

财税法规简讯

(2018 年第 08 期)



深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）

深圳市嘉信瑞税务师事务所有限公司

深圳皇嘉财润财务顾问股份有限公司

目 录

1. 进出口政策	2
2 增值税	2
2.1 国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告	2
3.企业所得税	4
3.1 国家税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策执行问题的公告	4
3.2 国家税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转弥补年限有关企业所得税处理问题的公告.....	7
3.3 财政部 税务总局 应急管理部关于印发《安全生产专用设备企业所得税优惠目录(2018年版)》的通知	11
3.4 国家税务总局关于创业投资企业和天使投资个人税收政策有关问题的公告	12
4.个人所得税	15
4.1 科技部 财政部税务总局关于科技人员取得职务科技成果转化现金奖励信息公示办法的通知	15
5.消费税	17
6.其他税收法规	17
6.1 关于节能新能源车船享受车船税优惠政策的通知	17
7.其他相关法规	20
7.1 国家税务总局关于发布《税务检查证管理办法》的公告	20
7.2 房地产开发企业土地成本的确认和计算.....	23
7.3 房地产企业资金借贷的税务处理及风险.....	27
7.4 房地产企业股东涉税问题分析.....	29
8.地方相关法规	33

财税法规简讯

（2018 年第 08 期）

1. 进出口政策

2 增值税

2.1 国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告

国家税务总局公告 2018 年第 42 号

现将中外合作办学等增值税征管问题公告如下：

一、境外教育机构与境内从事学历教育的学校开展中外合作办学，提供学历教育服务取得的收入免征增值税。中外合作办学，是指中外教育机构按照《中华人民共和国中外合作办学条例》（国务院令第 372 号）的有关规定，合作举办的以中国公民为主要招生对象的教育教学活动。上述“学历教育”“从事学历教育的学校”“提供学历教育服务取得的收入”的范围，按照《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号文件附件 3）第一条第（八）项的有关规定执行。

二、航空运输销售代理企业提供境内机票代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向客户收取并支付给航空运输企业或其他航空运输销售代理企业的境内机票净结算款和相关费用后的余额为销售额。其中，支付给航空运输企业的款项，以国际航空运输协会（IATA）开账与结算计划（BSP）对账单或航空运输企业的签收单据为合法有效凭证；支付给其他航空运输销售代理企业的款项，以代理企业间的签收单据为合法有效凭证。航空运输销售代理企业就取得的全部价款和价外费

用，向购买方开具行程单，或开具增值税普通发票。

三、纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为 6%。本公告所称补充耕地指标，是指根据《中华人民共和国土地管理法》及国务院土地行政主管部门《耕地占补平衡考核办法》的有关要求，经省级土地行政主管部门确认，用于耕地占补平衡的指标。

四、上市公司因实施重大资产重组形成的限售股，以及股票复牌首日至解禁日期间由上述股份孳生的送、转股，因重大资产重组停牌的，按照《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 53 号）第五条第（三）项的规定确定买入价；在重大资产重组前已经暂停上市的，以上市公司完成资产重组后股票恢复上市首日的开盘价为买入价。

五、拍卖行受托拍卖取得的手续费或佣金收入，按照“经纪代理服务”缴纳增值税。《国家税务总局关于拍卖行取得的拍卖收入征收增值税、营业税有关问题的通知》（国税发〔1999〕40 号）停止执行。

六、一般纳税人销售自产机器设备的同时提供安装服务，应分别核算机器设备和安装服务的销售额，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。

一般纳税人销售外购机器设备的同时提供安装服务，如果已经按照兼营的有关规定，分别核算机器设备和安装服务的销售额，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。

纳税人对安装运行后的机器设备提供的维护保养服务，按照“其他现代服务”缴纳增值税。

七、纳税人 2016 年 5 月 1 日前发生的营业税涉税业务，包括已经申报缴纳营业税或补缴营业税的业务，需要补开发票的，可以开具增值税普通发票。纳税人应完整保留相关资料备查。

本公告自发布之日起施行，《国家税务总局关于简并增值税征收率有关问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 36 号）第二条和《国家税务总局关于进一步

明确营改增有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2017 年第 11 号）第四条同时废止。此前已发生未处理的事项，按照本公告的规定执行。2016 年 5 月 1 日前，纳税人发生本公告第四条规定的应税行为，已缴纳营业税的，不再调整，未缴纳营业税的，比照本公告规定缴纳营业税。

特此公告。

国家税务总局

2018 年 7 月 25 日

3. 企业所得税

3.1 国家税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策执行问题的公告

国家税务总局公告 2018 年第 46 号

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例（以下简称企业所得税法及其实施条例）、《财政部 税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策的通知》（财税〔2018〕54 号）规定，现就设备、器具扣除有关企业所得税政策执行问题公告如下：

一、企业在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过 500 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧（以下简称一次性税前扣除政策）。

（一）所称设备、器具，是指除房屋、建筑物以外的固定资产（以下简称固定资产）；所称购进，包括以货币形式购进或自行建造，其中以货币形式购进的固定资产包括购进的使用过的固定资产；以货币形式购进的固定资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出确定单位价值，自行建造的固定资产，以竣工结算前发生的支出确定单位价值。

（二）固定资产购进时点按以下原则确认：以货币形式购进的固定资产，除采取分期付款或赊销方式购进外，按发票开具时间确认；以分期付款或赊销方式购进的固定资产，按固定资产到货时间确认；自行建造的固定资产，按竣工结算时间确认。

二、固定资产在投入使用月份的次月所属年度一次性税前扣除。

三、企业选择享受一次性税前扣除政策的，其资产的税务处理可与会计处理不一致。

四、企业根据自身生产经营核算需要，可自行选择享受一次性税前扣除政策。未选择享受一次性税前扣除政策的，以后年度不得再变更。

五、企业按照《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）的规定办理享受政策的相关手续，主要留存备查资料如下：

（一）有关固定资产购进时点的资料（如以货币形式购进固定资产的发票，以分期付款或赊销方式购进固定资产的到货时间说明，自行建造固定资产的竣工决算情况说明等）；

（二）固定资产记账凭证；

（三）核算有关资产税务处理与会计处理差异的台账。

六、单位价值超过 500 万元的固定资产，仍按照企业所得税法及其实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75 号）、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2015〕106 号）、《国家税务总局关于固定资产加速折旧税收政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 64 号）、《国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 68 号）等相关规定执行。

特此公告。

国家税务总局

2018 年 8 月 23 日

关于《国家税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策执行问题的公告》的解读

一、公告出台背景

为进一步支持科技创新，促进企业提质增效，根据国务院决定，财政部、税务总局先后于 2014 年、2015 年两次下发文件，出台了固定资产加速折旧政策，主要包括：一是六大行业和四个领域重点行业企业新购进的固定资产允许加速折旧。二是上述行业小型微利企业新购进的研发和生产经营共用的仪器、设备，单位价值不超过 100 万元的，可一次性税前扣除；三是所有行业企业新购进的专门用于研发的仪器、设备，单位价值不超过 100 万元的，可一次性税前扣除，超过 100 万元，允许加速折旧；四是所有行业企业持有的单位价值不超过 5000 元的固定资产，可一次性税前扣除。

为进一步扩大优惠范围，引导企业加大设备、器具投资力度，提高企业创新创业积极性，4 月 25 日国务院常务会议决定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将固定资产一次性税前扣除优惠政策范围由企业新购进的单位价值不超过 100 万元的研发仪器、设备扩大至企业新购进的单位价值 500 万元以下设备、器具。财政部和税务总局根据国务院决定，联合下发了《财

政部 税务总局关于设备 器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税〔2018〕54 号,以下简称《通知》),明确了设备、器具一次性税前扣除政策。

