

永大财税

第十期

财经新闻

No.1 11月3日，习近平《关于〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议〉的说明》公布。

《建议》提出，要改善收入和财富分配格局，提高人民收入水平；增强生育政策包容性，实施渐进式延迟法定退休年龄等。

No.2 国家税务总局：“十三五”时期，新增减税降费累计将达7.6万亿元左右。其中，2019年实施更大规模减税降费，全年新增减税降费达到2.36万亿元，占GDP的比重超过2%，拉动全年GDP增长约0.8%。



特别关注

- 一、个人住房有关的个人所得税的优惠政策
- 二、股东撤资如何纳税
- 三、房地产开发企业关于契税的相关问题

目 录

【财经要闻】	3
【新政速递】	7
财政部海关总署 税务总局 2020 年第 41 号关于因新冠肺炎疫情不可抗力 出口退运货物税收规定的公告	7
财关税[2020]38 号关于中国国际进口博览会展期内销售的进口展品税收 优惠政策的通知.....	9
【特别关注】	11
个人住房有关的个人所得税的优惠政策.....	11
创投企业个人合伙人 如何计算缴纳个人所得税	15
如何计算环境保护税——“四项指标、三个公式”	19
【案例分析】	22
股东撤资如何纳税.....	22
房地产开发企业关于契税的相关问题.....	24
【永大中国】	28

说明：1. 考虑到篇幅、实用性、阅读性等因素，刊物中没有全部收录文件中涉及的表格、附录等内容，如果你有需要上述资料，可以来邮件索取。2. 由于能力所限，本编辑不能保证收集到最全的国家级税收政策文件。3. 对于已按公文规范标明为“不公开”的税收文件本刊不予收录。

【财经要闻】

No. 1 11月3日，习近平《关于〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议〉的说明》公布。《建议》提出，要改善收入和财富分配格局，提高人民收入水平；增强生育政策包容性，实施渐进式延迟法定退休年龄等。

No. 2 国家税务总局：“十三五”时期，新增减税降费累计将达7.6万亿元左右。其中，2019年实施更大规模减税降费，全年新增减税降费达到2.36万亿元，占GDP的比重超过2%，拉动全年GDP增长约0.8%。

No. 3 11月3日晚间，上交所发布《关于暂缓蚂蚁科技集团股份有限公司科创板上市的决定》。同时，蚂蚁集团在港交所发布公告，暂缓H股上市。蚂蚁集团暂停后需要重新调整上市板块的业务内容以及重新估值。

No. 4 财政部、证监会联合印发《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》，2020年11月9日起施行。

No. 5 今年新成立基金规模已超2.5万亿，为基金行业历史上第一次站上“2.5万亿”高峰。下周新基金发行数量又出现爆发，

有 21 只新基金发售，若仅计算股票和混合型达到 9 只。

No. 6 11 月 3 日，陕西西安至宁夏银川高铁开始进入试运行。

No. 7 今年上半年，厦门市民营经济增加值 1232.24 亿元，增长 1.3%，占全市 GDP 比重为 41.8%，对 GDP 增长具有重要作用。

No. 8 商务部 3 日公布的数据显示，今年 1 至 9 月，我国服务进出口总额 33900 亿元。其中，9 月同比增长 4.1%，单月增速由负转正。

No. 9 中国黄金协会最新统计数据显示，三季度我国黄金消费明显回暖，黄金消费量为 224.80 吨，环比增长 28.71%。其中，金条及金币环比增长 66.73%。

No. 10 经国务院批准，财政部、海关总署、税务总局近日联合印发公告，明确了因新冠肺炎疫情不可抗力出口退运货物的税收规定。公告称，对自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日申报出口，因新冠肺炎疫情不可抗力原因，自出口之日起 1 年内原状复运进境的货物，不征收进口关税和进口环节增值税、消费税；出口时已征收出口关税的，退还出口关税。

No. 11 前三季度，全国社会物流总额为 202.5 万亿元，同比增长 2.0%，增速比 1-8 月提高 0.8 个百分点。前三季度，物流业总收入 7.4 万亿元，由 1-8 月同比下降 1.1% 转为增长 0.1%，显示物流市场规模已接近正常水平。

