

中汇观点

关联交易形式多 税务风险别放过

Wind 数据库显示，今年以来，已有 56 家上市公司出现关联交易违规情形，部分上市公司存在多种关联交易违规情形。具体来说，上市公司因未及时履行决策程序及信息披露义务受到处罚的情形最多，共出现 49 次。此外，关联方非经营性资金占用违规的情形出现 21 次，违规担保的情形出现 12 次，违规资金拆借的情形出现 4 次、未披露关联关系的情形出现 1 次。值得关注的是，在这些关联交易违规情形中，或多或少存在着税务风险。

实务中，上市公司关联交易的形式多种多样，主要集中在商品购销、提供或接受劳务、转让金融资产、拆借资金以及提供担保等方面。上市公司要想合规合法地进行关联交易，既要严格遵守《股票上市规则》《上市公司信息披露管理办法》等政策要求，也要加强对关联交易的税务管理。一方面，上市公司应正确看待关联交易，摒弃利用关联交易逃避税款的错误观点；另一方面，要遵循独立交易原则进行关联交易，对关联交易实施更加严格的审议制度，确保交易价格的公允性，以及关联交易信息的公开透明。

低于公允价值转让股权，可能少缴企业所得税

● 典型案例

前不久，某国有企业 F 集团破产重整方案获表决通过。在此过程中，F 集团长期存在的诸多重大治理失衡情况被揭示出来，引发社会关注，关联交易违规就是其中之一。2001 年~2015 年，14 年的时间里，F 集团某下属公司的股权共转让了 15 次。股权的受让方大部分是 F 集团原主要负责人或者 F 集团的关联方，并且转让价格均为初始出资额，其关联方之间股权转让价格的公允性存疑。

此外，F 集团改制时，F 集团账面净资产约 10 亿元，但是评估价值却只有 1.5 亿元左右，其 65% 的股权价值仅为 1 亿元左右，F 集团管理层更是仅用了 4400 多万元的对价就获得了公司 30% 的股权。F 集团改制结束的几个月后，其账面净资产就增加到 40 亿元。可以说，F 集团改制时确定的股权价值明显是不公允的。按照最保守的情况估算，如果以改制时 F 集团账面净资产为公允价值，其 30% 的股权价值至少为 3 亿元。也就是说，F 集团改制时少确认股权转让所得约 2.55 亿元，涉及所得税金额 6000 多万元。

● 风险提示

关联方之间的业务往来，均应遵循独立交易原则，即按照独立企业之间的业务往来收取或支付对价。如果上市公司关联方转让股权时的价格低于公允价值，不但存在转移利润的嫌疑，还可能少缴企业所得税。根据我国税收征收管理法的规定，企业与其关联企业之间的业务往来，不按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用，而减少其应纳税的收入或者所得额的，税务机关有权进行合理调整。因此，笔者建议上市公司向关联方转让股权时，需确定合理的公允价值，以免事后再补缴税款。

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 AAAA 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。

利用关联交易不合理转移利润，将受到税务检查

● 典型案例

今年4月，深圳市某上市公司就因利用关联交易不合理转移利润，受到税务检查并补缴税款。该上市公司通过关联交易的方式，将其大部分收入和利润转移至位于霍尔果斯的“空壳”子公司，达到少缴税款的目的。根据我国税收征收管理法规定，税务部门将霍尔果斯公司2015年~2017年的合计收入约6.6亿元调整至深圳母公司，该深圳母公司补缴税款5200多万元。

● 风险提示

实务中，部分上市公司会在境内或境外的低税地区注册没有实质性经营的企业，并以关联购销等方式将利润转移至低税地区，进而降低整体税负。需要注意的是，中办、国办引发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》中明确提到，对隐瞒收入、虚列成本、转移利润以及利用“税收洼地”“阴阳合同”和关联交易等逃避税行为，加强预防性制度建设，加大依法防控和监督检查力度。随着我国税收征管改革的不断深入，企业利用关联交易和“税收洼地”逃避税款的行为将面临巨大风险。

实质经济活动所在地和价值创造地原则，是税务机关做出避税判定的重要标准之一。笔者建议上市公司，依据这一原则进行关联交易管理，既保证关联交易的商业实质，也确保对关联方利润分配的合理性。

关联方之间违规拆借资金，或面临特别纳税调整

● 典型案例

M上市公司是一家医药企业，年均外部借款余额将近100亿元，财务费用高达4亿元，如此巨大借款金额引起税务机关的关注。经调查发现，M公司利用其上市公司的身份以较低的资本成本获得资金，并无偿借给关联公司使用。最终，M公司因违规拆借资金被调增企业所得税应纳税所得额近5亿元，并补缴了相应的企业所得税。

● 风险提示

关联企业间的资金往来，是上市公司常见的关联交易形式之一，主要表现为关联方之间的无息拆借、有息借款。近年来，上市公司因违规资金拆借引发税务风险的情况时有发生。根据税法规定，企业借款、贷款支付的利息，作为财务费用一般可以在企业所得税税前扣除，而为股份资本支付的股息一般不得税前扣除。实务中，有些企业为了加大税前扣除而减少应纳税所得额，在筹资时多采用借款、贷款形式而不是募集股份的方式，进而实现避税目的，也就是所谓的资本弱化。

需要注意的是，我国企业所得税税法规定，企业从其关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例超过标准而发生的利息支出，不得在税前扣除。同时，企业如果从其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，也有可能受到税务机关的特别关注，面临特别纳税调整的风险。

本文已发表于《中国税务报》

作者：中汇江苏税务师事务所合伙人 戴旭峰/助理 甘立强

更多与本文有关的信息，请联系我们：

电话：010-57961169

关于房地产开发业务销售收入的土地增值税预征计税依据确定的税收争议及适用分析

2016年房地产行业实现营改增后，房地产开发业务所涉各项税种在税务清算上所确定的计税依据口径都是不包含增值税的销售额。对于房地产开发业务而言，由于其开发跨周期性特点和商品房预售制度的存在，加之平衡税收财政的角度，各税种均规定要求在达到规定的纳税义务发生时间或者清算条件之前需要进行预缴。