为贯彻落实好国务院常务会议精神和《通知》的政策规定,税务总局制定本公告,进一步明确相关政策具体执行口径和征管要求,保证政策有效贯彻实施。

二、公告主要内容

(一) 明确设备、器具一次性税前扣除政策

《通知》规定,2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,企业新购进的单位价值不超过 500 万元的设备、器具可一次性在税前扣除。考虑到本次政策受惠面比较广,企业享受意愿强,为增强政策确定性,便于具体操作,公告对有关执行口径进行了明确:

一是明确“购进”的概念。取得固定资产包括外购、自行建造、融资租入、捐赠、投资、非货币性资产交换、债务重组等多种方式。公告明确“购进”包括以货币形式购进或自行建造两种形式。将自行建造也纳入享受优惠的范围,主要是考虑到自行建造固定资产所使用的材料实际也是购进的,因此把自行建造的固定资产也看作是“购进”的。此外,“新购进”中的“新”字,只是区别于原已购进的固定资产,不是规定非要购进全新的固定资产,因此,公告明确以货币形式购进的固定资产包括企业购进的使用过的固定资产。

二是明确“单位价值”的计算方法。此前的政策文件中未对单位价值的计算方法进行明确。《通知》下发后,不少企业询问如何确定固定资产的单位价值,如是否包含安装费等。为统一政策执行口径,公告对单位价值的计算方法进行了明确。单位价值的计算方法与企业所得税法实施条例第五十八条规定的固定资产计税基础的计算方法保持一致,具体为:以货币形式购进的固定资产,以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出确定单位价值;自行建造的固定资产,以竣工结算前发生的支出确定单位价值。

三是明确购进时点的确定原则。设备、器具一次性税前扣除政策的执行时间为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,因此,需要依据设备、器具的购进时点确定其是否属于可享受优惠政策范围。公告明确,以货币形式购进的固定资产,以发票开具时间确认购进时点,但考虑到分期付款可能会分批开具发票,赊销方式会在销售方取得货款后才开具发票的特殊情况,公告对这两种情况进行了例外规定,以固定资产到货时间确认购进时点。对于自行建造的固定资产,以竣工结算时间确认购进时点。

(二) 明确一次性税前扣除的时点

企业所得税法实施条例规定,企业应当自固定资产投入使用月份的次月起计算折旧。固定资产一次性税前扣除政策仅仅是固定资产税前扣除的一种特殊方式,因此,其税前扣除的时点应与固定资产计算折旧的处理原则保持一致。公告对此进行了相应规定。比如,某企业于 2018 年 12 月购进了一项单位价值为 300 万元的设备并于当月投入使用,则该设备可在 2019 年一次性税前扣除。

(三) 明确固定资产税务处理可与会计处理不一致

企业会计处理上是否采取一次性税前扣除方法,不影响企业享受一次性税前扣除政策,企业在享受一次性税前扣除政策时,不需要会计上也同时采取与税收上相同的折旧方法。

(四) 明确企业可自主选择享受一次性税前扣除政策,但未选择的不得变更

实行一次性税前扣除政策后,纳税人可能会由于税前扣除的固定资产与财务核算的固定资产折旧费用不同,而产生复杂的纳税调整问题,加之一些固定资产核算期限较长,也会增加会计核算负担和遵从风险。对于短期无法实现盈利的亏损企业而言,选择实行一次性税前扣除政策会进一步加大亏损,且由于税法规定的弥补期限的限制,该亏损可能无法得到弥补,实际上减少了税前扣除额。此外,企业在定期减免税期间往往不会选择一次性税前扣除政策。考虑到享受税收优惠是纳税人的一项权利,纳税人可以自主选择是否享受优惠,因此,公告规定企业根据自身生产经营需要,可自行选择享受一次性税前扣除政策。但为避免恶意套取税收优惠,公告明确企业未选择享受的,以后年度不得再变更。需要注意的是,以后年度不得再变更的规定是针对单个固定资产而言,单个固定资产未选择享受的,不影响其他固定资产选择享受一次性税前扣除政策。

(五) 明确企业享受一次性税前扣除政策的管理要求

为保证优惠政策的准确执行,公告明确按照《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。此外,在国家税务总局公告 2018 年第 23 号规定的“固定资产加速折旧或一次性扣除”优惠事项主要留存备查资料的基础上,对留存备查资料的相关内容进行了调整,具体为:有关固定资产购进时点的资料(如以货币形式购进固定资产的合同、发票,以分期付款或赊销方式购进固定资产的到货时间说明,自行建造固定资产的竣工决算情况说明等)、固定资产记账凭证、核算有关资产税务处理与会计处理差异的台账。

(六) 明确单位价值超过 500 万元的固定资产税务处理

为保证政策的完整性,公告明确单位价值超过 500 万元的固定资产,仍按照企业所得税法及其实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》(财税〔2014〕75 号)、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》(财税〔2015〕106 号)、《国家税务总局关于固定资产加速折旧税收政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 64 号)、《国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 68 号)等相关规定执行。

3.2 国家税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转弥补年限有关企业所得税处理问题的公告

国家税务总局公告 2018 年第 45 号

支持高新技术企业和科技型中小企业发展,根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》(财税

(2018) 76 号,以下简称《通知》)规定,现就延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转弥补年限有关企业所得税处理问题公告如下:

一、《通知》第一条所称当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格(以下统称“资格”)的企业,其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损,是指当年具备资格的企业,其前 5 个年度无论是否具备资格,所发生的尚未弥补完的亏损。

2018 年具备资格的企业,无论 2013 年至 2017 年是否具备资格,其 2013 年至 2017 年发生的尚未弥补完的亏损,均准予结转以后年度弥补,最长结转年限为 10 年。2018 年以后年度具备资格的企业,依此类推,进行亏损结转弥补税务处理。

二、高新技术企业按照其取得的高新技术企业证书注明的有效期限所属年度,确定其具备资格的年度。

科技型中小企业按照其取得的科技型中小企业入库登记编号注明的年度,确定其具备资格的年度。

三、企业发生符合特殊性税务处理规定的合并或分立重组事项的,其尚未弥补完的亏损,按照《财政部 国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税〔2009〕59 号)和本公告有关规定进行税务处理:

(一)合并企业承继被合并企业尚未弥补完的亏损的结转年限,按照被合并企业的亏损结转年限确定;

(二)分立企业承继被分立企业尚未弥补完的亏损的结转年限,按照被分立企业的亏损结转年限确定;

(三)合并企业或分立企业具备资格的,其承继被合并企业或被分立企业尚未弥补完的亏损的结转年限,按照《通知》第一条和本公告第一条规定处理。

四、符合《通知》和本公告规定延长亏损结转弥补年限条件的企业,在企业所得税预缴和汇算清缴时,自行计算亏损结转弥补年限,并填写相关纳税申报表。

五、本公告自 2018 年 1 月 1 日起施行。

特此公告。

国家税务总局

2018 年 8 月 23 日

关于《国家税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转弥补年限有关企业所得税处理问题的公告》的解读

根据《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》(财税〔2018〕76 号,以下简称《通知》),税务总局发布了《国家税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转弥补年限有关企业所得税处理问题的公告》(以下简称《公告》)。现解读如下:

一、《公告》出台背景

为贯彻落实创新驱动发展战略，财政部、税务总局出台了一系列支持科技创新、助力创新创业的企业所得税政策，如扩大小型微利企业减半征收范围、完善固定资产加速折旧政策、扩大企业研发费用加计扣除范围等。这些减税举措，降低了企业创业创新成本，调动了企业加大科技投入的积极性，激发了市场活力和社会创造力，对提升我国创新能力和创新效率起到了积极作用。为更好地支持高新技术企业和科技型中小企业发展，2018年4月25日国务院常务会议决定将这两类企业亏损结转弥补年限由5年延长至10年。为此，财政部、税务总局2018年7月11日印发《通知》，明确了延长这两类企业亏损结转弥补年限政策。为了确保上述优惠政策有效落实，税务总局发布《公告》，就相关政策具体执行口径、征管操作事项进行明确，以利于税务机关准确把握执行和纳税人正确理解享受。