No. 12 截至 10 月 25 日，IMAX 中国内地影院 10 月票房已达到 1.8 亿，在影院限流 75% 的情况下超越了去年 10 月创下的纪录。自 7 月下旬复业以来，IMAX China 在中国内地影院的票房收入已达 4.6 亿，票房市场份额达到 4%。

No. 13 《2020 年上海市节能服务产业发展报告》预测，“十三五”期间，上海节能服务产业产值累计达到 1738 亿元（至 2020 年底），占上海全市节能环保产业总值的 25%。

No. 14 “十四五”期间，全国老年人口将突破 3 亿，将从轻度老龄化迈入中度老龄化。

No. 15 截至三季度末，已有 24 个省份启动基金委托投资，合同金额 1.1 万亿元，到账 9757 亿元，其中 21 个省份启动城乡居民养老保险基金委托投资。

No. 16 我国渤海湾首个千亿方大气田——渤中 19-6 气田试验区

开发项目正式投产，预计 2020 年底将实现高峰日产天然气 100 万方，凝析油 910 方，为京津冀协同发展、雄安新区建设等提供更加安全、清洁、低碳的能源保障。

No. 17 前三季度中央企业实现净利润 9133.5 亿元，和去年同期相比，还差 1400 多亿元。

No. 18 海关总署：前三季度，我国货物贸易进出口总值 23.12 万亿元，同比增长 0.7%，实现今年以来外贸进出口累计增速首次转正。前三季度，中美贸易总值 2.82 万亿元，同比增长 2%。其中对美出口 2.18 万亿元，增长 1.8%，自美进口 6408.6 亿元，增长 2.8%。

No. 19 10 月 27 日，财政部网站刊发消息，为加强国有资产管理，规范国有资产评估行为，有效防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规规定，财政部对《国有资产评估管理办法》进行了修订，起草了《国有资产评估管理办法（公开征求意见稿）》。

No. 20 国务院关税税则委员会发布《关于给予老挝人民民主共和国 97% 税目产品零关税待遇的公告》，自 2020 年 12 月 1 日起，

对原产于老挝人民民主共和国的 97%税目产品，适用税率为零的特惠税率。

No. 21 截至 10 月 26 日，全国超过 22 个城市土地出让金累计收入超过 500 亿元，刷新历史记录。

【新政速递】

关于因新冠肺炎疫情不可抗力出口退运货物税收规定的公告

财政部海关总署 税务总局公告 2020 年第 41 号

经国务院批准，关于因新冠肺炎疫情不可抗力出口退运货物的相关税收规定，公告如下：

一、对自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日申报出口，因新冠肺炎疫情不可抗力原因，自出口之日起 1 年内原状复运进境的货物，不征收进口关税和进口环节增值税、消费税，出口时已征收出口关税的，退还出口关税。

二、对符合第一条规定的货物，已办理出口退税的，按现行规定补缴已退（免）增值税、消费税税款。

三、自本公告发布之日起，符合第一条规定的退运货物申报进口时，企业向海关申请办理不征税手续的，应当事先取得主管税务机关出具的出口货物已补税（未退税）证明。

四、自2020年1月1日起至本公告发布之日，符合第一条规定的退运货物已征收的进口关税和进口环节增值税、消费税，依企业申请予以退还。其中，未申报抵扣进口环节增值税、消费税的，应当事先取得主管税务机关出具的《因新冠肺炎疫情不可抗力出口货物退运已征增值税、消费税未抵扣证明》（见附件），向海关申请办理退还已征进口关税和进口环节增值税、消费税手续；已申报抵扣进口环节增值税、消费税的，仅向海关申请办理退还已征进口关税。进口收货人应在2021年6月30日前向海关办理退税手续。

五、符合第一条、第三条和第四条规定的货物，进口收货人应提交退运原因书面说明，证明其因新冠肺炎疫情不可抗力原因退运，海关凭其说明按退运货物办理上述手续。

六、本公告由财政部会同海关总署、税务总局负责解释。

财政部 海关总署 税务总局

2020年11月2日

关于中国国际进口博览会

展期内销售的进口展品税收优惠政策的通知

财关税[2020]38号

为支持举办中国国际进口博览会(以下简称进博会),经国务院批准,现就有关税收政策通知如下:

一、对进博会展期内销售的合理数量的进口展品免征进口关税、进口环节增值税和消费税。享受税收优惠的展品不包括国家禁止进口商品,濒危动植物及其产品,烟、酒、汽车以及列入《进口不予免税的重大技术装备和产品目录》的商品。

