



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

立信税务师事务所有限公司

中国税务简讯

2016 年 12 月

本期税务简讯包括：

- 1、关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知1
- 2、房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告3
- 3、关于走逃（失联）企业开具增值税专用发票认定处理有关问题的公告3
- 4、关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告4
- 5、关于人身意外保险费税前扣除及处置资产定价问题4
- 6、在服务贸易创新发展试点地区推广技术先进型服务企业所得税优惠政策5
- 7、关于扶持新型显示器件产业发展有关进口税收政策的通知5
- 8、中华人民共和国环境保护税法5

1、关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知

财税[2016]140号明确了金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策，由于国家税务总局公告[2016]86号与财税[2016]140号紧密联系，下面将两个文件合在一起进行描述，主要内容如下：

一、金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的“收益、报酬、资金占用费、补偿金”，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

二、纳税人购入基金、信托、理财产品等各类资产管理产品持有至到期，不属于金融商品转让。

三、经营金融保险业务的机构发放贷款后，其逾期贷款自到期日起90天内发生的应收未收利息按现行规定缴纳增值税，自到期日起90天后发生的应收未收利息暂不缴纳增值税，待实际收到利息时按规定缴纳增值税。

四、资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。

五、纳税人2016年1-4月份转让金融商品出现的负差，可结转下一纳税期，与2016年5-12月份转让金融商品销售额相抵。

六、财税[2016]36号所指的“从事融资租赁业务的试点纳税人”的范围扩大，既包括经有关部门批准也包括经有关部门备案的从事融资租赁业务的纳税人。

七、房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额，其中“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。

房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

国家税务总局公告[2016]86号进一步明确了扣除时间问题，房地产开发企业向政府部门支付的土地价款，以及向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用，允许在计算销售额时扣除但未扣除的，从2016年12月份（税款所属期）起按照以上规定计算扣除。

八、房地产开发企业（包括多个房地产开发企业组成的联合体）向政府部门支付土地价款后，设立项目公司对受让土地进行开发，同时符合下列条件的，可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。

（一）房地产开发企业、项目公司、政府部门三方签订变更协议或补充合同，将土地受让人变更为项目公司；

（二）政府部门出让土地的用途、规划等条件不变的情况下，签署变更协议或补充合同时，土地价款总额不变；

（三）项目公司的全部股权由受让土地的房地产开发企业持有。

国家税务总局公告[2016]86号进一步明确了扣除时间问题，房地产开发企业向政府部门支付的土地价款，允许在计算销售额时扣除但未扣除的，从2016年12月份（税款所属期）起按照以上规定计算扣除。

九、提供餐饮服务的纳税人销售的外卖食品，按照“餐饮服务”缴纳增值税。

十、宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供会议场地及配套服务的活动，按照“会议展览服务”缴纳增值税。

十一、纳税人在游览场所经营索道、摆渡车、电瓶车、游船等取得的收入，按照“文化体育服务”缴纳增值税。

十二、一般纳税人提供教育辅助服务，可以选择简易计税方法按照3%征收率计算缴纳增值税。

十三、纳税人提供武装守护押运服务，按照“安全保护服务”缴纳增值税。

十四、物业服务企业为业主提供的装修服务，按照“建筑服务”缴纳增值税。

十五、纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的，按照“建筑服务”缴纳增值税。

本通知自2016年5月1日起执行。

国家税务总局公告[2016]86号文要求对上述第九、十、十一、十三、十四、十五条明确的税目适用问题，按以下方式处理：

（一）不涉及税率适用问题的不调整申报；

（二）纳税人原适用的税率高于上文所明确税目对应税率的，多申报的销项税额可以抵减以后月份的销项税额；

（三）纳税人原适用的税率低于上文所明确税目对应税率的，不调整申报，并从2016年12月份（税款所属期）起按照上文执行。

纳税人已就相关业务向购买方开具增值税专用发票的，应将增值税专用发票收回并重新开具；无法收回的不再调整。

国家税务总局公告[2016]86号文第五条规定，国家税务总局公告[2016]18号第五条中，“当期销售房地产项目建筑面积”“房地产项目可供销售建筑面积”，是指计容积率地上建筑面积，不包括地下车位建筑面积。