二、《公告》主要内容

（一）明确具备资格年度之前5年亏损结转弥补年限

具备高新技术企业或科技型中小企业资格（以下统称“资格”）的企业相关资格在不同的纳税年度会发生变化，《公告》第一条第一款明确，《通知》所称当年具备资格的企业，其具备资格年度之前5个年度发生的尚未弥补完的亏损，是指当年具备资格的企业，其前5个年度无论是否具备资格，所发生的尚未弥补完的亏损。

为准确理解《通知》规定的“具备资格年度之前5个年度发生的尚未弥补完的亏损”，《公告》第一条第二款对《通知》适用情形作了进一步解释，即2018年具备资格的企业，无论2013年至2017年是否具备资格，其2013年至2017年发生的尚未弥补完的亏损，均准予结转以后年度弥补，最长结转年限为10年。2018年以后年度具备资格的企业，依此类推，进行亏损结转弥补税务处理。举例说明如下：

例1：一家企业，2018年具备资格，2013年亏损300万元，2014年亏损200万元，2015年亏损100万元，2016年所得为0，2017年所得200万元，2018年所得50万元。按照《通知》和《公告》规定，无论该企业在2013年至2017年期间是否具备资格，2013年亏损300万元，用2017年所得200万元、2018年所得50万元弥补后，如果2019年至2023年有所得仍可继续弥补；2014年企业亏损200万元，依次用2019年至2024年所得弥补；2015年企业亏损100万元，依次用2019年至2025年所得弥补。

例2：接上例，该企业2019年起不具备资格，2019年亏损100万元。其之前2013年至2015年尚未弥补完的亏损的最长结转年限为10年并不受影响。如果该企业在2024年之前任一年度重新具备资格，按照《通知》和《公告》规定，2019年亏损100万元准予向以后10年结转弥补，即准予依次用2020年至2029年所得弥补。如果到2024年还不具备资格，按照《通知》和《公告》规定，2019年亏损100万元只准予向以后5年结转弥补，即依次用2020年至2024年所得弥补，尚未弥补完的亏损，不允许用2025年至2029年所得弥补。

（二）明确具备资格年度确定方法

目前，高新技术企业和科技型中小企业资格采取不同的管理方法。高新技术企业经过认定后，取得的高新技术企业证书有效期3年；而科技型中小企业每年评价后，赋予其科技型中小企业入库登记编号。为此，《公告》分别明确了二者具备资格年度的确定方法。

1. 高新技术企业资格年度确定方法。高新技术企业证书注明了发证时间和有效期, 为保证企业最大限度享受政策红利, 《公告》明确, 高新技术企业按照其取得的高新技术企业证书注明的有效期限所属年度, 确定其具备资格年度。举例说明如下:

例 3: 某高新技术企业, 证书注明发证时间为 2018 年 9 月 17 日, 有效期 3 年。根据《公告》规定, 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年为具备资格年度。

2. 科技型中小企业资格年度确定方法。科技型中小企业仅有入库登记编号注明的年度, 且需在每年 3 月底前进行评价。为此, 《公告》明确, 科技型中小企业按照其取得的科技型中小企业入库登记编号注明的年度, 确定其具备资格年度。举例说明如下:

例 4: 某科技型中小企业, 2018 年 5 月取得入库登记编号, 编号注明的年度为 2018 年。根据《公告》规定, 2018 年为具备资格年度。

(三) 明确企业重组亏损结转弥补年限

1. 适用特殊性税务处理的企业合并亏损结转弥补年限。《财政部 国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税〔2009〕59 号) 规定, 被合并企业合并前的相关所得税事项由合并企业承继。为此, 《公告》第三条第(一)项、第(三)项规定, 合并企业承继被合并企业尚未弥补完的亏损的结转年限, 按照被合并企业的亏损结转年限确定; 合并企业具备资格的, 其承继被合并企业尚未弥补完的亏损的结转年限, 按照《通知》第一条和本公告第一条规定处理。举例说明如下:

例 5: 2018 年 A 企业吸收合并 B 企业, 适用特殊性税务处理规定。其中, A 企业不具备资格, 其尚未弥补完的 2016 年亏损, 准予向以后 5 年结转弥补。B 企业具备资格, 其尚未弥补完的 2016 年亏损, 准予向以后 10 年结转弥补。吸收合并后 A 企业尚未弥补完的 2016 年亏损, 包括合并前 A 企业尚未弥补完的亏损和 B 企业尚未弥补完的亏损, 按照《通知》和《公告》规定应当分别处理, 即合并后 A 企业尚未弥补完的 2016 年亏损, 其中合并前 A 企业尚未弥补完的亏损, 只准予用 2018 年至 2021 年的所得弥补; 合并前 B 企业尚未弥补完的亏损, 按照财税[2009]59 号文件第六条第(四)项有关规定计算后, 准予用 2018 年至 2026 年的所得弥补。如合并后 A 企业 2018 年具备资格, 合并后 A 企业尚未弥补完的 2016 年亏损, 包括合并前 A 企业尚未弥补完的亏损和 B 企业尚未弥补完的亏损, 均准予用 2018 年至 2026 年的所得弥补。

2. 适用特殊性税务处理的企业分立亏损结转弥补年限。财税[2009]59 号文件规定, 被分立企业未超过法定弥补期限的亏损额, 由分立企业继续弥补。为此, 《公告》第三条第(二)项、第(三)项规定, 分立企业承继被分立企业尚未弥补完的亏损的结转年限, 按照被分立企业的亏损结转年限确定; 分立企业具备资格的, 其承继被分立企业尚未弥补完的亏损的结转年限, 按照《通知》第一条和本公告第一条规定处理。举例说明如下:

例 6: 2018 年 A 企业分立新设 B 企业和 C 企业, 适用特殊性税务处理规定。其中, A 企业具备资格, 其尚未弥补完的 2016 年亏损, 准予向以后 10 年结转弥补。分立新设的 B 企业和 C 企业分别承继 A 企业尚未弥补完的 2016 年亏损。按照《通知》和《公告》规定, 分立后 B 企业和 C 企业分别承继 A 企业尚未弥补完的 2016 年亏损, 按照财税[2009]59 号文件第六条第(五)项有关规定计算后, 无论分立后 B 企业和 C 企业是否具备资格, 均准予用 2018 年至 2026 年的所得弥补。

(四) 明确延长亏损结转年限政策征管事项

为了落实深化“放管服”改革要求,《公告》第四条明确延长亏损结转弥补年限政策,由企业自行计算申报享受,无须向税务机关申请审批或办理备案手续。即符合《通知》和本公告规定延长亏损结转弥补年限条件的企业,在企业所得税预缴和汇算清缴时,自行计算亏损结转弥补年限,并填写相关纳税申报表。

(五) 明确公告执行时间

《通知》自 2018 年 1 月 1 日起执行,《公告》是对其相关事项的具体细化,也应同时执行。

3.3 财政部 税务总局 应急管理部关于印发《安全生产专用设备企业所得税优惠目录(2018 年版)》的通知

财税〔2018〕84 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、应急管理部门,国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局,新疆生产建设兵团财政局、应急管理部门,各省级煤矿安全监察局:

经国务院同意,现就安全生产专用设备企业所得税优惠目录(以下简称优惠目录)调整完善事项及有关政策问题通知如下:

一、对企业购置并实际使用安全生产专用设备享受企业所得税抵免优惠政策的适用目录进行适当调整,统一按《安全生产专用设备企业所得税优惠目录(2018 年版)》(见附件)执行。

二、企业购置安全生产专用设备,自行判断其是否符合税收优惠政策规定条件,自行申报享受税收优惠,相关资料留存备查,税务部门依法加强后续管理。

三、建立部门协调配合机制,切实落实安全生产专用设备税收抵免优惠政策。税务部门在执行税收优惠政策过程中,不能准确判定企业购置的专用设备是否符合相关技术指标等税收优惠政策规定条件的,可提请地方应急管理部门和驻地煤矿安全监察部门报请应急管理部,由应急管理部会同有关行业部门委托专业机构出具技术鉴定意见,相关部门应积极配合。对不符合税收优惠政策规定条件的,由税务部门按税收征收管理法及有关规定进行相应处理。