二、每个展商享受税收优惠的销售数量或限额,按附件规定执行。附件所列1-5类展品,每个展商享受税收优惠政策的销售数量不超过列表规定;其他展品每个展商享受税收优惠政策的销售限额不超过2万美元。

三、对展期内销售的超出政策规定数量或限额的展品,以及展期内未销售且在展期结束后又不退运出境的展品,按照国家有关规定照章征税。

四、参展企业名单及展期内销售的展品清单，由承办单位中国国际进口博览局和国家会展中心(上海)有限责任公司向上海海关统一报送。

本通知自印发之日起执行。

财政部 海关总署 税务总局

2020年10月12日

附件：中国国际进口博览会享受税收优惠政策的展品清单		
序号	类别	备注
1	机器、机械器具、电气设备及仪器、仪表 (医疗或外科用仪器及设备除外)	每个参展商享受税收优惠数量不超过12件
2	牵引车、拖拉机	每个参展商享受税收优惠数量不超过2件
3	船舶及浮动结构体	每个参展商享受税收优惠数量不超过3件
4	医疗或外科用仪器及设备	每个参展商享受税收优惠数量不超过5件
5	艺术品、收藏品及古物	每个参展商享受税收优惠数量不超过5件
6	除上述类别外的其他展品	每个参展商享受税收优惠的销售限额不超过2万美元
注：上述展品不包括国家禁止进口商品，濒危动植物及其产品，烟、酒、汽车以及列入《进口不予免税的重大技术装备和产品目录》的商品。		

【特别关注】

个人住房有关的个人所得税的优惠政策

(一)个人转让5年以上唯一住房的免税优惠政策

根据《财政部 国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》(财税字[1994]20号)第二条第(六)项规定,个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得暂免征收个人所得税。

《国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》(国税发[2007]33号)第三条规定,根据《财政部 国家税务总局建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)的规定,个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房,取得的所得免征个人所得税。

1. 自用5年的界定

国税发[2007]33号文件所称“自用5年以上”,是指个人购房至转让房屋的时间达5年以上。

(1)个人购房日期的确定。个人按照国家房改政策购买的公有住房,以其购房合同的生效时间、房款收据开具日期或房屋产权证上注明的时间,依照孰先原则确定;个人购买的其他住

房，以其房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期，按照孰先原则确定。

(2) 个人转让房屋的日期，以销售发票上注明的时间为准。

2. 家庭唯一生活用房的认定

“家庭唯一生活用房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人(有配偶的为夫妻双方)仅拥有一套住房。

3. 出售商业用房不得享受5年以上唯一住房免税的优惠政策

国税发[2007]33号第二条规定，个人出售商业用房取得的所得，应按规定缴纳个人所得税，不得享受1年内换购住房退还保证金和自用5年以上的家庭唯一生活用房免税的政策。

(二) 离婚析产分割房屋产权不征个人所得税

《国家税务总局关于明确个人所得税若干政策执行问题的通知》(国税发[2009]121号)第四条关于个人转让离婚析产房屋的征税问题规定：

1. 通过离婚析产的方式分割房屋产权是夫妻双方对共同共有财产的处置，个人因离婚办理房屋产权过户手续，不征收个人所得税。

2. 个人转让离婚析产房屋所取得的收入，允许扣除其相应的财产原值和合理费用后，余额按照规定的税率缴纳个人所得税；其相应的财产原值，为房屋初次购置全部原值和相关税费之和乘以转让者占房屋所有权的比例。

3. 个人转让离婚析产房屋所取得的收入，符合家庭生活自用五年以上唯一住房的，可以申请免征个人所得税，其购置时间按照《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）执行。

（三）符合条件的房屋赠与免征个人所得税

《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）第一条规定，以下情形的房屋产权无偿赠与，对当事双方不征收个人所得税：

1. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

2. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

3. 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

财税[2009]78号第三条规定，除本通知第一条规定情形以外，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无

偿受赠房屋取得的受赠所得，按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税，税率为20%。个税法修订后，《财政部 税务总局关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》（财政部 税务总局公告2019年第74号）将该处“其他所得”改为“偶然所得”。