显然，考虑到房地产开发业务周期长，预售回款靠前和竣工结算时点靠后的特殊性，预缴制度是一种税收过渡性的规定。基于此，增值税明确预缴的计税依据是按照适用税率换算的不含税销售额，企业所得税完工前确认预计毛利的计税依据也是按照适用税率换算的不含税销售额。不一样的是，国家税务总局出于考量纳税人便利性的角度在2016年所发布的国家税务总局公告2016年第70号（下称“70号公告”）规定纳税人在进行土地增值税预缴时

可以选择按照减除预缴增值税后的金额计算。这也导致在实务征管中引发了关于土地增值税预缴计税依据如何确定的争议。有的观点认为土地增值税预缴的计税依据应按照扣除预缴的增值税后金额确定；有的观点认为土地增值税预缴的计税依据既可以按照观点一中的方式确定，也可以选择按照增值税适用税率换算后的不含税销售额确定。本文将针对土地增值税预缴计税依据的确定问题进行分析 and 探讨。

案例说明

A 房地产开发公司销售自行开发的某房地产新项目，累计预收房款 100,000 万元。A 公司根据纳税期间预收房款，按照对应的增值税适用税率 9% 换算为不含税销售额作为当期预缴土地增值税计征基数及当地税务局规定的土地增值税预征率 3%，据此计算预缴土地增值税合计约 2,752.29 万元。但当地税务机关认为 A 公司未按照 70 号公告的规定以预收款扣减应预缴增值税税款后的金额作为土地增值税预征的计征依据计算应预缴的土地增值税款，进而要求 A 公司自查并补缴少预缴的土地增值税及滞纳金。

上述案例中，A 公司自行申报预缴土地增值税 2,752.29 万元，计算过程如下所示：

$$\begin{aligned} &= \text{不含增值税销项税额收入} * \text{土地增值税预征率} \\ &= \text{含增值税销项税额收入} / (1 + \text{适用税率}) * \text{土地增值税预征率} \\ &= 100,000 / (1 + 9\%) * 3\% \\ &= 2,752.29 \text{ 万元} \end{aligned}$$

若按照当地税务机关要求，A 公司应申报预缴土地增值税 2,917.43 万元，需补缴 165.14 万元，计算过程如下所示：

$$\begin{aligned} &= (\text{预收款} - \text{应预缴增值税税款}) * \text{土地增值税预征率} \\ &= (\text{预收款} - \text{预收款} / (1 + \text{适用税率}) * \text{增值税预征率}) * \text{土地增值税预征率} \\ &= (100,000 - 100,000 / (1 + 9\%) * 3\%) * 3\% \\ &= 2,917.43 \text{ 万元} \end{aligned}$$

上述案例的焦点争议在于税务机关的要求是否符合现行税收政策的规定，按照 70 号公告第一条关于营改增后土地增值税应税收入确认问题的规定：

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

基于上述规定，我们可以从如下三个方面来理解土地增值税预征的计征依据：

一、现行税法规定土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入

营改增前的营业税属于价内税，因此土地增值税预缴与清算的计税基础均依据包含营业税的销售额确定。营改增后的增值税属于价外税，不再适用含增值税的销售额作为计税基础。

因此财税 2016 年 43 号文第三条及 70 号公告第一条均明确规定：土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。具体到适用增值税一般计税方法的纳税人，土地增值税应税收入 = 不含增值税销项税额的收入 = 含增值税收入 / (1 + 适用税率)；具体到适用简易计税方法的纳税人，土地增值税应税收入 = 不含增值税应纳税额的收入 = 含增值税收入 / (1 + 征收率)。

二、现行税收政策“可按照”的表述给予了企业纳税选择权

70 号公告第一条的规定中，只是提出房地产开发企业可按照“预收款 - 应预缴增值税税款”计算土地增值税预征计征依据，并未限制房地产开发企业只能按照该款规定计算土地增值税预征计征依据，故此项规定并非税收的“强制性规定”。

因此，企业可选择按照不含增值税的销售额作为土地增值税预征计征依据，亦可选择按照“预收款 - 应预缴增值税税款”作为土地增值税预征计征依据。前者并不违反 70 号公告的要求，恰恰是企业正确适用 70 号公告给予的纳税选择权。

三、现行税收政策给予纳税人选择权的着眼点在于“方便纳税人”

房地产行业开发业务的周期性长的特点非常明显，尤其是商品房预售制度的存在，项目还没有竣工验收之前就开始预售实现回款，但是开发相关的成本发票一般都需要等到项目竣工结算后才能取得。预缴制度的设计就是为了考量此种特殊情况和平衡税收财政，本质上是一种过渡性的税收制度设计，所以各税种在预缴制度的设计上原则上都是保持与清算时同一个计征口径。

只不过出于纳税人申报便利性的考量，70号公告采用了“为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算”的表述，给予纳税人多一个选择的权利。

按照现行税收法规的规定，企业增值税预缴和企业所得税预缴申报均根据实际收取的预收房款按照增值税适用税率或征收率换算为不含税销售额后进行计算预缴。从实务性的角度出发，可能部分纳税人觉得土地增值税的预缴选择按照增值税适用税率或征收率换算为不含税销售额作为计税基础在财务核算和税务管理上可以确保申报数据的一致性和方便财务人员定期进行数据复核，更有利于提高企业财税管理水平。

此外，从另一个角度来看，考虑到近年来在中央提出和坚持“房住不炒”的大背景下，在包括三道红线、商业银行房地产贷款集中度管理、新房限价和建立二手房成交参考并绑定信贷等集中高力度的政策调控下，房地产行业开始进入利润下行期。很多房地产项目不再像过往那样拥有很高的利润率，尤其是一些三四线城市的房地产项目，甚至有面临亏损的情况存在。所以假设某个房地产开发项目最终的实际土地增值税清算税负率跟预征率一样。正常而言，按照土地增值税的预缴和清算的制度设计初衷，这种情况下纳税人就无需补退税。但如果强制性要求纳税人预缴阶段要按照预收房款扣减预缴应预缴增值税后的金额去计算预缴土地增值税，就会导致纳税人实际清算税负率与预征率一致却要申请退税程序的情形。这样实际上仍然是加重了纳税人的税收管理和税务机关的征管负担。