四、本通知所称税收优惠政策规定条件,是指 2018 年版优惠目录所规定的设备名称、性能参数和执行标准。

五、本通知自 2018 年 1 月 1 日起施行,《安全生产专用设备企业所得税优惠目录(2008 年

版)》同时废止。企业在 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日期间购置的安全生产专用设备，符合 2008 年版优惠目录规定的，仍可享受税收优惠。

附件：安全生产专用设备企业所得税优惠目录（2018 年版）

财政部 税务总局 应急管理部

2018 年 8 月 15 日

3.4 国家税务总局关于创业投资企业和天使投资个人税收政策有关问题的公告

国家税务总局公告 2018 年第 43 号

为贯彻落实《财政部 税务总局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，以下简称《通知》），现就创业投资企业和天使投资个人税收政策有关问题公告如下：

一、相关政策执行口径

（一）《通知》第一条所称满 2 年是指公司制创业投资企业（以下简称“公司制创投企业”）、有限合伙制创业投资企业（以下简称“合伙创投企业”）和天使投资个人投资于种子期、初创期科技型企业（以下简称“初创科技型企业”）的实缴投资满 2 年，投资时间从初创科技型企业接受投资并完成工商变更登记的日期算起。

（二）《通知》第二条第（一）项所称研发费用总额占成本费用支出的比例，是指企业接受投资当年及下一纳税年度的研发费用总额合计占同期成本费用总额合计的比例。

（三）《通知》第三条第（三）项所称出资比例，按投资满 2 年当年年末各合伙人对合伙创投企业的实缴出资额占所有合伙人全部实缴出资额的比例计算。

（四）《通知》所称从业人数及资产总额指标，按照初创科技型企业接受投资前连续 12 个月的平均数计算，不足 12 个月的，按实际月数平均计算。具体计算公式如下：

$$\text{月平均数} = (\text{月初数} + \text{月末数}) \div 2$$

$$\text{接受投资前连续 12 个月平均数} = \text{接受投资前连续 12 个月平均数之和} \div 12$$

（五）法人合伙人投资于多个符合条件的合伙创投企业，可合并计算其可抵扣的投资额和分得的所得。当年不足抵扣的，可结转以后纳税年度继续抵扣；当年抵扣后有结余的，应按照企业所得税法的规定计算缴纳企业所得税。

所称符合条件的合伙创投企业既包括符合《通知》规定条件的合伙创投企业，也包括符合《国家税务总局关于有限合伙制创业投资企业法人合伙人企业所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 81 号）规定条件的合伙创投企业。

二、办理程序和资料

（一）企业所得税

1. 公司制创投企业和合伙创投企业法人合伙人在年度申报享受优惠时，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。

2. 合伙创投企业的法人合伙人符合享受优惠条件的，合伙创投企业应在投资初创科技型企业满 2 年的年度以及分配所得的年度终了后及时向法人合伙人提供《合伙创投企业法人合伙人所得分配情况明细表》（附件 1）。

（二）个人所得税

1. 合伙创投企业个人合伙人

（1）合伙创投企业的个人合伙人符合享受优惠条件的，合伙创投企业应在投资初创科技型企业满 2 年的年度终了后 3 个月内，向合伙创投企业主管税务机关办理备案手续，备案时应报送《合伙创投企业个人所得税投资抵扣备案表》（附件 2），同时将有关资料留存备查（备查资料同公司制创投企业）。合伙企业多次投资同一初创科技型企业的，应按年度分别备案。

（2）合伙创投企业应在投资初创科技型企业满 2 年后的每个年度终了后 3 个月内，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》（附件 3）。

（3）个人合伙人在个人所得税年度申报时，应将当年允许抵扣的投资额填至《个人所得税生产经营所得纳税申报表（B 表）》“允许扣除的其他费用”栏，并同时标明“投资抵扣”字样。

2. 天使投资个人

（1）投资抵扣备案

天使投资个人应在投资初创科技型企业满 24 个月的次月 15 日内，与初创科技型企业共同向初创科技型企业主管税务机关办理备案手续。备案时应报送《天使投资个人所得税投资抵扣备案表》（附件 4）。被投资企业符合初创科技型企业条件的有关资料留存企业备查，备查资料包括初创科技型企业接受现金投资时的投资合同（协议）、章程、实际出资的相关证明材料，以及被投资企业符合初创科技型企业条件的有关资料。多次投资同一初创科技型企业的，应分次备案。

（2）投资抵扣申报

①天使投资个人转让未上市的初创科技型企业股权，按照《通知》规定享受投资抵扣税收优惠时，应于股权转让次月 15 日内，向主管税务机关报送《天使投资个人所得税投资抵扣情况

表》(附件5)。同时,天使投资个人还应一并提供投资初创科技型企业后税务机关受理的《天使投资个人所得税投资抵扣备案表》。

其中,天使投资个人转让初创科技型企业股权需同时抵扣前36个月内投资其他注销清算初创科技型企业尚未抵扣完毕的投资额的,申报时应一并提供注销清算企业主管税务机关受理并注明注销清算等情况的《天使投资个人所得税投资抵扣备案表》,以及前期享受投资抵扣政策后税务机关受理的《天使投资个人所得税投资抵扣情况表》。

接受投资的初创科技型企业,应在天使投资个人转让股权纳税申报时,向扣缴义务人提供相关信息。

②天使投资个人投资初创科技型企业满足投资抵扣税收优惠条件后,初创科技型企业在上海证券交易所、深圳证券交易所上市的,天使投资个人在转让初创科技型企业股票时,有尚未抵扣完毕的投资额的,应向证券机构所在地主管税务机关办理限售股转让税款清算,抵扣尚未抵扣完毕的投资额。清算时,应提供投资初创科技型企业后税务机关受理的《天使投资个人所得税投资抵扣备案表》和《天使投资个人所得税投资抵扣情况表》。

(3)被投资企业发生个人股东变动或者个人股东所持股权变动的,应在次月15日内向主管税务机关报送含有股东变动信息的《个人所得税基础信息表(A表)》。对天使投资个人,应在备注栏标明“天使投资个人”字样。

(4)天使投资个人转让股权时,扣缴义务人、天使投资个人应将当年允许抵扣的投资额填至《扣缴个人所得税报告表》或《个人所得税自行纳税申报表(A表)》“税前扣除项目”的“其他”栏,并同时标明“投资抵扣”字样。

(5)天使投资个人投资的初创科技型企业注销清算的,应及时持《天使投资个人所得税投资抵扣备案表》到主管税务机关办理情况登记。

三、其他事项

(一)税务机关在公司制创投企业、合伙创投企业合伙人享受优惠政策后续管理中,对初创科技型企业是否符合规定条件有异议的,可以转请初创科技型企业主管税务机关提供相关资料,主管税务机关应积极配合。

(二)创业投资企业、合伙创投企业合伙人、天使投资个人、初创科技型企业提供虚假情况、故意隐瞒已投资抵扣情况或采取其他手段骗取投资抵扣,不缴或者少缴应纳税款的,按税收征管法有关规定处理。

四、施行时间

本公告天使投资个人所得税有关规定自2018年7月1日起施行,其他所得税规定自2018年1月1日起施行。施行日期前2年内发生的投资,适用《通知》规定的税收政策的,按本公告规定执行。

《国家税务总局关于创业投资企业和天使投资个人税收试点政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2017年第20号)自2018年7月1日起废止,符合试点政策条件的投资额可按本公告规定继续办理抵扣。