国家税务总局公告[2016]86号文第六条规定，纳税人办理无偿赠与或受赠不动产免征增值税的手续，按照国家税务总局公告[2015]75号的规定执行，其中第一条第（四）项第2目“经公证的能够证明有权继承或接受遗赠的证明资料原件及复印件”，修改为“有权继承或接受遗赠的证明资料原件及复印件”。

国家税务总局公告[2016]86号文第七条规定，纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属于财税[2016]36号文第十四条规定的视同销售服务。

国家税务总局公告[2016]86号自2016年12月24日起执行。

BDO 立信税务提示：

财税[2016]36号和国家税务总局公告2016年第18号都规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在计算增值税销售额时允许从全部价款和价外费用中扣除土地价款，其范围严格限定为向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地

价款的单位直接支付的土地价款,扣除凭证严格限定在应当取得省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据。而财税[2016]140号将扣除范围扩大到土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等以及向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用,另外,也增加了扣除凭证的类型,即拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

上文第八条项目公司可以按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款,这一条解决了实务中常常存在的一些问题,比如房地产企业异地开发“先拍地、再注册”通常出现的土地出让金票据抬头为母公司,项目公司成立后土地出让金无法扣除问题。这一条同时规定变更前后的公司是全部控股关系,即100%控股,这点比较严格。

2、房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告

国家税务总局公告2010年第29号规定,房地产开发企业可以在注销税务登记时,对由于土地增值税清算造成的尚未弥补亏损,可在注销前申请将多缴的企业所得税予以退税。而房地产开发企业在开发产品销售完成后,通常短期内无法注销,导致多缴的企业所得税无法申请退税,因此国家税务总局公告[2016]81号对退税处理政策进行了完善,主要内容如下:

一、申请退税时间

申请退税的时间为所有开发项目清算后,即房地产开发企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后,如土地增值税清算当年汇算清缴出现亏损,且没有后续开发项目的,可申请退税。后续开发项目,包括正在开发以及中标的项目。

二、多缴企业所得税款计算方法

延续了国家税务总局公告2010年第29号公告的做法,房地产开发企业开发项目缴纳的土地增值税总额,应按照该项目开发各年度实现的项目销售收入占整个项目销售收入总额的比例,在项目开发各年度进行分摊,并计算各年度及累计应退的税款。

三、报送资料

应向主管税务机关提供书面材料说明应退企业所得税款的计算过程,包括该项目缴纳的土地增值税总额、项目销售收入总额、项目年度销售收入额、各年度应分摊的土地增值税和已经税前扣除的土地增值税、各年度的适用税率,以及是否存在后续开发项目等情况。

本公告自2016年12月15日起执行。

3、关于走逃(失联)企业开具增值税专用发票认定处理有关问题的公告

国家税务总局公告[2016]76号将不履行税收义务并脱离税务机关监管的企业定义为走逃(失联)企业,主要内容如下:

一、走逃(失联)企业的异常增值税扣税凭证(以下简称“异常凭证”)

走逃(失联)企业存续经营期间发生下列情形之一的,其开具的增值税专用发票列入异常凭证范围。

1. 商贸企业购进货物与销售货物名称严重背离的;生产企业无实际生产加工能力且无委托加工,或生产能耗与销售情况严重不符,或购进货物并不能直接生产其销售的货物且无委托加工的。

2. 直接走逃失踪不纳税申报,或虽然申报但进行虚假申报的。

二、增值税一般纳税人取得异常凭证的处理

尚未申报抵扣或申报出口退税的，暂不允许抵扣或办理退税；已经申报抵扣的，一律先作进项税额转出；已经办理出口退税的，税务机关可按照异常凭证所涉及的退税额暂缓办理企业的其他出口退税等。

本公告自2016年12月1日起施行。

4、关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告

国家税务总局公告[2016]73号明确了纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题，主要内容如下：

一、纳税人转让不动产，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。

二、纳税人以契税计税金额进行差额扣除的，按照下列公式计算增值税应纳税额。

1. 2016年4月30日及以前缴纳契税的

增值税应纳税额=[全部交易价格（含增值税）-契税计税金额（含营业税）]÷（1+5%）×5%

2. 2016年5月1日及以后缴纳契税的

增值税应纳税额=[全部交易价格（含增值税）÷（1+5%）-契税计税金额（不含增值税）]×5%

三、纳税人同时保留不动产发票和其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料的，应当凭发票进行差额扣除。