（四）房屋拆迁补偿款免征个人所得税

《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税[2005]45号）第一条规定，对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）第五条规定，个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

（五）廉租住房货币补贴免税

《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）第一条第七项规定，对个人按《廉租住房保障办法》（建设部等9部委令第162号）规定取得的廉租住房货币补贴，免征个人所得税；对于所

在单位以廉租住房名义发放的不符合规定的补贴，应征收个人所得税。

(六) 个人出租房屋减征个人所得税

《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）第二条第一项 规定，对个人出租住房取得的所得减按 10%的税率征收个人所得税。

创投企业个人合伙人 如何计算缴纳个人所得税

根据《财政部税务总局发展改革委证监会关于创业投资企业个人合伙人所得税政策问题的通知》（财税〔2019〕8号）规定，自 2019 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，创投企业可以选择按单一投资基金核算或者按创投企业年度所得整体核算两种方式之一，对其个人合伙人来源于创投企业的所得计算个人所得税应纳税额。这一规定的根本初衷是为了进一步支持创业投资企业，对创业企业的合伙人无疑是一大利好。那两种核算方式到底有哪些区别呢？

1、征税项目不同

创投企业选择按单一投资基金核算的，其个人合伙人从该基金应分得的股权转让所得和股息红利所得，按照 20%税率计算缴纳个人所得税。

创投企业选择按年度所得整体核算的，其个人合伙人应从创投企业取得的所得，按照“经营所得”项目，5%~35%的超额累进税率计算缴纳个人所得税。

2、应纳税所得额计算方式不同

1、单一投资基金核算

股权转让所得：单个投资项目的股权转让所得，按年度股权转让收入扣除对应股权原值和转让环节合理费用后的余额计算；单一投资基金的股权转让所得，按一个纳税年度内不同投资项目的所得和损失相互抵减后的余额计算，余额大于或等于零的，即确认为该基金的年度股权转让所得；余额小于零的，该基金年度股权转让所得按零计算且不能跨年结转；

股息红利所得：单一投资基金的股息红利所得，以其来源于所投资项目分配的股息、红利收入以及其他固定收益类证券等收入的全额计算；

除前述可以扣除的成本费用之外，单一投资基金发生的包括投资基金管理人的管理费和业绩报酬在内的其他支出，不得在核算时扣除。

2、创投企业年度所得整体核算

创投企业以每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后，计算应分配给个人合伙人的所得；

按照“经营所得”项目计税的个人合伙人，没有综合所得的，可依法减除基本减除费用、专项扣除、专项附加扣除以及国务院确定的其他扣除；

从多处取得经营所得的，应汇总计算个人所得税，只减除一次上述费用和扣除。

3、优惠不同

同时符合以下条件的创业投资公司，可享受下述优惠。

在中国境内（不含港、澳、台地区）注册成立、实行查账征收的居民企业或合伙创投企业，且不属于被投资初创科技型企业的发起人；

符合《创业投资企业管理暂行办法》（发展改革委等10部门令第39号）规定或者《私募投资基金监督管理暂行办法》（证监会令第105号）关于创业投资基金的特别规定，按照上述规定完成备案且规范运作。

投资后2年内，创业投资企业及其关联方持有被投资初创科技型企业的股权比例合计应低于50%。

1. 单一投资基金核算

个人合伙人可以按照被转让项目对应投资额的 70% 抵扣其应从基金年度股权转让所得中分得的份额再计算其应纳税额；

当期不足抵扣的，不得向以后年度结转。

2. 创投企业年度所得整体核算

个人合伙人可以按照被转让项目对应投资额的 70% 抵扣其可以从创投企业应分得的经营所得后再计算其应纳税额；

年度核算亏损的，准予按有关规定向以后年度结转。

4、纳税申报方式不同

1、单一投资基金核算

个人合伙人按照其应从基金年度股权转让所得中分得的份额计算其应纳税额，并由创投企业在次年 3 月 31 日前代扣代缴个人所得税，填报《单一投资基金核算的合伙制创业投资企业个人所得税扣缴申报表》，并向税务机关纳税申报。