特此公告。

附件：

1. 合伙创投企业法人合伙人所得分配情况明细表
2. 合伙创投企业个人所得税投资抵扣备案表
3. 合伙创投企业个人所得税投资抵扣情况表
4. 天使投资个人所得税投资抵扣备案表
5. 天使投资个人所得税投资抵扣情况表

国家税务总局

2018 年 7 月 30 日

4. 个人所得税

4.1 科技部 财政部税务总局关于科技人员取得职务科技成果转化现金奖励信息公示办法的通知

国科发政〔2018〕103 号

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

为落实《财政部税务总局科技部关于科技人员取得职务科技成果转化现金奖励有关个人所得税政策的通知》（财税〔2018〕58 号）的要求，规范科技人员取得职务科技成果转化现金奖励有关个人所得税缴纳，确保现金奖励相关信息公开、透明，现就科技人员取得职务科技成果转化现金奖励信息公示有关工作通知如下：

一、符合《关于科技人员取得职务科技成果转化现金奖励有关个人所得税政策的通知》（财税〔2018〕58 号）条件的职务科技成果完成单位应当按照本通知要求，对本单位科技人员取得职务科技成果转化现金奖励相关信息予以公示。职务科技成果完成单位是指具有独立法人资格的非营利性研究开发机构和高等学校。

二、科技成果完成单位要结合本单位科技成果转化工作实际,健全完善内控制度,明确公示工作的负责机构,制定公示办法,对公示内容、公示方式、公示范围、公示时限和公示异议处理程序等事项作出明确规定。

三、公示信息应当包含科技成果转化信息、奖励人员信息、现金奖励信息、技术合同登记信息、公示期限等内容。

科技成果转化信息包括转化的科技成果的名称、种类(专利、计算机软件著作权、集成电路布图设计专有权、植物新品种权、生物医药新品种及其他)、转化方式(转让、许可)、转化收入及取得时间等。

奖励人员信息包括获得现金奖励人员姓名、岗位职务、对完成和转化科技成果作出的贡献情况等。

现金奖励信息包括科技成果现金奖励总额,现金奖励发放时间等。

技术合同登记信息包括技术合同在技术合同登记机构的登记情况等。

四、科技成果完成单位已经按照《中华人民共和国促进科技成果转化法》的规定公示上述信息的,如公示信息没有变化,可不再重复公示。

五、公示期限不得低于 15 个工作日。公示期内如有异议,科技成果完成单位应及时受理,认真做好调查核实并公布调查结果。

六、公示范围应当覆盖科技成果完成单位,并保证单位内的员工能够以便捷的方式获取公示信息。

七、公示信息应真实、准确。科技成果完成单位发现存在提供虚假信息、伪造变造信息等情况的,应当对责任人严肃处理并在本单位公布处理结果。

八、科技成果完成单位应当在职务科技成果转化现金奖励发放前 15 个工作日内完成公示,并将公示信息结果和个人奖励数额形成书面文件留存备相关部门查验。

九、公示应当遵守国家保密相关规定。

十、本通知自发布之日起实施。

科技部

财政部

税务总局

2018 年 7 月 26 日

5. 消费税

6. 其他税收法规

6.1 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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、工业和信息化主管部门、交通运输厅（局），国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局，新疆生产建设兵团财政局、工业和信息化委员会：

为促进节约能源，鼓励使用新能源，根据《中华人民共和国车船税法》及其实施条例有关规定，经国务院批准，现将节约能源、使用新能源（以下简称节能、新能源）车船的车船税优惠政策通知如下：

一、对节能汽车，减半征收车船税。

（一）减半征收车船税的节能乘用车应同时符合以下标准：

1. 获得许可在中国境内销售的排量为 1.6 升以下（含 1.6 升）的燃用汽油、柴油的乘用车（含非插电式混合动力、双燃料和两用燃料乘用车）；

2. 综合工况燃料消耗量应符合标准，具体要求见附件 1。

（二）减半征收车船税的节能商用车应同时符合以下标准：

1. 获得许可在中国境内销售的燃用天然气、汽油、柴油的轻型和重型商用车（含非插电式混合动力、双燃料和两用燃料轻型和重型商用车）；

2. 燃用汽油、柴油的轻型和重型商用车综合工况燃料消耗量应符合标准，具体标准见附件 2、附件 3。

二、对新能源车船，免征车船税。

（一）免征车船税的新能源汽车是指纯电动商用车、插电式（含增程式）混合动力汽车、燃料电池商用车。纯电动乘用车和燃料电池乘用车不属于车船税征税范围，对其不征车船税。

（二）免征车船税的新能源汽车应同时符合以下标准：

1. 获得许可在中国境内销售的纯电动商用车、插电式（含增程式）混合动力汽车、燃料电池商用车；

2. 符合新能源汽车产品技术标准，具体标准见附件 4；

3. 通过新能源汽车专项检测，符合新能源汽车标准，具体标准见附件 5；

4. 新能源汽车生产企业或进口新能源汽车经销商在产品质量保证、产品一致性、售后服务、安全监测、动力电池回收利用等方面符合相关要求，具体要求见附件 6。

(三) 免征车船税的新能源船舶应符合以下标准：

船舶的主推进动力装置为纯天然气发动机。发动机采用微量柴油引燃方式且引燃油热值占全部燃料总热值的比例不超过 5%的，视同纯天然气发动机。

三、符合上述标准的节能、新能源汽车，由工业和信息化部、税务总局不定期联合发布《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》（以下简称《目录》）予以公告。

四、汽车生产企业或进口汽车经销商（以下简称汽车企业）可通过工业和信息化部节能与新能源汽车财税优惠目录申报管理系统，自愿提交节能车型报告、新能源车型报告（报告样本见附件 7、附件 8），申请将其产品列入《目录》，并对申报资料的真实性负责。

工业和信息化部、税务总局委托工业和信息化部装备工业发展中心负责《目录》组织申报、宣传培训及具体技术审查、监督检查工作。工业和信息化部装备工业发展中心审查结果在工业和信息化部网站公示 5 个工作日，没有异议的，列入《目录》予以发布。对产品与申报材料不符、产品性能指标未达到标准或者汽车企业提供其他虚假信息，以及列入《目录》后 12 个月内无产量或进口量的车型，在工业和信息化部网站公示 5 个工作日，没有异议的，从《目录》中予以撤销。

五、船舶检验机构在核定检验船舶主推进动力装置时，对满足本通知新能源船舶标准的，在其船用产品证书上标注“纯天然气发动机”字段；在船舶建造检验时，对船舶主推进动力装置船用产品证书上标注有“纯天然气发动机”字段的，在其检验证书服务簿中标注“纯天然气动力船舶”字段。

对使用未标记“纯天然气发动机”字段主推进动力装置的船舶，船舶所有人或者管理人认为符合本通知新能源船舶标准的，在船舶年度检验时一并向船舶检验机构提出认定申请，同时提交支撑材料，并对提供信息的真实性负责。船舶检验机构通过审核材料和现场检验予以确认，符合本通知新能源船舶标准的，在船舶检验证书服务簿中标注“纯天然气动力船舶”字段。

纳税人凭标注“纯天然气动力船舶”字段的船舶检验证书享受车船税免税优惠。

六、财政部、税务总局、工业和信息化部、交通运输部根据汽车和船舶技术进步、产业发展等因素适时调整节能、新能源车船的认定标准。在开展享受车船税减免优惠的节能、新能源车船审查和认定等相关管理工作过程中，相关部门及其工作人员存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法行为的，按照《公务员法》、《行政监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等有关国家规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

对提供虚假信息骗取列入《目录》资格的汽车企业，以及提供虚假资料的船舶所有人或者管理人，应依照相关法律法规予以处理。

七、本通知发布后，列入新公告的各批次《目录》（以下简称新《目录》）的节能、新能源汽车，自新《目录》公告之日起，按新《目录》和本通知相关规定享受车船税减免优惠政策。新《目录》公告后，第一批、第二批、第三批车船税优惠车型目录同时废止；新《目录》公告

