017年版）》规定归集和留存相关资料备查。

3. 问：某企业为非科技型中小企业，委托境外机构进行研发活动，共支付研发活动费用50万元，该委托境外研发费用能否在企业所得税税前加计扣除？

答：根据《财政部 税务总局 科技部关于企业委托境外研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》（财税〔2018〕64号）的相关规定，企业委托境外进行研发活动所发生的费用，按照费用实际发生额的80%计入委托方的委托境外研发费用，只要委托境外研发费用不超过境内符合条件的研发费用三分之二的部分，可以按规定在企业所得税税前加计扣除。

因此，你公司应按费用实际发生额的80%，即50*80%=40万元计入委托方的委托境外研发费用。其中不超过境内符合条件的研发费用三分之二的部分，可以按照规定在企业所得税税前加计扣除。企业在年度申报享受优惠时，应按照《国家税务总局关于发布修订后的〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》（国家税务总局公告2018年第23号）的规定办理有关手续，并留存备查相关资料。

4. 问：我公司是一家内地企业，从中国移动（香港）公司取得的股息，是免税的吗？

答：你公司从中国移动（香港）公司分得的股息红利等权益性投资收益，属于来源于中国境内的所得，符合条件的可按照企业所得税法第二十六条和实施条例第八十三条规定处理。

5. 问：我公司计划将持有的账面价值为800万、公允价值为1000万的境外A公司的股权，投资于境外100%控股的子公司B，请问该股权转让收益是否适用特殊性税务处理？如适用，应如何进行税务处理？

答：企业重组同时符合下列条件的，适用特殊性税务处理规定：

1. 具有合理的商业目的，且不以减少、免除或者推迟缴纳税款为主要目的；
2. 被收购、合并或分立部分的资产或股权比例符合规定的比例；
3. 企业重组后的连续12个月内不改变重组资产原来的实质性经营活动；
4. 重组交易对价中涉及股权支付金额符合规定比例；

5. 企业重组中取得股权支付的原主要股东，在重组后连续 12 个月内，不得转让所取得的股权。

居民企业发生涉及中国境内与境外之间（包括港、澳、台地区）的股权和资产收购交易，还必须同时符合一个条件：即以其拥有的资产或股权向其 100%直接控股的非居民企业进行投资。

如你公司符合上述规定，该项收益可选择特殊性税务处理，在 10 个纳税年度内均匀计入各年度应纳税所得额。

6. 问：中国某居民企业 A 向我国某银行 W 国分行贷款 1000 万元人民币，为期 5 年，利率 6%，利息每年底支付一次。请问当年底 A 公司第一次向境外 W 国支付 60 万元人民币的利息时，是否需要代扣代缴企业所得税？

答：根据《国家税务总局关于境内机构向我国银行的境外分行支付利息扣缴企业所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 47 号）规定，我国银行境外分行开展境内业务，并从境内机构取得的利息，为该分行的收入，计入分行的营业利润，按《财政部 国家税务总局关于企业境外所得税收抵免有关问题的通知》（财税〔2009〕125 号）的相关规定，与总机构汇总缴纳企业所得税。在此情况下，境内机构向我国银行境外分行支付利息时，不代扣代缴企业所得税。

来源：国家税务总局

“跨年”相关税务知识知多少？

跨年发票税前扣除篇

1. 企业当年度的支出没有及时取得有效凭证，次年度才取得发票，应该如何税前扣除？

答：企业当年实际发生的相关成本、费用，如因特殊原因未能及时取得有效凭证，企业在预缴季度所得税时，可暂按账面发生金额核算；但在汇算清缴时，需补充该成本、费用的有效凭证。

敲黑板！！

特殊情况：企业固定资产投入使用后，由于工程款项尚未结清未取得全额发票的，可暂按合同规定的金额计入固定资产计税基础计提折旧，待发票取得后进行调整。但该项调整应在固定资产投入使用后 12 个月内进行。

政策依据：

1. 《企业所得税法实施条例》第九条规定：企业应纳税所得额的计算，以权责发生制为原则，属于当期的收入和费用，不论款项是否收付，均作为当期的收入和费用；不属于当期的收入和费用，即使款项已经在当期收付，均不作为当期的收入和费用。本条例和国务院财政、税务主管部门另有规定的除外。