注意：符合优惠条件抵扣 70% 投资额的，一并在该表相应栏次填写。

2、创投企业年度所得整体核算

个人合伙人按月（季）填报《个人所得税经营所得纳税申报表（A）表》，在年度终了后3个月内汇缴时填报《个人所得税经营所得纳税申报表（B）表》；

符合优惠条件抵扣70%投资额的，还应向合伙创投企业主管税务机关报送《合伙创投企业个人所得税投资抵扣情况表》。

政策依据：

1. 《中华人民共和国个人所得税法》
2. 《中华人民共和国税收征收管理法》
3. 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》
4. 《财政部税务总局发展改革委证监会关于创业投资企业个人合伙人所得税政策问题的通知》（财税〔2019〕8号）
5. 《关于创业投资企业和天使投资个人有关税收政策的通知》（财税〔2018〕55号）

如何计算环境保护税——“四项指标、三个公式”

环境保护税的税额计算初看有点专业、有点复杂，但大家只要抓住“四项指标、三个公式”，就可以快捷准确地计算出环境保护税税额。

“四项指标”，是指污染物排放量、污染当量值、污染当量数和税额标准，这四项指标是计算环境保护税的关键，下面为大家逐一介绍：

第一，污染物排放量。环境保护税法规定了四种计算污染物排放量的方法，按顺序使用：

一是对安装使用符合国家规定和监测规范的污染物自动监测设备的，按自动监测数据计算。

二是对未安装自动监测设备的，按监测机构出具的符合国家有关规定和监测规范的监测数据计算。为减轻监测负担，对当月无监测数据的，可沿用最近一次的监测数据。**三**是对不具备监测条件的，按照国务院生态环境主管部门公布的排污系数或者物料衡算方法计算。**四**是不能按照前三种方法计算的，按照省、自治区、直辖市生态环境主管部门公布的抽样测算方法核定计算。

第二，污染当量值。污染当量值是相当于1个污染当量的污染物排放数量，用于衡量大气污染物和水污染物对环境造成的危害和处理费用。

第三，污染当量数。应税大气污染物和水污染物的污染当量数，是以该污染物的排放量除以该污染物的污染当量值计算。

第四，税额标准。应税大气污染物和水污染物实行浮动税额，大气污染物的税额幅度为1.2元至12元，水污染物的税额幅度为1.4元至14元。

“三个公式”：根据排放的应税污染物类别不同，税额的计算方法也有所不同，具体为：

应税大气污染物和水污染物的应纳税额=污染当量数×具体适用税额；

应税固体废物的应纳税额=固体废物的排放量×具体适用税额；

应税噪声的应纳税额=超过国家规定标准的分贝数对应的具体适用税额。

【案例分析】

股东撤资如何纳税

案例一

甲公司实收资本 1000 万元，有 2 个自然人股东，A 股东占比 40%，B 股东占比 60%，目前甲公司账面上盈余公积 2000 万元，未分配利润 3000 万元。由于内部问题，A 股东撤资收回款项 5000 万元。如果 A 股东撤资，如何纳税？

分析

- 1、个人取得的股权转让收入=5000（万元）
- 2、原实际出资额（投入额）=1000×40%=400（万元）
- 3、应纳税所得额=个人取得的股权转让收入、违约金、补偿金、赔偿金及以其他名目收回款项合计数-原实际出资额（投入额）及相关税费=5000-400=4600（万元）
- 4、财产转让所得的个税=4600×20%=920（万元）

法规依据

《国家税务总局关于个人终止投资经营收回款项征收个人所得税问题的公告》（国家税务总局 2011 年第 41 号公告）规定，个人因各种原因终止投资、联营、经营合作等行为，从被

投资企业或合作项目、被投资企业的其他投资者以及合作项目的经营合作人取得股权转让收入、违约金、补偿金、赔偿金及以其他名目收回的款项等，均属于个人所得税应税收入，应按照“财产转让所得”项目适用的规定计算缴纳个人所得税。

应纳税所得额=个人取得的股权转让收入、违约金、补偿金、赔偿金及以其他名目收回款项合计数-原实际出资额（投入额）及相关税费。

案例二

甲公司实收资本 1000 万元，有 2 个法人股东，A 股东占比 40%，B 股东占比 60%，目前甲公司账面上盈余公积 2000 万元，未分配利润 3000 万元。由于内部问题，A 股东撤资收回款项 5000 万元。如果 A 股东撤资，如何纳税？