前已取得的列入第一批、第二批、第三批车船税优惠车型目录的节能、新能源汽车，不论是否转让，可继续享受车船税减免优惠政策。

八、本通知自发布之日起执行。《财政部国家税务总局工业和信息化部关于节约能源使用新能源车船车船税优惠政策的通知》（财税〔2015〕51号）以及财政部办公厅、税务总局办公厅、工业和信息化部办公厅《关于加强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管理工作的通知》（财办税〔2017〕63号）同时废止。

附件：

1. 节能乘用车综合工况燃料消耗量限值标准 
2. 节能轻型商用车综合工况燃料消耗量限值标准 
3. 节能重型商用车综合工况燃料消耗量限值标准 
4. 新能源汽车产品技术标准 
5. 新能源汽车产品专项检验标准目录 
6. 新能源汽车企业要求 
7. 节能车型报告 
8. 新能源车型报告 

财政部

税务总局

工业和信息化部

交通运输部

7. 其他相关法规

7.1 国家税务总局关于发布《税务检查证管理办法》的公告

国家税务总局公告 2018 年第 44 号

为落实国税地税征管体制改革工作要求,加强税务检查证管理,规范税务执法行为,国家税务总局制定了《税务检查证管理办法》,现予以公布。

本公告自 2019 年 1 月 1 日起实施,同时启用新的税务检查证。

特此公告。

国家税务总局

2018 年 8 月 7 日

税务检查证管理办法

第一章 总则

第一条 为加强税务检查证管理,规范税务执法行为,保护纳税人、扣缴义务人及其他当事人合法权益,根据《中华人民共和国税收征收管理法》等相关规定,制定本办法。

第二条 税务检查证是具有法定执法权限的税务人员,对纳税人、扣缴义务人及其他当事人进行检查时,证明其执法身份、职责权限和执法范围的专用证件。

税务检查证的名称为《中华人民共和国税务检查证》。

第三条 国家税务总局负责制定、发布税务检查证式样和技术标准。

第四条 国家税务总局负责适用全国范围税务检查证的审批、制作、发放、监督管理工作。

国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局(以下简称省税务局)负责适用本辖区税务检查证的审批、制作、发放、监督管理工作。

国家税务总局和省税务局应当严格控制税务检查证的发放。

第五条 税务检查证分为稽查部门专用税务检查证和征收管理部门专用税务检查证。

稽查部门专用税务检查证,适用于稽查人员开展稽查工作,由稽查部门归口管理。

征收管理部门专用税务检查证,适用于征收、管理人员开展日常检查工作,由征收管理部门归口管理。

第六条 税务检查证实行信息化管理。

省税务局应当在税收征管信息系统中的税务检查证管理模块内及时完善、更新持证人员相关信息,提供税务检查证互联网验证服务。

第二章 证件式样

第七条 税务检查证由专用皮夹和内卡组成。

第八条 税务检查证的皮夹式样如下:

(一)稽查部门专用税务检查证皮夹为竖式黑色皮质,征收管理部门专用税务检查证皮夹为竖式咖啡色皮质;

(二)皮夹外部正面镂刻税徽图案、“中华人民共和国税务检查证”字样,背面镂刻“CHINA TAXATION”字样;

(三)皮夹内部上端镶嵌税徽一枚和“中国税务”四字,下端放置内卡。

第九条 税务检查证内卡应当载明下列事项:持证人的姓名、照片、工作单位、证号、二维码、检查范围、检查职责、税务检查证专用印章、有效期限。

内卡需内置芯片,存储持证人员上述信息。

第十条 税务检查证的皮夹和内卡文字均使用中文。民族自治区可以同时使用当地通用的一种民族文字。

第三章 证件申领和核发

第十一条 税务人员因岗位职责需要办理税务检查证时,由其所在单位税务检查证主管部门核实基础信息后,填报税务检查证申请。

首次申领税务检查证的,应当取得税务执法资格。

第十二条 国家税务总局及省税务局税务检查证主管部门负责审批办证申请。

第十三条 审批通过后,国家税务总局及省税务局税务检查证主管部门印制《中华人民共和国税务检查证》,由申请人员所在单位税务检查证主管部门负责具体发放工作。

第十四条 税务人员到所在单位管辖区域以外临时执行检查公务的,由国家税务总局或者执行公务所在地省税务局税务检查证主管部门核发相应有效期限的临时税务检查证。

临时税务检查证有效期限不得超过一年,临时公务执行完毕后应当及时缴销。

第四章 证件使用

第十五条 税务人员进行检查时,应当出示税务检查证和税务检查通知书,可以以文字或音像形式记录出示情况。

第十六条 税务人员出示税务检查证时,可以告知被检查人或其他当事人通过扫描二维码查验持证人身份。

第十七条 税务人员应当严格依法行使税务检查职权，并为被检查人或其他当事人保守秘密。

第十八条 税务检查证只限于持证人本人使用，不得转借、转让或涂改。

第十九条 持证人应当妥善保管税务检查证，防止遗失、损毁。

税务检查证遗失的，持证人应当作出书面情况说明，并在税务检查证所注明的管辖区域内公开发行的报纸或者政府网站、税务机关网站发布公告后，再申请补发。

税务检查证严重损毁、无法使用的，持证人可以申请换发，并在办理换发手续时交回原证件。

第五章 监督管理

第二十条 税务检查证实行定期审验制度，每两年审验一次。临时税务检查证不在审验范围。

第二十一条 国家税务总局及省税务局税务检查证主管部门统一组织审验工作，持证人所在单位税务检查证主管部门负责具体实施，并及时报送审验情况。

第二十二条 通过比对内卡芯片信息与税务检查证管理模块中所载持证人信息进行审验，一致的为审验通过。

第二十三条 税务检查证审验不通过的，持证人所在单位税务检查证主管部门应当及时变更、清理相关信息。

第二十四条 持证人因调动、辞退、辞职、退休或者岗位调整等原因不再从事税务检查工作的，由持证人所在单位税务检查证主管部门在工作变动前收缴其税务检查证。

持证人因涉嫌违法违纪被立案审查、尚未作出结论的，应当暂时收缴其税务检查证。

第二十五条 收回的税务检查证应当由发放证件机关定期销毁。

第六章 附则

第二十六条 本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。《国家税务总局关于印发〈税务检查证管理暂行办法〉的通知》（国税发〔2005〕154 号，国家税务总局公告 2018 年第 31 号修改）同时废止。

。

7.2 房地产开发企业土地成本的确认和计算

土地作为房地产开发企业的重要资源，构成了房地产开发成本的重要组成部份，而对于土地成本的确认和计量，则直接影响着开发企业相关税收（增值税、土地增值税、企业所得税）的计算。

一、不同税种关于土地取得成本的确认和计量

税种项目	增值税	土地增值税	企业所得税
成本构成	支付的土地价款，是指向政府、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。《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号） 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。《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）	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土地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。 土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。《土地增值税暂行条例实施细则》（财法字【1995】第 006 号） 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土地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。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，为支付的地价款。《土地增值税宣传提纲》（国税函发【1995】第 110 号） 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契	土地征用费及拆迁补偿费。指为取得土地开发使用权(或开发权)而发生的各项费用，主要包括土地买价或出让金、大市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿支出、安置及动迁支出、回迁房建造支出、农作物补偿费、危房补偿费等。《房地产业企业所得税管理办法》（国税发[2009]31号） 企业以非货币交易方式取得土地使用权的，应按下列规定确定其成本： (1)企业、单位以换取开发产品为目的，将土地使用权投资企业的，按下列规定进行处理： ①换取的开发产品如为该项土地开发、建造的，接受投资的企业在接受土地使用权时暂不确认其成本，待首次分出开发产品时，再按应分出开发产品(包括首次分出的和以后应分出的)的市场公允价值和土地使用权转移过程中应支付的相关税费计算确认该项土地使用权的成本。如涉及补价,土地使用权的取得成本还应加上应支付的补价款或减除应收到的补价款。 ②换取的开发产品如为其他土地开发、建造的，接受投资的