2. 《国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告》国家税务总局公告 2011 年 34 号第六条规定：企业当年度实际发生的相关成本、费用，由于各种原因未能及时取得该成本、费用的有效凭证，企业在预缴季度所得税时，可暂按账面发生金额进行核算；但在汇算清缴时，需补充提供该成本、费用的有效凭证。

3. 《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 号第六条规定：企业应在当年度企业所得税法规定的汇算清缴期结束前取得税前扣除凭证。

4. 《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 号第五条规定：企业固定资产投入使用后，由于工程款项尚未结清未取得全额发票的，可暂按合同规定的金额计入固定资产计税基础计提折旧，待发票取得后进行调整。但该项调整应在固定资产投入使用后 12 个月内进行。

2. 如果过了汇算清缴期，发现存在以前年度实际发生的应扣未扣支出，还能税前扣除吗？

答：对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税前扣除而未扣除或者少扣除的支出，企业做出专项申报及说明后，准予追补至该项目发生年度计算扣除，但追补确认期限不得超过 5 年。

政策依据：

《国家税务总局关于企业所得税应纳税所得额若干税务处理问题的公告》国家税务总局公告 2012 年第 15 号第六条规定：对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税前扣除而未扣除或者少扣除的支出，企业做出专项申报及说明后，准予追补至该项目发生年度计算扣除，但追补确认期限不得超过 5 年。

发票跨年红冲篇

上一年度开具的增值税专用发票，次年发生销货退回，还能申请开具红字发票吗？

答：可以正常申请开具红字发票。不会对已经申报的结果造成影响，如实申报即可。

政策依据：

《国家税务总局关于红字增值税发票开具有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 47 号）

工资跨年发放税前扣除篇

当年度计提的工资于次年发放，汇算清缴能扣除吗？

答：企业在年度汇算清缴结束前向员工实际支付的已预提汇缴年度工资薪金，准予在汇缴年度企业所得税前扣除。

政策依据：

《国家税务总局关于企业工资薪金和职工福利费等支出税前扣除问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 34 号）第二条规定：企业在年度汇算清缴结束前向员工实际支付的已预提汇缴年度工资薪金，准予在汇缴年度按规定扣除。

跨年加工制造大型机械设备船舶飞机税务篇

销售生产工期超过 12 个月的大型机械设备、船舶、飞机等货物收入如何确认？

答：1. 增值税

纳税义务发生时间为收到预收款或者书面合同约定的收款日期的当天。

2. 企业所得税

按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

政策依据：

1. 《增值税暂行条例实施细则》第三十八条第四款第二项规定，生产销售生产工期超过 12 个月的大型机械设备、船舶、飞机等货物，为收到预收款或者书面合同约定的收款日期的当天。

2. 《企业所得税法实施条例》第二十三条第二款规定，企业受托加工制造大型机械设备、船舶、飞机，以及从事建筑、安装、装配工程业务或者提供其他劳务等，持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

跨年大病医疗费用扣除篇

大病医疗支出中，纳税人年末住院，第二年年年初出院，这种跨年度的医疗费用，如何计算扣除额？是分两个年度分别扣除吗？

答：纳税人年末住院，第二年年年初出院，一般是在出院时才进行医疗费用的结算。纳税人申报享受大病医疗扣除，以医疗费用结算单上的结算时间为准，因此，该医疗支出属于第二年的医疗费用。该纳税年度结束时，如果达到大病医疗扣除的条件，纳税人可以在次年汇算时享受此扣除。

来源：上海税务

“走出去”企业所得税优惠政策事项如何办理？

为优化税收环境，有效落实企业所得税各项优惠政策，国家税务总局修订了新的企业所得税优惠事项办理办法。“走出去”企业向境外转让技术、通过沪港通投资持有 H 股享受所得税优惠及委托境外研究开发费用税前加计扣除等优惠政策，适用新的企业所得税优惠事项办理办法规定。