结合上述分析，我们认为上述案例中当地税务局的要求形式上遵从70号公告的规定，但实际上恰恰违反了70号公告的规定，剥夺了70号公告给予A公司的纳税选择权。我们认为纳税人可正确运用70号公告给予的选择权，根据自身情况合理选择土地增值税预征计征依据。

作者：中汇信达（深圳）税务师事务所合伙人 傅吉俊/经理 郑会广 罗珍

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

中汇税务第八期《汇萃堂》顺利举行

中汇税务第八期《汇萃堂》线上讲坛于9月24日举行，山西总经理丁红伟、江西合伙人李勇和湖南所长刘风美分别进行了《中汇山西发展新业务的一些思考》、《多维度开拓税务服务业务经验交流》、《大商业税筹思路》的主题分享。

中汇致力于在今年3月中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》指导下，强化服务创新视角下的业务延伸和协同，积极发挥涉税专业服务机构作用，充分发挥专业特长，为纳税人提供专业个性化服务。

*《汇萃堂》是中汇面向各分支机构管理层的交流平台，旨在分享各子公司事务所管理、文化建设、业务开拓、产品研发等方面的经验、方法和模式，深入探讨事务所发展过程中遇到的核心问题，提高集团的整体竞争力。自2020年5月开设以来，目前已经举办了八期。

中汇（浙江）税务成功举办2021年案例分享研讨会

2021年9月22日，中汇（浙江）税务师事务所召开了2021年度案例分享研讨会。经过前期案例的系统收集和分类整理，本次研讨会精选出来自中汇浙江、中汇上海和中汇北京共12个优秀案例，内容涉及高管股权架构调

整涉税筹划、基础设施公募 REITs 涉税问题探讨、个税筹划及补缴案例、新准则下 PPP 项目会计核算及税务问题探讨等涉税热点问题。分享人详细地描述了案例背景、思考过程、实操经过及最终处理结果，案例中的涉税实务问题引起了参会人员的热烈讨论，现场气氛活跃。分享结束后，参会人员对案例分享人进行了评分，最后由中汇（浙江）税务合伙人杭建伟、贝苗儿和曹燕对优秀案例分享人进行颁奖。



一年一度的案例分享研讨会有助于业务人员总结、分享和交流各类涉税案例的实务经验，探讨涉税热点问题的处理难点和路径，思索涉税业务拓展的新方向，开拓税务筹划的新视野，寻求未来税务业务发展壮大的新思路。

减税降费政策即问即答来了！22 问详解住房租赁税收优惠政策

1. 我公司是一家房屋租赁企业，最近关注到对住房租赁企业新出台了增值税减税政策，请问我公司能否享受相关税收优惠？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下简称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁业务的企业。

因此，如果你公司是向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的住房租赁企业，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的租赁服务收入，可以按照 24 号公告的规定适用相关增值税减税政策。

2. 我公司是一家深圳的住房租赁企业，已在我市住建局备案。我公司从事保障性租赁住房出租业务，请问能够享受什么增值税优惠政策？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下简称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用上述增值税减税政策。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租符合 24 号公告规定的保障性租赁住房取得的出租收入，可以按规定适用上述增值税减税政策。

3. 我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向我市住建局进行开业报告。我公司除了向个人出租住房，还面向部分企业租户。请问，我公司出租住房收入都可以减按 1.5% 征收率缴纳增值税吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下简称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的收入，可以按照 24 号公告的规定适用上述 1.5% 征收率简易计税政策；同时，你公司向单位出租住房取得的收入，不适用 24 号公告规定的增值税减税政策。上述单位，包括企业、行政单位、事业单位、军事单位、社会团体及其他单位。

4. 我公司是一家房屋租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。我公司除向个人出租住房外还出租商铺。请问，我公司的个人出租业务都可以减按 1.5% 征收率缴纳增值税吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下简称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的收入，可以按规定选择适用上述减征增值税政策；同时，你公司向个人出租商铺等非住房取得的收入，不适用 24 号公告规定的减按 1.5% 征收率计算缴纳增值税政策。

5. 我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。按照 2021 年第 24 号文件的规定，我公司向个人出租住房可以选择 1.5% 简易计税政策。请问，我公司向个人出租住房，是否可以根据不同的个人承租对象，分别选择适用一般计税方法或简易计税方法？

答：不可以。按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，住房租赁企业中的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%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。

因此，你公司在适用24号公告规定的增值税减税政策时，应以向个人出租住房的全部收入选择适用简易计税方法或一般计税方法，不能区分不同承租对象或不同笔承租业务分别适用一般计税方法或简易计税方法。

6. 我公司是一家住房租赁企业，为小规模纳税人并按月申报纳税，租户都是个人，已向我市住建局进行开业报告。预计2021年11月份向个人出租住房可以取得约10万元租金收入，2021年12月份可以取得约20万元租金收入，无其他收入。请问，我公司能够享受什么增值税优惠政策？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号，以下称“24号公告”）规定，自2021年10月1日起，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。

按照《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021年第11号，以下称“11号公告”）规定，自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

你公司为按月申报小规模纳税人，如果2021年11月销售额（包括租金收入）未超过15万元，则可以按照11号公告的规定享受小规模纳税人免征增值税政策；如果2021年12月销售额超过15万元，不适用小规模纳税人免征增值税政策，但你公司向个人出租住房取得的出租收入，可以按照24号公告的规定选择减按1.5%征收率计算缴纳增值税。

7. 我公司是北京一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在北京市住建委备案。除北京本地外，我公司在天津也有部分住房出租业务。请问，我公司出租位于天津的住房应如何预缴增值税？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号，以下称“24号公告”）规定，自2021年10月1日起，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。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号附件2）规定，纳税人出租不动产，不动产所在地与其机构所在地不在同一县（市）的，纳税人应按规定在不动产所在地预缴增值税后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

因此，如果你公司的个人出租住房业务选择适用24号公告规定的减按1.5%征收率简易计税政策，则在天津向个人出租住房取得的出租收入，也相应按照1.5%预征率在天津预缴增值税，将对应的销售额、1.5%的预征率等信息填入《增值税及附加税费预缴表》对应栏次，并向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