		税，应视同“按国家统一规定缴纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。《关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2010]220号）	企业在投资交易发生时，按应付开发产品市场公允价值 and 土地使用权转移过程中应支付的相关税费计算确认该项土地使用权的成本。如涉及补价，土地使用权的取得成本还应加上应支付的补价款或减除应收到的补价款。 (2)企业、单位以股权的形式，将土地使用权投资企业的，接受投资的企业应在投资交易发生时，按该项土地使用权的市场公允价值和土地使用权转移过程中应支付的相关税费计算确认该项土地使用权的取得成本。如涉及补价，土地使用权的取得成本还应加上应支付的补价款或减除应收到的补价款。 《房地产业企业所得税管理办法》（国税发[2009]31号）
扣除凭证	计算销售额时从全部价款和价外费用中扣除土地价款，应当取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据。《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号） 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。《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） 试点纳税人按照上述 4—10 款的规定从全部价款和价外费用中扣除的价款，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的有效凭证。否则，不得扣除。 上述凭证是指： （1）支付给境内单位或者个人的款	在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。《国家税务总局关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》（国税发【2009】91号）	企业在境内发生的支出项目属于增值税应税项目（以下简称“应税项目”）的，对方为已办理税务登记的增值税一般纳税人，其支出以发票（包括按照规定由税务机关代开的发票）作为税前扣除凭证；对方为依法无需办理税务登记的单位或者从事小额零星经营业务的个人，其支出以税务机关代开的发票或者收款凭证及内部凭证作为税前扣除凭证，收款凭证应载明收款单位名称、个人姓名及身份证号、支出项目、收款金额等相关信息。 《企业所得税税前扣除凭证管理办法》（国家税务总局公告 2018 年第 28 号）

项，以发票为合法有效凭证。 （2）支付给境外单位或者个人的款项，以该单位或者个人的签收单据为合法有效凭证，税务机关对签收单据有疑议的，可以要求其提供境外公证机构的确认证明。 （3）缴纳的税款，以完税凭证为合法有效凭证。 （4）扣除的政府性基金、行政事业性收费或者向政府支付的土地价款，以省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据为合法有效凭证。 （5）国家税务总局规定的其他凭证。 纳税人取得的上述凭证属于增值税扣税凭证的，其进项税额不得从销项税额中抵扣。《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）		
--	--	--

同时，无论是在增值税、土地增值税、企业所得税，其土地价款支出都要求取得能证明其真实有效性的合法凭证作为税收扣除的凭证。 对照上述规定，虽然不同税种中土地成本都包含地价及拆迁补偿费，但在不同税种中地价的扣除项目又有着不同的内容。如增值税中扣除的土地价款仅指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、土地出让收益和向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用，不含向其它单位或个人取得土地支付的价款及相关税费。而土地增值税的土地扣除项目范围与企业所得税相比，则不含土地闲置费及市政配套费支出。

二、不同税种下土地成本的计算和扣除

以下结合案例并对照现行税法相关规定，就土地成本在房地产开发企业增值税、土地增值税、企业所得税计算中的分摊和扣除作一简析：

例：某房地产开发公司（一般纳税人），2016年2月在取得的8000平方米的土地上进行房屋开发，分二期开发。土地成本17010万元（含土地出让金及拆迁补偿费），规划建筑总面积37400平方米。一期建造6+1型多层住宅9600平方米，占地面积（含小区内道路、绿地等公摊面积）2600平方米，符合简易计税条件，实行简易计税；二期建造30层型高层住宅18000平方米，占地面积2200平方米，采用一般计税方式；项目配套建设学校9800平方米，占地3200平方米，建成后直接移交政府有关部门。（为简化计算，本例假设企业以分期项目作为土地增值税清算项目和企业所得税成本核算对象）

1、增值税：

在房地产开发企业增值税的计算中，对于简易计税项目，无需考虑土地价款。一般计税方法计税的，土地价款作为销售收入的扣除项。

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 11\%)$$

当期允许扣除的土地价款=（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）×支付的土地价款

当期销售房地产项目建筑面积，是指当期进行纳税申报的增值税销售额对应的建筑面积。房地产项目可供销售建筑面积，是指房地产项目可以出售的总建筑面积，不包括销售房地产项目时未单独作价结算的配套公共设施的建筑面积。

二期总计可扣除土地价款： $17010 \times 18000 / (9600 + 18000) = 11088$ 万元。企业应建立台账登记土地价款的扣除情况，扣除的土地价款不得超过纳税人实际支付的土地价款中二期分摊的可扣除土地价款 11088 万元。

假设二期项目本期销售面积 4000 平方米

则本期增值税收入可扣除土地价款= $17010 \times 4000 / (9600 + 18000) = 2465.22$ 万元。

2、土地增值税：

对于房地产开发企业成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。这里的总面积和总建筑面积，根据国税函〔1999〕第 112 号及国税发〔2006〕第 187 号的规定，应是可转让面积，即开发总面积（建筑面积）减去不能转让的公共设施用地面积（建筑面积）后的剩余面积（建筑面积）。

1、占地面积法：

（1）一期开发土地面积占总土地面积的比例= $2600 \div 4800 \times 100\% = 54\%$

一期应负担的土地价款= $17010 \times 54\% = 9185.4$ 万元

（2）二期开发土地面积占总土地面积的比例= $2200 \div 4800 \times 100\% = 46\%$

二期应分摊的土地价款= $17010 \times 46\% = 7824.6$ 万元

2、建筑面积法：

（1）一期开发建筑面积占总建筑面积的比例= $9600 \div (9600 + 18000) \times 100\% = 35\%$

一期应负担的土地价款= $17010 \times 35\% = 5953.5$ 万元

（2）二期开发建筑面积占总建筑面积的比例= $18000 \div (9600 + 18000) \times 100\% = 65\%$

二期应分摊的土地价款= $17010 \times 65\% = 11056.5$ 万元

（注：采用不同的分配方法，不同的成本对象分担的成本费用不尽相同，实际工作中尽可能采用较合理的分配方法。本案按建筑面积法比较合理）

三、企业所得税：

对于房地产开发企业土地成本，国税发（2009）31号规定，一般按占地面积法进行分配。如果确需结合其他方法进行分配的，应取得税务机关同意。

一期项目土地面积占总土地面积=2600/（2600+2200+3200）=33%

一期应负担土地成本=17010×33%=5613.30 万元

二期项目土地面积占总土地面积=2200/（2600+2200+3200）=28%

二期应负担土地成本=17010×28%=4762.80 万元

公共配套设施（学校）占总土地面积=3200/（2600+2200+3200）=39%

公共配套设施（学校）应负担土地成本=17010×39%=6633.90 万元

7.3 房地产企业资金借贷的税务处理及风险

一、房地产企业资金借贷的合法性问题

《公司法》第一百一十五条规定：公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。第一百四十八条规定：董事、高级管理人员不得有下列行为：（三）违反公司章程的规定，未经股东会、股东大会或者董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保。

最高人民法院发布的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释[2015]18号）明确：1、民间借贷包括自然人、法人、其他组织之间及其相互之间进行资金融通。2、年利率24%以内受法律保护，24%至36%作为一个自然债务区，年利率36%以上的无效。3、企业为了生产经营的需要而相互拆借资金，司法应当予以保护。4、人民法院应当认定民间借贷合同无效的五种情形。

从以上规定可以看出，除了公司法的限制条款外，符合法释[2015]18号文的相关规定，公司与个人、法人及其他组织之间的资金借贷是法律所允许的。

二、增值税处理

《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《营业税改征增值税试点实施办法》规定，贷款，是指将资金贷与他人使用而取得利息收入的业务活动。