【适用主体】

居民企业

【政策规定】

1. 优惠事项是指企业所得税法规定的优惠事项，以及国务院和民族自治地方根据企业所得税法授权制定的企业所得税优惠事项。包括免税收入、减计收入、加计扣除、加速折旧、所得减免、抵扣应纳税所得额、减低税率、税

额抵免等。对“走出去”企业而言，向境外转让技术或通过沪港通投资持有 H 股享受企业所得税优惠政策要适用新的办理办法。

2. 企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。企业应当根据经营情况以及相关税收规定自行判断是否符合优惠事项规定的条件，符合条件的可以按照《企业所得税优惠事项管理目录（2017 年版）》（国家税务总局公告 2018 年第 23 号）列示的时间自行计算减免税额，并通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。同时，按照《企业所得税优惠事项管理目录（2017 年版）》的规定归集和留存相关资料备查。

3. 所称留存备查资料是指与企业享受优惠事项有关的合同、协议、凭证、证书、文件、账册、说明等资料。留存备查资料分为主要留存备查资料和其他留存备查资料两类。主要留存备查资料由企业按照《目录》列示的资料清单准备，其他留存备查资料由企业根据享受优惠事项情况自行补充准备。

4. 企业享受优惠事项的，应当在完成年度汇算清缴后，将留存备查资料归集齐全并整理完成，以备税务机关核查。企业同时享受多项优惠事项或者享受的优惠事项按照规定分项目进行核算的，应当按照优惠事项或者项目分别归集留存备查资料。

5. 设有非法人分支机构的居民企业以及实行汇总纳税的非居民企业机构、场所享受优惠事项的，由居民企业的总机构以及汇总纳税的主要机构、场所负责统一归集并留存备查资料。分支机构以及被汇总纳税的非居民企业机构、场所按照规定可独立享受优惠事项的，由分支机构以及被汇总纳税的非居民企业机构、场所负责归集并留存备查资料，同时分支机构以及被汇总纳税的非居民企业机构、场所应在当完成年度汇算清缴后将留存的备查资料清单送总机构以及汇总纳税的主要机构、场所汇总。

6. 企业对优惠事项留存备查资料的真实性、合法性承担法律责任，留存备查资料应从企业享受优惠事项当年的企业所得税汇算清缴期结束次日起保留 10 年。

【情景问答】

问：我公司是内地居民企业，通过沪港通投资且连续持有 H 股满 12 个月，我们取得的股息红利所得享受免征企业所得税该如何办理？

答：你公司应该采用“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式，并根据经营情况以及相关税收规定自行判断是否符合优惠事项规定的条件，符合条件的可以按照《企业所得税优惠事项管理目录（2017 年版）》列示的时间自行计算减免税额，通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。你公司要在在完成年度汇算清缴后将留存备查资料归集齐全并整理完成，以备税务机关核查，企业对优惠事项留存备查资料的真实性、合法性承担法律责任。

【政策依据】

1. 《财政部 国家税务总局关于企业境外所得税收抵免有关问题的通知》（财税〔2009〕125 号）第十条
 2. 《国家税务总局关于企业境外所得适用简易征收和饶让抵免的核准事项取消后有关后续管理问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 70 号）
 3. 《国家税务总局关于发布〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 23 号）
- 来源：国家税务总局

企业提供建筑服务，开票时备注栏是否要备注建筑服务发生地及项目名称？

01. 问：企业提供建筑服务开具增值税发票时备注栏是否需要备注建筑服务发生地县(市、区)名称及项目名称？

答：根据《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）第四条规定，提供建筑服务，纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时，应在发票的备注栏注明建筑服务发生地县(市、区)名称及项目名称。

第七条规定，本公告自 2016 年 5 月 1 日起施行。

02. 问：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，申报增值税有什么规定？

答：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。

03. 问：我公司是一家从事城市生活垃圾处理的一般纳税人企业，主要业务是接受政府相关部门的委托，对城市中产生的生活垃圾进行减量化和无害化处理并收取处理费用，同时在处理过程中还对一些可再利用的废品(如废塑料、废金属等)进行清洗、整理、打包后再自行销售。请问，在上述业务中，我公司的适用税率是多少？