8. 我公司是一家房屋租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。目前，我公司出租2016年4月30日前取得的房产，按规定可以选择适用简易计税方法按照5%征收率计算缴纳增值税。请问，住房租赁企业减按1.5%缴纳增值税政策出台以后，我公司出租房产如何计算增值税呢？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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%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。

按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号附件2）规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

因此，自2021年10月1日起，你公司出租房产，可以区分不同业务分别适用政策：一是你公司向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择按照5%征收率减按1.5%计算缴纳增值税，且一经选择，无论向个人出租的住房是2016年4月30日前或此后取得的，均应按照5%征收率减按1.5%计算缴纳增值税。二是你公司向单位出租2016年4月30日前取得住房，以及向单位和个人出租2016年4月30日前取得非住房的出租收入，可以继续选择适用简易计税方法按照5%征收率计算缴纳增值税，也可以适用一般计税方法计税。

9. 我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。目前房屋出租业务均按照一般计税方法计算缴纳增值税，且因前期投入大，目前仍有留抵税额未抵完。我们关注到国家针对住房租赁企业新出台了1.5%征收率简易计税政策。请问，我公司可以继续按照一般计税方法计税吗？

答：可以。按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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。

因此，你公司向个人出租住房，可以根据自身经营情况自主选择适用24号公告规定的简易计税政策，或者继续按照一般计税方法计算缴纳增值税。需要说明的是，按照《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）规定，一般纳税人发生财政和国家税务总局规定的特定应税行为，可以选择适用简易计税方法计税，但一经选择，36个月内不得变更。

10. 我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向本市住建局进行开业报告，如向个人出租住房时选择适用了最新出台的住房租赁企业增值税减税政策，应当开具多少税率或征收率的增值税发票？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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，并相应开具1.5%征收率的增值税发票。

11. 我公司是杭州一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向本市住建局进行开业报告，预计10月向个人出租住房取得的不含税收入为50万元，开具增值税普通发票，应当如何办理增值税纳税申报？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定适用减按1.5%计算缴纳增值税政策的，纳税人应当在办理10月所属期增值税纳税申报时，在《增值税及附加税费申报表附列资料（一）》（本期销售情况明细）“二、简易计税方法计税”中“5%征收率的服务、不动产和无形资产”行“开具其他发票”列填写销售额为50万元和税额为2.5万元（ $50\text{万元} \times 5\% = 2.5\text{万元}$ ），同时将按销售额的3.5%计算的应纳税额减征额1.75万元，计入《增值税及附加税费申报表（一般纳税人适用）》“应纳税额减征额”及《增值税减免税申报明细表》减税项目相应栏次。

12. 我公司是广州一家住房租赁企业，登记为小规模纳税人并按月申报纳税，已在本市住建局备案，预计10月向个人出租住房取得的不含税收入为20万元，未开具发票，应当如何办理增值税纳税申报？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定适用减按1.5%计算缴纳增值税政策的，纳税人应当在办理10月税款所属期增值税纳税申报时，将减按1.5%征收率征收增值税的销售额20万元，填写在《增值税及附加税费申报表（小规模纳税人适用）》“应征增值税不含税销售额（5%征收率）”的“服务、不动产和无形资产”栏次；对应减征的增值税应纳税额7000元（ $20\text{万元} \times 3.5\% = 7000\text{元}$ ），填写在《增值税及附加税费申报表（小规模纳税人适用）》“本期应纳税额减征额”及《增值税减免税申报明细表》减税项目相应栏次。

13. 我公司是一家住房租赁企业，最近关注到新出台了向个人出租住房的增值税和房产税优惠政策，请问该项政策中“向个人出租住房”的“个人”包括个体工商户吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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。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。

上述规定中的“个人”包括个体工商户和其他个人。

14. 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》实施后，请问，出租房屋涉及的房产税政策有什么变化？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）实施后，出租房屋涉及的房产税政策主要有以下变化：

一是对单位（包含企事业单位、社会团体以及其他组织，下同）向专业化规模化住房租赁企业出租住房，房产税税率由12%降至4%；二是延续《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（四）项规定，对单位向个人出租住房，仍减按4%税率征收房产税，但不再限制用途、租金水平；三是对利用非居住存量土地或非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书后，在出租时比照适用上述房产税优惠政策，减按4%税率征税。

15. 两年前，我公司将购买的一栋住房出租给一家住房租赁企业，该企业已向我市住建部门备案，经营租赁住房建筑面积3.2万平方米。请问，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）实施后，我公司应缴房产税会有什么变化？

答：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，按照房产租金收入的12%计算缴纳房产税。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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%税率征收房产税。其中，住房租赁企业，是指按规定向住房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。专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

按照上述规定，2021年10月1日前，你公司出租的住房，应按租金收入的12%缴纳房产税。2021年10月1日后，由于承租你公司住房的住房租赁企业属于专业化规模化住房租赁企业，你公司可按租金收入的4%缴纳房产税。

16. 我公司为增值税小规模纳税人，自2019年1月1日起向专业化规模化住房租赁企业出租住房，按照财税〔2019〕13号规定，房产税享受减半征收。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）出台后，我公司应缴房产税会有什么变化？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，2021年10月1日起，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。根据《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）规定，2019年1月1日至2021年12月31日，由省、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%的税额幅度内减征房产税。同时，增值税小规模纳税人已依法享受其他优惠政策的，可叠加享受上述优惠政策。

按照上述规定，2021年10月1日起，你公司向专业化规模化住房租赁企业出租住房房产税可享受4%优惠税率。同时，2021年12月31日前，还可继续享受房产税减半征收优惠，两项优惠政策可以叠加。也就是说，你公司实际缴纳的房产税相当于租金收入的2%。

17. 我公司在北京注册，主要经营住房租赁业务并已向北京市住建委备案，公司出租房源为自持住房，总计200套，建筑面积2万平方米，我公司是否属于专业化规模化住房租赁企业？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，住房租赁企业，是指按规定向住房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。专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

你公司具体可向北京市住房和城乡建设委员会咨询是否属于专业化规模化住房租赁企业。

18. 我公司为增值税一般纳税人，2021年将公司名下一栋住房出租给一家专业化规模化住房租赁企业，年租金收入12万元（不含增值税），请问我公司该栋住房2021年的房产税如何计算？