分析

第 1 步：确认投资收回，即初始出资的部分= $1000 \times 40\% = 400$ （万元），没有税；

第 2 步：确认股息所得，即相当于被投资企业累计未分配利润和累计盈余公积按减少实收资本比例计算的部分；

即 $(2000+3000) \times 40\% = 2000$ （万元），免征企业所得税；

第 3 步：确认投资资产转让所得；

即 $5000-400-2000=2600$ (万元)。

企业所得税 = $2600 \times 25\% = 650$ (万元)

法规依据

《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 年第 34 号）第五条规定，投资企业从被投资企业撤回或减少投资，其取得的资产中，相当于初始出资的部分，应确认为投资收回；相当于被投资企业累计未分配利润和累计盈余公积按减少实收资本比例计算的部分，应确认为股息所得；其余部分确认为投资资产转让所得。

房地产开发企业关于契税的相关问题

案例：A 公司成立于 2012 年 7 月，注册资本 12000 万元，主要从事房地产开发经营业务。2018 年 8 月 A 公司以招拍挂方式取得一块 4000 平米的国有土地使用权，合同约定土地出让金金额为 5000 万元，市政建设配套费 160 万元。

2018 年 10 月 A 公司取得该土地使用权证，在开发中又发生拆迁补偿款 1000 万元，支付安置补助费 400 万元。2019 年 8 月，A 公司所开发的房地产项目经批准调整容积率，补缴土地出让金 1000 万元，由此增加市政建设配套费 32 万元。

A公司的李会计进行契税纳税申报时，以土地出让金5000万元、市政建设配套费160万元为契税计税依据缴纳契税206.4万元。

病因确定：A公司在办理土地使用权证后，又发生的属于契税计税依据范围内的土地出让金和相关费用，未按规定申报缴纳契税。

法规依据

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）的规定，出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。

其中，“以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。”“以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。”

由上可知，房地产开发企业在开发过程中支付的拆迁补偿款、安置补助费均应作为成交价格的一部分，计入土地使用权的契税计税依据中。对于提高出让合同约定的建筑容积率，增

加建筑面积，补缴的土地出让金及相应增加的市政建设配套费也应作为契税的计税依据缴纳契税。

分析

在这个案例中发现，企业会计人员因对取得土地成交价格的具体认定政策理解有误，没有按照应支付的金额计税，且对于拿地后续发生的费用没有及时申报纳税，导致出现少缴契税的情况。

因此，A公司应缴纳的契税计税依据应为土地出让金5000万元、市政建设配套费160万元、拆迁补偿款1000万元、安置补助费400万元、补缴的土地出让金1000万元、由此增加的市政建设配套费32万元。

A公司应缴纳的契税： $(5000+160+1000+400+1000+32) \times 4\% = 303.68$ （万元）。

最终结论：A公司契税计税依据7592万元，应缴纳契税303.68万元，需补缴97.28万元。

该案例通过房地产企业的税务咨询，简单归纳总结了易发的契税问题。房地产企业契税的计税依据较为复杂，纳税人应该明确：按照相关税收法律法规规定，税务机关在房地产开发企业办理土地证时，已经征收契税。但在实际开发过程中，可能存在后续发生拆迁补偿费、安置补助费、增加容积率后补缴

的土地出让金及相应增加的市政建设配套费等费用，按照契税的计税依据——应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益，要及时申报缴纳。

其中还要注意一点，根据《国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复》（国税函〔2005〕436号）的规定，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金而减免契税。如果政府给企业减免了部分土地出让金，也要按照合同约定的土地出让金作为计税依据。

【永大中国】

Youndax（永大）为提供审计、税务、评估、咨询服务时使用的品牌，1988年改制于厦门大学会计师事务所，2008年进入北京布局全国，愿景成为中国财税行业领导品牌。永大遵循创新守正、公平严谨执业风格，匠心致远，洞见未来，凭借屡获殊荣的技术专长，以及多年从事各行业项目所积累的丰富经验，为客户财税合规提供一站式解决方案。

【咨询电话】4006 900 114

【公司网址】www.yongdatax.com

【公司地址】北京市丰台区海鹰路6号院20号楼

[回到目录](#)

本刊声明：

1. 本刊所收录的文件均来自官方网站。未经核对，仅供了解、参考学习，如使用请以各级政府公报上刊登的标准文本为准。

2. 版权所有，免费使用，禁止商用，违规追究。