答：《国家税务总局关于明确二手车经销等若干增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2020 年第 9 号)第二条第(三)款、第八条规定，自 2020 年 5 月 1 日起，纳税人受托对废弃物进行专业化处理后产生货物，且货物归属受托方的，受托方属于提供“专业技术服务”，其收取的处理费用适用 6% 的增值税税率。受托方将产生的货物用于销售时，适用货物的增值税税率。

因此，你公司受托对城市生活垃圾进行专业化处理，收取的处理费按照 6% 的适用税率计算缴纳增值税；在处理过程中将可再利用的废品自行销售，属于销售货物，按照货物的适用税率计算缴纳增值税。

04. 问：怎么判断某项增值税业务发生在境内还是境外？

答：根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》规定，第八条 条例第一条所称在中华人民共和国境内(以下简称境内)销售货物或者提供加工、修理修配劳务，是指：

- (一) 销售货物的起运地或者所在地在境内；
- (二) 提供的应税劳务发生在境内。

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)附件 1 第十二条规定，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。

第十三条规定，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。

来源：北京税务

法规速递

国务院关于进一步贯彻实施《中华人民共和国行政处罚法》的通知

国务院关于进一步贯彻实施《中华人民共和国行政处罚法》的通知

国发〔2021〕26 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《中华人民共和国行政处罚法》(以下简称行政处罚法)已经十三届全国人大常委会第二十五次会议修订通过。为进一步贯彻实施行政处罚法，现就有关事项通知如下：

一、充分认识贯彻实施行政处罚法的重要意义

行政处罚法是规范政府行为的一部重要法律。贯彻实施好新修订的行政处罚法，对推进严格规范公正文明执法，保障和监督行政机关有效实施行政管理，优化法治化营商环境，保护公民、法人或者其他组织的合法权益，加快法治政府建设，推进国家治理体系和治理能力现代化，具有重要意义。新修订的行政处罚法体现和巩固了近年来

行政执法领域取得的重大改革成果，回应了当前的执法实践需要，明确了行政处罚的定义，扩充了行政处罚种类，完善了行政处罚程序，强化了行政执法责任。各地区、各部门要从深入学习贯彻习近平法治思想，加快建设法治国家、法治政府、法治社会的高度，充分认识新修订的行政处罚法施行的重要意义，采取有效措施，作出具体部署，扎实做好贯彻实施工作。

二、加强学习、培训和宣传工作

（一）开展制度化规范化常态化培训。行政机关工作人员特别是领导干部要带头认真学习行政处罚法，深刻领会精神实质和内在要求，做到依法行政并自觉接受监督。各地区、各部门要将行政处罚法纳入行政执法培训内容，作为行政执法人员的必修课，使行政执法人员全面理解和准确掌握行政处罚法的规定，依法全面正确履行行政处罚职能。各地区、各部门要于2022年6月前通过多种形式完成对现有行政执法人员的教育培训，并持续做好新上岗行政执法人员培训工作。

（二）加大宣传力度。各地区、各部门要将行政处罚法宣传纳入本地区、本部门的“八五”普法规划，面向社会广泛开展宣传，增强全民法治观念，提高全民守法意识，引导各方面监督行政处罚行为、维护自身合法权益。要按照“谁执法谁普法”普法责任制的要求，落实有关属地管理责任和部门主体责任，深入开展行政执法人员、行政复议人员等以案释法活动。

三、依法规范行政处罚的设定

（三）加强立法释法有关工作。起草法律、法规、规章草案时，对违反行政管理秩序的公民、法人或者其他组织，以减损权益或者增加义务的方式实施惩戒的，要依法设定行政处罚，不得以其他行政管理措施的名义变相设定，规避行政处罚设定的要求。对上位法设定的行政处罚作出具体规定的，不得通过增减违反行政管理秩序的行为和行政处罚种类、在法定幅度之外调整罚款上下限等方式层层加码或者“立法放水”。对现行法律、法规、规章中的行政管理措施是否属于行政处罚有争议的，要依法及时予以解释答复或者提请有权机关解释答复。