本通知自2016年11月24日起执行。

5、关于人身意外保险费税前扣除及处置资产定价问题

国家税务总局公告[2016]80号对人身意外保险费及处置资产定价问题进行明确：

企业职工因公出差乘坐交通工具发生的人身意外保险费支出，准予企业在计算应纳税所得额时扣除。

企业发生国税函[2008]828号第二条规定情形的，除另有规定外，应按照被移送资产的公允价值确定销售收入。

本公告适用于2016年度及以后年度企业所得税汇算清缴。

BDO立信税务提示：

《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函[2008]828号）第二条规定：

企业将资产移送他人的下列情形，因资产所有权属已发生改变而不属于内部处置资产，应按规定视同销售确定收入。

（一）用于市场推广或销售；

（二）用于交际应酬；

（三）用于职工奖励或福利；

- (四) 用于股息分配;
- (五) 用于对外捐赠;
- (六) 其他改变资产所有权属的用途。

6、在服务贸易创新发展试点地区推广技术先进型服务企业所得税优惠政策

财税[2016]122号文决定在服务贸易创新发展试点地区推广技术先进型服务企业所得税优惠政策,主要内容如下:

一、服务贸易创新发展试点地区

天津、上海、海南、深圳、杭州、武汉、广州、成都、苏州、威海和哈尔滨新区、江北新区、两江新区、贵安新区、西咸新区。

二、技术先进型服务企业所得税优惠政策

1. 符合条件的技术先进型服务企业减按 15%的税率征收企业所得税。
2. 符合条件的技术先进型服务企业实际发生的职工教育经费支出,不超过工资薪金总额 8%的部分,准予在计算应纳税所得额时扣除;超过部分准予在以后纳税年度结转扣除。

本通知规定的税收政策执行期限为 2016 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止。

BDO 立信税务提示:

财税[2014]59号文规定了技术先进型服务企业应符合的条件及认定管理办法。

7、关于扶持新型显示器件产业发展有关进口税收政策的通知

财关税[2016]62号继续实施新型显示器件以及上游原材料、零部件生产企业进口物资的税收政策,主要内容如下:

一、自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,新型显示器件(包括薄膜晶体管液晶显示器件、有机发光二极管显示面板)生产企业进口国内不能生产的自用生产性(含研发用)原材料和消耗品,免征进口关税,照章征收进口环节增值税;进口建设净化室所需国内尚无法提供(即国内不能生产或性能不能满足)的配套系统以及维修进口生产设备所需零部件免征进口关税和进口环节增值税。

二、自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,对符合国内产业自主化发展规划的彩色滤光膜、偏光片等属于新型显示器件产业上游的关键原材料、零部件的生产企业进口国内不能生产的自用生产性原材料、消耗品,免征进口关税。

8、中华人民共和国环境保护税法

2016 年 12 月 25 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过《中华人民共和国环境保护税法》(主席令[2016]61号)。

在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域,直接向环境排放应税污染物的企业事业单位和其他生产经营者为环境保护税的纳税人,应税污染物,是指本法所附《环境保护税税目税额表》、《应税污染物和当量值表》规定的大气污染物、水污染物、固体废物和噪声,依照本法规定征收环境保护税,不再征收排污费。

本法自 2018 年 1 月 1 日起施行。

本文由立信会计师事务所（特殊普通合伙）和立信税务师事务所有限公司为本所客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们尽量确保所载信息的准确性，但同时我们提请注意，所述相关内容为有关文件的摘要资料及本所的简单意见，且本所对所有信息不具有任何倾向性，在实际应用时，须参照具体政策全文为准。我们建议读者就有关资料作出行动之前咨询本所税务顾问的专业意见。如欲垂询有关本文的资料或者其他税务意见，请联络：

王俊

电话：+86-755-82900993

手机：+86-13808839880

电邮：jesse.wang@bdo.com.cn | tax@bdotax.cn

BDO International is a worldwide network of public accounting firms, called BDO Member Firms. Each BDO Member Firm is an independent legal entity in its own country. The network is coordinated by BDO Global Coordination B.V., incorporated in The Netherlands, with its statutory seat in Eindhoven (trade register registration number 33205251) and with an office at Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Brussels, Belgium, where the International Executive Office is located.