答：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，按照房产租金收入的12%计算缴纳房产税。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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%税率征收房产税。

按照上述规定，你公司出租住房，2021年1—9月取得的租金收入应按12%税率缴纳房产税，2021年10—12月的租金收入可减按4%税率征收房产税。2021年房产税应纳税额具体如下：

1-9月应纳税额=12万元×12%/12×9=10800元，10-12月应纳税额=12万元×4%/12×3=1200元，全年应纳税额=10800+1200=12000元。

19. 我公司拟将闲置厂房改造后出租给员工居住，请问，我公司应缴纳的房产税有何优惠？

答：《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》（2021年第24号）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用本公告第二条规定的税收政策，具体为：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上述保障性租赁住房，减按4%的税率征收房产税。

按照上述规定，你公司改造的闲置厂房如果属于保障性租赁住房且取得了保障性租赁住房项目认定书，向员工出租涉及的房产税可以减按4%征收。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

20. 我公司为增值税一般纳税人，拟将闲置办公用房改造为保障性租赁住房并出租给专业化规模化住房租赁企业，请问，我公司出租住房在缴纳房产税时有何优惠？

答：《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》（2021年第24号）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用本公告第二条规定的税收政策，具体为：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上述保障性租赁住房，减按4%的税率征收房产税。

因此，你公司改造的闲置办公用房如果属于保障性租赁住房且取得了保障性租赁住房项目认定书，向专业化规模化住房租赁企业出租涉及的房产税可以减按4%征收。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

21. 我公司2010年成立，主要经营住房租赁业务。按照财税〔2008〕24号规定，我公司向个人出租的住房，一直按照4%缴纳房产税，《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》（2021年第24号）实施后，我公司应缴纳的房产税有什么变化？

答：《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》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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%税率征收房产税。公告实施后，《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（四）项规定（具体内容为：对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%税率征收房产税）同时废止。

据此，你公司向个人出租住房，可仍按4%税率缴纳房产税，但在进行房产税减免税申报时应按规定选择相应的减免税代码，具体为08011708。

22. 我公司向专业化规模化住房租赁公司出租住房，按照《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》（2021年第24号）规定，可以享受4%房产税优惠税率，请问，我如何办理房产税减免税申报？需要提供什么证明资料？

答：《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》（2021年第24号）规定，纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

你公司应在当地规定的房产税征期内通过电子税务局、办税服务厅等渠道进行减免税申报，不需要提供证明资料，但需将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

来源：国家税务总局

住房租赁企业向个人出租住房可享税收优惠！“个人”包括个体工商户吗？

问：我公司是一家住房租赁企业，最近关注到新出台了向个人出租住房的增值税和房产税优惠政策，请问该项政策中“向个人出租住房”的“个人”包括个体工商户吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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。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。

上述规定中的“个人”包括个体工商户和其他个人。

来源：国家税务总局

@住房租赁企业：10月1日起，您有一项税收优惠可享受

问：我公司是一家房屋租赁企业，最近关注到对住房租赁企业新出台了增值税减税政策，请问我公司能否享受相关税收优惠？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号，以下简称“24号公告”）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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。住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁业务的企业。

因此，如果你公司是向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的住房租赁企业，自2021年10月1日起，你公司向个人出租住房取得的租赁服务收入，可以按照24号公告的规定适用相关增值税减税政策。

来源：国家税务总局

注意！研发费用中“其他相关费用”限额的计算方法有变化

为进一步提升企业研发积极性，激发企业创新活力，国家税务总局日前发布《关于进一步落实研发费用加计扣除政策有关问题的公告》（以下简称《公告》）明确，2021年10月份纳税申报期，在允许企业享受上半年研发费用加计扣除的基础上，将再增加一个季度的优惠，同时《公告》还调整优化了研发费用中“其他相关费用”限额的计算方法，让企业最大限度享受优惠政策。

研发费用中“其他相关费用”限额的计算方法

企业在一个纳税年度内同时开展多项研发活动的，由原来按照每一研发项目分别计算“其他相关费用”限额，改为统一计算全部研发项目“其他相关费用”限额。

企业按照以下公式计算《财政部 国家税务总局 科技部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）第一条第（一）项“允许加计扣除的研发费用”第6目规定的“其他相关费用”的限额，其中资本化项目发生的费用在形成无形资产的年度统一纳入计算：

全部研发项目的其他相关费用限额=全部研发项目的人员人工等五项费用之和×10%/(1-10%)

“人员人工等五项费用”是指财税〔2015〕119号文件第一条第（一）项“允许加计扣除的研发费用”第1目至第5目费用，包括“人员人工费用”“直接投入费用”“折旧费用”“无形资产摊销”和“新产品设计费、新工艺规程制定费、新药研制的临床试验费、勘探开发技术的现场试验费”。

当“其他相关费用”实际发生数小于限额时，按实际发生数计算税前加计扣除额；当“其他相关费用”实际发生数大于限额时，按限额计算税前加计扣除额。

调整其他相关费用限额计算方法对企业有哪些好处？

按现行政策规定，其他相关费用采取限额管理方式，不得超过可加计扣除研发费用总额的10%。《国家税务总局关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》（2015年第97号）明确按每一项目分别计算其他相关费用限额，对于有多个研发项目的企业，其有的研发项目其他相关费用占比不到10%，有的超过10%，不同研发项目的限额不能调剂使用。为进一步减轻企业负担、方便计算，让企业更多地享受优惠，《公告》将其他相关费用限额的计算方法调整为按全部项目统一计算，不再分项目计算。

举例：假设某公司2021年度有A和B两个研发项目。项目A人员人工等五项费用之和为90万元，其他相关费用为12万元；项目B人员人工等五项费用之和为100万元，其他相关费用为8万元。

（一）按照97号公告的计算方法

项目A的其他相关费用限额为10万元 $[90 \times 10\% / (1-10\%)]$ ，按照孰小原则，可加计扣除的其他相关费用为10万元；项目B的其他相关费用限额为11.11万元 $[100 \times 10\% / (1-10\%)]$ ，按照孰小原则，可加计扣除的其他相关费用为8万元。两个项目可加计扣除的其他相关费用合计为18万元。