（四）依法合理设定罚款数额。根据行政处罚法规定，尚未制定法律、行政法规的，国务院部门规章对违反行政管理秩序的行为，可以按照国务院规定的限额设定一定数额的罚款。部门规章设定罚款，要坚持过罚相当，罚款数额要与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当，该严的要严，该轻的要轻。法律、行政法规对违法行为已经作出罚款规定的，部门规章必须在法律、行政法规规定的给予行政处罚的行为、种类和幅度的范围内规定。尚未制定法律、行政法规，因行政管理迫切需要依法先以部门规章设定罚款的，设定的罚款数额最高不得超过10万元，且不得超过法律、行政法规对相似违法行为的罚款数额，涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的，设定的罚款数额最高不得超过20万元；超过上述限额的，要报国务院批准。上述情况下，部门规章实施一定时间后，需要继续实施其所设定的罚款且需要上升为法律、行政法规的，有关部门要及时报请国务院提请全国人大及其常委会制定法律，或者提请国务院制定行政法规。本通知印发后，修改部门规章时，要结合实际研究调整罚款数额的必要性，该降低的要降低，确需提高的要严格依照法定程序在限额范围内提高。地方政府规章设定罚款的限额，依法由省、自治区、直辖市人大常委会规定。

（五）强化定期评估和合法性审核。国务院部门和省、自治区、直辖市人民政府及其有关部门要认真落实行政处罚定期评估制度，结合立法计划规划每5年分类、分批组织一次评估。对评估发现有不符合上位法规定、不适应经济社会发展需要、明显过罚不当、缺乏针对性和实用性等情形的行政处罚规定，要及时按照立法权限和程序自行或者建议有权机关予以修改、废止。要加强行政规范性文件合法性审核，行政规范性文件不得设定行政处罚；违法规定行政处罚的，相关规定一律无效，不得作为行政处罚依据。

四、进一步规范行政处罚的实施

（六）依法全面正确履行行政处罚职能。行政机关要坚持执法为民，通过行政处罚预防、纠正和惩戒违反行政管理秩序的行为，维护公共利益和社会秩序，保护公民、法人或者其他组织的合法权益，不得违法实施行政处罚，不得为了处罚而处罚，坚决杜绝逐利执法，严禁下达罚没指标。财政部门要加强对罚缴分离、收支两条线等制度实施情况的监督，会同司法行政等部门按规定开展专项监督检查。要持续规范行政处罚行为，推进事中事后监管法治化、制度化、规范化，坚决避免运动式执法等执法乱象。

（七）细化管辖、立案、听证、执行等程序制度。各地区、各部门要严格遵守法定程序，结合实际制定、修改行政处罚配套制度，确保行政处罚法的有关程序要求落到实处。要进一步完善地域管辖、职能管辖等规定，建立健

全管辖争议解决机制。两个以上行政机关属于同一主管部门，发生行政处罚管辖争议、协商不成的，由共同的上一级主管部门指定管辖；两个以上行政机关属于不同主管部门，发生行政处罚管辖争议、协商不成的，司法行政部门会同有关单位进行协调，在本级人民政府领导下做好指定管辖工作。要建立健全立案制度、完善立案标准，对违反行政管理秩序的行为，按规定及时立案并严格遵守办案时限要求，确保案件得到及时有效查处。确需通过立法对办案期限作出特别规定的，要符合有利于及时查清案件事实、尽快纠正违法行为、迅速恢复正常行政管理秩序的要求。要建立健全行政处罚听证程序规则，细化听证范围和流程，严格落实根据听证笔录作出行政处罚决定的规定。要逐步提高送达地址确认书的利用率，细化电子送达工作流程，大力推进通过电子支付系统缴纳罚款，加强信息安全保障和技术支撑。

（八）规范电子技术监控设备的设置和使用。行政机关设置电子技术监控设备要确保符合标准、设置合理、标志明显，严禁违法要求当事人承担或者分摊设置电子技术监控设备的费用，严禁交由市场主体设置电子技术监控设备并由市场主体直接或者间接受取罚款。除有证据证明当事人存在破坏或者恶意干扰电子技术监控设备、伪造或者篡改数据等过错的，不得因设备不正常运行给予其行政处罚。要定期对利用电子技术监控设备取证的行政处罚决定进行数据分析；对同一区域内的高频违法行为，要综合分析研判原因，推动源头治理，需要改进行政管理行为的，及时采取相应措施，杜绝以罚代管。要严格限制电子技术监控设备收集信息的使用范围，不得泄露或者向他人非法提供。