（二）按照《公告》明确的计算方法

两个项目的其他相关费用限额为21.11万元 $[(90+100) \times 10\% / (1-10\%)]$ ，可加计扣除的其他相关费用为20万元 $(12+8)$ ，大于18万元，且仅需计算一次，减轻了工作量。

来源：国家税务总局

残保金申报、优惠、计算等问题，一文搞定！

问：2021年成立的企业是否进行残疾人就业保障金“零申报”？

答：2021年新成立的企业不需要在2021年征期进行残保金申报（包括零申报），2022年开始需按年进行申报。

问：北京市残保金是否有相关优惠及缓缴政策？

答：根据《财政部关于调整残疾人就业保障金征收政策的公告》（财政部公告2019年第98号）第三条规定，自2020年1月1日起至2022年12月31日，对残疾人就业保障金实行分档减缴政策。其中：用人单位安排残疾人就业比例达到1%（含）以上，但未达到所在地省、自治区、直辖市人民政府规定比例的，按规定应缴费额的50%缴纳残疾人就业保障金；用人单位安排残疾人就业比例在1%以下的，按规定应缴费额的90%缴纳残疾人就业保障金。

第四条规定，自2020年1月1日起至2022年12月31日，在职职工人数在30人（含）以下的企业，暂免征收残疾人就业保障金。

问：请问申报残保金时系统默认残疾人数为0，这个可以修改吗？“在职职工人数”这项数据的口径是什么？

答：（1）电子税务局残保金申报界面“上年实际安排残疾人就业人数”是依据残联审核的残疾人情况自动带出，无法自行修改。若该数据与实际人数不符，请先核实上年实际安排残疾人就业人数是否经过残联审核，确认无误后，再前往办税服务厅办理。（2）“在职职工”是指用人单位在编人员或依法与用人单位签订1年以上（含1年）劳动合同（服务协议）的人员，季节性用工应当折算为年平均用工人数。在职职工人数按本单位在职职工的年平均人数计算。

问：残保金用人单位在职职工人数怎么确定？

答：根据《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市残疾人联合会关于印发〈北京市残疾人就业保障金征收使用管理办法〉的通知》（京财税〔2019〕1333号）文件规定，用人单位在职职工，是指用人单位在编人员或依法与用人单位签订1年以上（含1年）劳动合同（服务协议）的人员。用人单位在职职工人数，按本单位在职职工的年平均人数计算（12个月人数相加除以12），结果须为整数。是否四舍五入由单位自行决定。季节性用工应当折算为年平均用工人数。以劳务派遣用工的，计入派遣单位在职职工人数。

问：计算残保金时的“上年用人单位在职职工工资总额”包括社保吗？

答：根据统计局文件，工资总额包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分；工资总额不包括由单位负担的各项社会保险、住房公积金。

问：申报残保金是不是以法人为主体？分支机构需要单独申报残保金吗？

答：凡在本市行政区域内的机关、团体、企业、事业单位和民办非企业单位，均应按照不少于本单位在职职工总数 1.5%的比例安排残疾人就业。达不到规定比例的，应当缴纳保障金。是否在征缴范围要看登记注册类型，以下登记注册类型不在征缴范围：（港澳台商）企业常驻代表机构、外国企业常驻代表机构、个体经营、个体工商户、内资个体、港澳台个体、外资个体、个人合伙、内资合伙、港澳台合伙、外资合伙、个人、内资个人、港澳台个人、外资个人。如分支机构不属于上述范围，需正常申报缴纳残保金。

问：残疾人就业保障金如何计算？

答：根据《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市残疾人联合会关于印发〈北京市残疾人就业保障金征收使用管理办法〉的通知》（京财税〔2019〕1333号）文件规定，保障金按上年用人单位安排残疾人就业未达到规定比例的差额人数和本单位在职职工年平均工资之积计算缴纳。计算公式如下：

保障金年缴纳额=（上年用人单位在职职工人数×1.5%-上年用人单位实际安排残疾人就业人数）×上年用人单位在职职工年平均工资。

来源：北京税务

十月研发费用加计扣除如何操作？第二期热点问答火热出炉

01. 我们是一家纺织企业，原来享受 75%的研发费用加计扣除，听说今年国家对制造业研发费用加计扣除政策又给了新的优惠，新政策与老政策相比，有哪些变化？

答：按照原来的研发费用加计扣除政策，企业实际发生的研发费用，在允许据实扣除的基础上，可以再按实际发生的研发费用的 75%在税前加计扣除。此次制造业企业研发费用加计扣除政策将研发费用加计扣除比例由 75%提高到 100%，进一步加大对制造业企业的政策支持力度，激励企业加大研发投入。

02. 我公司是一家制造业企业，假设 2021 年发生研发费用 100 万元，具体应该如何计算加计扣除？

答：制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，根据是否形成无形资产区分为费用化和资本化两种情况分别计算加计扣除，具体为：未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。

就你公司的情况而言，假设你公司 2021 年发生的研发费用全部费用化，且全部符合加计扣除的条件，则在据实扣除 100 万元的基础上，允许在税前再加计扣除 100 万元，即可以税前扣除 200 万元；如果发生的研发费用全部资本化，100 万元将计入无形资产成本，可以按照无形资产成本的 200%在税前摊销。

03. 我公司是一家制造业企业，2020 年形成了一项计税基础为 100 万元的无形资产，能否适用制造业企业研发费用加计扣除政策？

答：该项优惠政策对无形资产形成的时间没有具体要求。对于制造业企业 2021 年以前形成的无形资产，在 2020 年 12 月 31 日以前可以按照无形资产成本的 175%进行摊销；2021 年 1 月 1 日起按照无形资产成本的 200%在税前摊销。具体到该案例，假设该无形资产的计税基础均属于可加计扣除的研发费用范围，且分 10 年摊销，则在 2020 年按照普惠性研发费用加计扣除政策，每年税前摊销 17.5 万元，2021 年起按照制造业企业研发费用加计扣除政策，每年税前摊销 20 万元，按 25%税率计算，每年多减税 6200 多元。

04. 这次新的研发费用优惠政策受益群体主要是制造业企业，我们想请问一下，制造业的范围如何界定？

答：按照《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2021 年第 13 号）规定，制造业按照《国民经济行业分类》（GB/T 4574-2017）确定。如果未来国家有关部门更新《国民经济行业分类》，从其规定。

05. 我公司既生产服装，同时也从事其他类型的业务，发生的研发费用可按 100%的比例在税前加计扣除吗？

答：考虑到企业多业经营的情况，在确定企业是否属于制造业企业时，按照收入指标来界定。具体是：享受按 100%比例加计扣除的制造业企业是指以制造业业务为主营业务，享受优惠当年主营业务收入占收入总额的比例达到 50%以上的企业。如果 2021 年你公司生产服装取得的主营业务收入占收入总额的比例达到 50%以上，则在 2021 年你公司的研发费用可按 100%的比例计算加计扣除；如果你公司生产服装收入占比低于 50%，则不能按 100%加计扣除，但可以按 75%的比例加计扣除，负面清单行业除外。

06. 我公司从事多业经营，在判断是否符合制造业条件时，收入总额的口径如何掌握？

答：收入总额按照《中华人民共和国企业所得税法》第六条规定执行，具体是指企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，包括销售货物收入、提供劳务收入、转让财产收入、股息、红利等权益性投资收益、利息收入、租金收入、特许权使用费收入、接受捐赠收入、其他收入。

07. 我公司是一家制造业企业，假设 2021 年研发形成了一项无形资产，但 2021 年主营业务收入占比不到 50%，那该项无形资产还能按 200%在税前摊销吗？

答：按照现行政策规定，制造业企业是指以制造业业务为主营业务，享受优惠当年的主营业务收入占收入总额的比例达到 50%以上的企业。

不论无形资产的形成年度企业是否属于制造业企业，只要企业享受优惠当年制造业收入占比超过 50%，即可对无形资产按照 200%在税前摊销。就上述情况，你公司 2021 年度主营业务收入占比不到 50%，2021 年对该项无形资产只能按 175%的比例在税前摊销；如果 2022 年度主营业务收入占比达到 50%以上，则在 2022 年可以按 200%的比例在税前摊销。

08. 原来研发费用加计扣除优惠都是在汇算清缴时才让享受，听说现在预缴时也可以享受优惠，请问具体是怎样规定的？

企业在 10 月份预缴申报当年第 3 季度（采取按季预缴方式）或 9 月份（采取按月预缴方式）企业所得税时，可以自主选择是否就当年上半年（2021 年为前三季度）发生的研发费用享受加计扣除优惠政策。企业如选择享受该政策，可以通过填写《中华人民共和国企业所得税月（季）度预缴纳税申报表（A 类）》享受政策。如选择暂不享受该政策，那么可以统一在次年办理汇算清缴时再行享受。

09. 我公司 2021 年发生了研发费用，想在预缴阶段享受研发费用税前加计扣除政策，需要满足哪些要求？

企业预缴享受研发费用加计扣除优惠政策的，应当在当年 10 月份办理第 3 季度（采取按季预缴方式）或 9 月份（采取按月预缴方式）预缴申报前，根据享受加计扣除优惠的研发费用情况（前三季度）填写《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表（A 类，2017 年版）》中的《研发费用加计扣除优惠明细表》（A107012），并将该表与其他留存备查规定资料一并归集、整理齐全。税务机关将适时开展后续管理。在后续管理时，企业应当按照要求提供留存备查资料，以证实享受的优惠事项符合条件。企业未能按照税务机关要求提供留存备查资料，或者存在弄虚作假情况的，税务机关将依法追缴其已享受的企业所得税优惠税款，并按照税收征收管理法等相关规定处理。

10. 我公司是非制造业企业，请问是否可以按照国家税务总局公告 2021 年第 28 号中第一条规定的在预缴申报时享受前三季度研发费用加计扣除优惠政策？

根据《国家税务总局关于进一步落实研发费用加计扣除政策有关问题的公告》（2021 年第 28 号）第一条规定，企业预缴申报 2021 年第 3 季度（按季预缴）或 9 月份（按月预缴）企业所得税时，可以自主选择就前三季度研发费用享受加计扣除优惠政策，采取“真实发生、自行判别、申报享受、相关资料留存备查”办理方式。该规定适用于除研发费用负面清单以外的所有企业。

你公司属于非制造业企业，只要你公司不属于住宿和餐饮业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、娱乐业等负面清单行业，就可以在每年 10 月份预缴第三季度或 9 月份企业所得税时，对上半年（2021 年为前三季度）的研发费用选择享受加计扣除优惠。

根据《国家税务总局关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》（2015 年第 97 号）第四条规定，负面清单企业，是指以负面清单行业业务为主营业务，其研发费用发生当年的主营业务收入占企业按企业所得税法第六条规定计算的收入总额减除不征税收入和投资收益的余额 50%（不含）以上的企业。

11. 我单位符合财政部、税务总局公告 2021 年第 13 号关于研发费用税前加计扣除政策的规定，请问在预缴时享受的政策是仅限于 2021 年度还是以后年度均可享受？

按照《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2021 年第 13 号）规定，企业预缴申报当年第 3 季度或 9 月份企业所得税时，可以自行选择就当年上半年研发费用享受加计扣除优惠政策。这是一项长期性的制度安排，不仅限于 2021 年度，以后年度也可以在 10 月份预缴第三季度或 9 月份企业所得税时选择享受该项优惠。

12. 是不是所有的制造业企业发生的研发费用都可以按照 100%的比例加计扣除？

《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2021 年第 13 号）规定，研发费用加计扣除的政策口径按照《财政部 国家税务总局 科技部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）、《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）等文件规定执行。并不是所有制造业企业都能够享受 100%加计扣除，例如：烟草行业属于负面清单行业，就不能适用研发费用加计扣除政策。

13. 制造业企业发生的委托其他单位的研发费用，也可以按照 100%比例加计扣除吗？

对于制造业企业发生的委托研发费用，也属于该企业的研发费用，可以按规定适用 100%比例加计扣除政策。具体为：企业委托境内外机构或个人进行研发活动发生的费用，按照费用实际发生额的 80%计入委托方研发费用并按 100%的比例计算加计扣除；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。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前按 100%比例计算加计扣除。