（九）坚持行政处罚宽严相济。各地区、各部门要全面推行行政裁量基准制度，规范行政处罚裁量权，确保过罚相当，防止畸轻畸重。行政机关不得在未查明违法事实的情况下，对一定区域、领域的公民、法人或者其他组织“一刀切”实施责令停产停业、责令关闭等行政处罚。各地区、各部门要按照国务院关于复制推广自由贸易试验区改革试点经验的要求，全面落实“初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚”的规定，根据实际制定发布多个领域的包容免罚清单；对当事人违法行为依法免于行政处罚的，采取签订承诺书等方式教育、引导、督促其自觉守法。要加大食品药品、公共卫生、自然资源、生态环境、安全生产、劳动保障等关系群众切身利益的重点领域执法力度。发生重大传染病疫情等突发事件，行政机关对违反突发事件应对措施的行为依法快速、从重处罚时，也要依法合理保护当事人的合法权益。

（十）健全法律责任衔接机制。各地区、各部门要细化责令退赔违法所得制度，依法合理保护利害关系人的合法权益；当事人主动退赔，消除或者减轻违法行为危害后果的，依法予以从轻或者减轻行政处罚。要全面贯彻落实《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》，加强行政机关和司法机关协调配合，按规定畅通案件移送渠道，完善案件移送标准和证据认定保全、信息共享、工作协助等机制，统筹解决涉案物品归口处置和检验鉴定等问题。积极推进行政执法与刑事司法衔接信息平台建设。对有案不移等，情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、持续改革行政处罚体制机制

（十一）纵深推进综合行政执法体制改革。省、自治区、直辖市人民政府要统筹协调推进综合行政执法改革工作，建立健全配套制度，组织编制并公开本地区综合行政执法事项清单。有条件的地区可以在统筹考虑综合性、专业性以及防范风险的基础上，积极稳妥探索开展更大范围、更多领域集中行使行政处罚权以及与之相关的行政检查权、行政强制权。建立健全综合行政执法机关与业务主管部门、其他行政机关行政执法信息互联互通共享、协作配合工作机制。同时实施相对集中行政许可权和行政处罚权的，要建立健全相关制度机制，确保有序衔接，防止出现监管真空。

（十二）积极稳妥赋权乡镇街道实施行政处罚。省、自治区、直辖市根据当地实际情况，采取授权、委托、相对集中行政处罚权等方式向能够有效承接的乡镇人民政府、街道办事处赋权，要注重听取基层意见，关注基层需求，积极稳妥、科学合理下放行政处罚权，成熟一批、下放一批，确保放得下、接得住、管得好、有监督；要定期组织评估，需要调整的及时调整。有关市、县级人民政府及其部门要加强对乡镇人民政府、街道办事处行政处罚工作的组织协调、业务指导、执法监督，建立健全评议考核等配套制度，持续开展业务培训，研究解决实际问题。乡镇人民政府、街道办事处要不断加强执法能力建设，依法实施行政处罚。

（十三）规范委托行政处罚。委托行政处罚要有法律、法规、规章依据，严格依法采用书面委托形式，委托行政机关和受委托组织要将委托书向社会公布。对已经委托行政处罚，但是不符合行政处罚法要求的，要及时清理；

不符合书面委托规定、确需继续实施的，要依法及时完善相关手续。委托行政机关要向本级人民政府或者实行垂直管理的上级行政机关备案委托书，司法行政等部门要加强指导、监督。