来源：上海税务

季度销售额不超过 45 万免征增值税，4 个常见误区要注意！

@小规模纳税人，当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）的，**免征增值税**。

小编整理了这个政策常见的 4 个误区，要注意哦~

误区一：小规模季度销售额不超过 45 万免征增值税，同时也免征企业所得税。

纠正：小规模纳税人每个季度销售额不到 45 万元，免征增值税，但是不免征企业所得税。

误区二：小规模季度销售额不超过 45 万免征增值税，由于季度销售额不超过 45 万，因此成本费用不需要取得发票。

纠正：日常发生的支出费用仍应依法取得合规票据，否则无法税前扣除，导致多缴纳企业所得税的税务风险。

误区三：小规模季度销售额不超过 45 万免征增值税，45 万以内部分免增值税，超过部分计算缴纳增值税。

纠正：增值税小规模纳税人按季申报销售货物销售额已超过 45 万元的，不能 45 万以内部分免增值税，需全额计算缴纳销售货物的增值税。

Tips:

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。

适用增值税差额征税政策的小规模纳税人，以差额后的销售额确定是否可以享受该免征增值税政策。

误区四：小规模纳税人月销售额免税标准提高以后，必须使用税务 Ukey 开具发票。

纠正：为了便利纳税人开具使用增值税发票，有效降低纳税人负担，已经使用金税盘、税控盘等税控专用设备开具增值税发票的小规模纳税人，在免税标准调整后，月销售额未超过 15 万元的，可以自愿继续使用现有税控专用设备开具发票，也可以向税务机关免费换领税务 UKey 开具发票。

政策依据：

1. 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）

2. 《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）
来源：上海税务

法规速递

关于发布《免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录》（第三批）的公告

国家税务总局 工业和信息化部公告 2021 年第 29 号

为贯彻落实中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》，深入开展 2021 年“我为纳税人缴费人办实事暨便民办税春风行动”，推进税务领域“放管服”改革，更好服务市场主体，根据《财政部 税务总局 工业和信息化部关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关政策的公告》（2020 年第 35 号）、《国家税务总局 工业和信息化部关于设有固定装置的非运输专用作业车辆免征车辆购置税有关管理事项的公告》（2020 年第 20 号）相关规定，现将《免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录》（第三批）予以发布。

特此公告。

附件：[免征车辆购置税的设有固定装置的非运输专用作业车辆目录（第三批）](#)

国家税务总局 工业和信息化部
2021 年 9 月 22 日

关于第七批全国税务领军人才学员选拔预录取考察的通告

国家税务总局通告 2021 年第 6 号

第七批全国税务领军人才学员选拔工作已完成个人报名、推荐、笔试、素质和业绩评价、面试工作环节。经全国税务领军人才培养工作领导小组研究，共确定 90 人作为预录取考察对象（名单见附件）。

近期，国家税务总局人事司将组成考察组，对考察对象的德、能、勤、绩、廉等现实表现进行全面考察，请被考察对象所在单位提前做好相关准备工作。具体考察时间，由考察组通知相关单位。

考察期间如有问题和意见，请及时向全国税务领军人才培养工作领导小组办公室反馈。

联系人：国家税务总局人事司人才管理处 郭晓进、田赫，联系电话：010-61989069、61986033；国家税务总局教育中心领军人才培养处 姜涛，联系电话：010-61986655。

邮政地址：北京市西城区枣林前街 68 号，邮编：100053。

特此通告。

附件：[第七批全国税务领军人才学员选拔预录取考察对象名单](#)

国家税务总局
2021 年 9 月 28 日

关于调整铁路和航空运输企业汇总缴纳增值税分支机构名单的通知

财税〔2021〕51 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局：

现将调整铁路和航空运输企业汇总缴纳增值税分支机构名单有关内容通知如下：

一、铁路运输企业

（一）对《财政部 国家税务总局关于铁路运输企业汇总缴纳增值税的通知》（财税〔2020〕56号）附件1《国铁集团增值税汇总纳税分支机构名单（一）》，增补本通知附件1所列的分支机构。

（二）对《财政部 国家税务总局关于铁路运输企业汇总缴纳增值税的通知》（财税〔2020〕56号）附件2《国铁集团增值税汇总纳税分支机构名单（二）》，增补、取消、变更本通知附件2所列的分支机构。

上述增补、变更的铁路运输企业分支机构，自本通知附件1、附件2列明的汇总纳税时间、变更时间起，按照财税〔2020〕56号文件的规定缴纳增值税。

上述取消的铁路运输企业分支机构，自本通知附件2列明的取消时间起，不再按照财税〔2020〕56号文件的规定缴纳增值税。

二、航空运输企业

对《财政部 税务总局关于航空运输企业汇总缴纳增值税总分机构名单的通知》（财税〔2020〕30号）附件《航空运输企业总分机构名单》，增补、变更本通知附件3所列的分支机构。

上述增补、变更的航空运输企业分支机构，自本通知附件3列明的汇总纳税时间、变更时间起，按照财税〔2020〕30号文件的规定缴纳增值税。

附件：

- [1. 国铁集团增值税汇总纳税分支机构名单（一）](#)
- [2. 国铁集团增值税汇总纳税分支机构名单（二）](#)
- [3. 航空运输企业分支机构名单](#)

财政部 税务总局
2021年9月5日

关于对美加征关税商品第五次排除延期清单的公告

税委会公告〔2021〕7号

根据《国务院关税税则委员会关于对美加征关税商品第一次排除延期清单的公告》（税委会公告〔2020〕8号）和《国务院关税税则委员会关于对美加征关税商品第三次排除延期清单的公告》（税委会公告〔2021〕2号），对美加征关税商品第一次排除延期清单和对美加征关税商品第三次排除延期清单将于2021年9月16日到期。国务院关税税则委员会按程序决定，对上述商品延长排除期限。现将有关事项公告如下：

对附件所列81项商品，延长税委会公告〔2020〕8号和税委会公告〔2021〕2号规定的排除期限，自2021年9月17日至2022年4月16日，继续不加征我为反制美301措施所加征的关税。

附件：[对美加征关税商品第五次排除延期清单](#)

国务院关税税则委员会
2021年9月16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/>