(十四) 提升行政执法合力。逐步完善联合执法机制，复制推广“综合查一次”经验，探索推行多个行政机关同一时间、针对同一执法对象开展联合检查、调查，防止执法扰民。要健全行政处罚协助制度，明确协助的实施主体、时限要求、工作程序等内容。对其他行政机关请求协助、属于自身职权范围内的事项，要积极履行协助职责，不得无故拒绝、拖延；无正当理由拒绝、拖延的，由上级行政机关责令改正，对相关责任人员依法依规予以处理。要综合运用大数据、物联网、云计算、区块链、人工智能等技术，先行推进高频行政处罚事项协助，实现违法线索互联、监管标准互通、处理结果互认。有关地区可积极探索跨区域执法一体化合作的制度机制，建立健全行政处罚预警通报机制，完善管辖、调查、执行等方面的制度机制，为全国提供可复制推广的经验。

六、加强对实施行政处罚的监督

(十五) 强化行政执法监督。要加快建设省市县乡四级全覆盖的行政执法协调监督工作体系，创新监督方式，强化全方位、全流程监督，提升行政执法质量。要完善执法人员资格管理、执法行为动态监测、行政处罚案卷评查、重大问题调查督办、责任追究等制度机制，更新行政处罚文书格式文本，完善办案信息系统，加大对行政处罚的层级监督力度，切实整治有案不立、有案不移、久查不结、过罚不当、怠于执行等顽瘴痼疾，发现问题及时整改；对行政处罚实施过程中出现的同类问题，及时研究规范。要完善评议考核、统计分析制度，不得以处罚数量、罚没数额等指标作为主要考核依据。要综合评估行政处罚对维护经济社会秩序，保护公民、法人或者其他组织合法权益，提高政府管理效能的作用，探索建立行政处罚绩效评估制度。各级人民政府要不断加强行政执法协调监督队伍建设，确保力量配备、工作条件、能力水平与工作任务相适应。

各地区、各部门要把贯彻实施好新修订的行政处罚法作为当前和今后一段时期加快建设法治政府的重要抓手，切实加强和改进相关行政立法，规范行政执法，强化行政执法监督，不断提高依法行政的能力和水平。要梳理总结贯彻实施行政处罚法的经验做法，及时将重要情况和问题报送司法部。司法部要加强统筹协调监督，指导各地区、各部门抓好贯彻实施工作，组织开展行政处罚法贯彻实施情况检查，重大情况及时报国务院。此前发布的国务院文件有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

国务院

2021年11月15日

(此件公开发布)

《道路机动车辆生产企业及产品》(第350批)、《新能源汽车推广应用推荐车型目录》(2021年第11批)、《享受车船税减免优惠的节约能源 使用新能源汽车车型目录》(第三十三批)、《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》(第四十九批)车型目录》(第三十三批)、《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》(第四十九批)

中华人民共和国工业和信息化部

公告

2021年第36号

根据《中华人民共和国行政许可法》、《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》、《财政部税务总局 工业和信息化部 交通运输部关于节能 新能源车船享受车船税优惠政策的通知》(财税〔2018〕74号)、《财政部 税务总局 工业和信息化部 科技部关于免征新能源汽车车辆购置税的公告》(2017年第172号)、《中华人民共和国工业和信息化部 财政部 国家税务总局公告》(2018年第17号)、《财政部 税务总局工业和信息化部关于新能源汽车免征车辆购置税有关政策的公告》(2020年第21号)、《工业和信息化部 财政部 税务总局关于调整免征车辆购置税新能源汽车产品技术要求的公告》(2021年第13号)等有关规定，现将许可的《道路机动车辆生产企业及产品》(第350批)、《新能源汽车推广应用推荐车型目录》(2021年第11批)

以及经商国家税务总局同意的《享受车船税减免优惠的节约能源 使用新能源汽车车型目录》（第三十三批）、《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》（第四十九批）予以公告。

附件：

- [1. 道路机动车辆生产企业及产品（第 350 批）](#)
- [2. 新能源汽车推广应用推荐车型目录（2021 年第 11 批）](#)
- [3. 享受车船税减免优惠的节约能源 使用新能源汽车车型目录（第三十三批）](#)
- [4. 免征车辆购置税的新能源汽车车型目录（第四十九批）](#)

链接：

[《新能源汽车推广应用推荐车型目录》（2021 年第 11 批）车型主要参数](#)

工业和信息化部
2021 年 12 月 7 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/>