因此，如果房地产企业借款给他人使用并取得利息收入，需要按照贷款服务缴纳增值税，一般纳税人的税率为6%。

实务中，如果房地产企业借款给个人股东使用，不收利息，增值税应如何处理？

附件 1 第十条规定，销售服务、无形资产或者不动产，是指有偿提供服务、有偿转让无形资产或者不动产。

第十四条规定，下列情形视同销售服务、无形资产或者不动产：（一）单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿提供服务，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外；单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外；财政部和国家税务总局规定的其他情形。

据此，房地产企业借款给个人股东使用属于单位向个人无偿提供贷款服务，应按照视同销售处理，需要交纳增值税。

需要注意的是，36 号文附件 3 第一条（十九）项规定：统借统还业务中，企业集团或企业集团中的核心企业以及集团所属财务公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平，向企业集团或者集团内下属单位收取的利息免征增值税。

统借方向资金使用单位收取的利息，高于支付给金融机构借款利率水平或者支付的债券票面利率水平的，应全额缴纳增值税。

三、企业所得税处理

《企业所得税法实施条例》第十八条规定，企业所得税法第六条第（五）项所称利息收入，是指企业将资金提供他人使用但不构成权益性投资，或者因他人占用本企业资金取得的收入，包括存款利息、贷款利息、债券利息、欠款利息等收入。

同时，《关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函[2008]828 号）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。（六）其他改变资产所有权属的用途。

《关于企业取得财产转让等所得企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局 2010 年第 19 号公告）也明确，企业取得财产（包括各类资产、股权、债权等）转让收入、债务重组收入、接受捐赠收入、无法偿付的应付款收入等，不论是以货币形式、还是非货币形式体现，除另有规定外，均应一次性计入确认收入的年度计算缴纳企业所得税。

对于关联交易，《关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121 号）规定，企业自关联方取得的不符合规定的利息收入应按照有关规定缴纳企业所得税。

因此，只要企业将资金贷与他人使用取得利息，无论是货币形式还是非货币形式，都要按规定计入应税收入。同时，关联企业之间的利息收入适用特别规定。笔者针对房地产企业关联交易借贷问题曾做过专门分析。

需要注意的是，若公司借款给个人股东，应按照独立交易原则，收取利息，交纳企业所得税。实务中存在公司将银行借款无偿转借给个人股东使用的情形，按照《企业所得税法》第八条“企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除”的规定，公司承担的银行借款利息应认定为与公司生产经营无关，不得税前扣除。

四、个人所得税处理

由于个人股东取得分红需要缴纳个人所得税，加之房地产企业分红前缴纳的企业所得税，个人股东在取得分红时综合税负达到 40%，税负畸高。基于此，很多企业存在以“借款”名义分红给个人股东的情况，对此相关税收政策进行了规定：

《关于规范个人投资者个人所得税征收管理的通知》（财税[2003]158 号）第二条规定，纳税年度内个人投资者从其投资企业（个人独资企业、合伙企业除外）借款，在该纳税年度终了后既不归还，又未用于企业生产经营的，其未归还的借款可视为企业对个人投资者的红利分配，依照“利息、股息、红利所得”项目计征个人所得税。

《关于印发〈个人所得税管理办法〉的通知》（国税发[2005]120 号）第三十五条第（四）项规定，加强个人投资者从其投资企业借款的管理，对期限超过一年又未用于企业生产经营的借款，严格按照有关规定征税。

《关于企业为个人购买房屋或其他财产征收个人所得税问题的批复》（财税[2008]83 号）规定，企业投资者个人、投资者家庭成员或企业其他人员向企业借款用于购买房屋及其他财产，将所有权登记为投资者、投资者家庭成员或企业其他人员，且借款年度终了后未归还借款的。对个人独资企业、合伙企业的个人投资者或其家庭成员取得的上述所得，视为企业对个人投资者的利润分配，按照“个体工商户的生产、经营所得”项目计征个人所得税；对除个人独资企业、合伙企业以外其他企业的个人投资者或其家庭成员取得的上述所得，视为企业对个人投资者的红利分配，按照“利息、股息、红利所得”项目计征个人所得税；对企业其他人员取得的上述所得，按照“工资、薪金所得”项目计征个人所得税。

7.4 房地产企业股东涉税问题分析

房地产开发企业相对于其他行业来说，利润空间比较大，一般一股项目的利润都是以亿元计，而在现实中很少有房地产企业存在经营亏损的情况。同时由于房地产开发过程中涉及的财税、法律风险比其他行业都高，为彻底消除相关风险，一般的房地产企业在完成一个项目开发后都会尽早的将相应的项目公司注销掉。而对于房地产开发企业的巨额利润，在项目公司注销前都需要分配给相关股东，由其进一步投资到其他项目进行滚动开发以获取更大的投资回报。

从税务角度考虑，房地产开发企业股东设置存在税务筹划空间。根据相关的税收法规规定，不同的房地产开发企业的股东形式，会涉及不同的税种，进而影响股东的税负和投资收益，而不同股东形式的税负和投资收益差异也可能达到千万元甚至上亿元。随着房地产开发行业形势日趋严峻和利润空间日趋减小，特别是对于中小规模的房地产开发企业来说，这样大的投资收益差异，可能是企业能够长期发展的决定性因素，甚至可能是企业生死存亡的关键因素。可见对于房地产行业来说，股东形式的设置至关重要，需要在成立公司前规划好。

一般公司的股东形式有法人股东和自然人股东,企业应根据公司发展经营的目标合理设置公司股东形式。对于准备短期持有并转让股权获取股权溢价的股东,应该以自然人股东形式持股投资,此种形式下在后续转让股权时,自然人股东只需要缴纳股权溢价收益的20%个人所得税,相对于法人股东的25%企业所得税节省了5%,另外还节省了后续企业向自然人股东分配利润时应缴纳的20%个人所得税。而对于准备长期持有并获取经营利润收益的股东,应该以法人股东形式持股,此种形式下在后续被投资企业分配利润时,自然人股东收到投资企业的利润分配需要缴纳20%个人所得税,而法人股东收到被投资企业的利润分配时不需要缴纳企业所得税,如果不涉及分配利润给自然人股东也不需要缴纳个人所得税。如果股东将收到的投资收益进一步投资到其他新项目进行滚动开发,则这两种股东形式收到的投资收益差异高达20%以上。

对房地产开发企业的投资,一般都是准备持有至项目开发完成从而获取经营利润收益,所以应该以法人股东形式投资。如果在成立公司前没有规划好,已经以自然人股东形式投资,后续是不是还有补救的方案呢?

答案是肯定的。可以在后续通过变更股东形式来补救。

首先,可以通过法人股东增资扩股的形式稀释自然人股东的股权,这在一定程度上降低了被投资企业分配利润时立即缴纳个人所得税的比例,但增资扩股并不能完全变更股东形式,原来的自然人股东并没有变更为法人股东,所以增资扩股并不能完全解决问题。

然后,需要将原来的自然人股东变更为法人股东,最直接的方法就是转让股权。但是,在房地产市场一路飙升的形势下,对于涉及大量房地产的房地产企业来说,企业隐含的资产增值收益一直以来都受到税务机关的高度关注。所以房地产企业一旦前期没有规划好,后续涉及股权转让的股权变更时,不管企业是否有盈余,一般税务机关的第一反应都会要求对包括房地产的资产进行评估,然后按照评估值确定股权转让价格,通常不允许低价甚至是平价转让股权,所以一般房地产企业涉及股权转让的股权变更时,都会被税局要求溢价转让股权,从而征收股权转让阶段资产增值带来的所得税。当然,如果企业本来就有盈余,则可能被税局要求溢价更高,缴纳的所得税可能会更多。

如果您的房地产企业被税局要求溢价转让股权并缴纳所得税,您会作何选择呢?您还会不会继续转让股权呢?也许您不想马上缴税而选择停止转让股权,或者您会选择先行缴纳少量的税款,从而后续节省更多的税款。除此之外,还有没有第三种选择呢?

答案也是肯定的，但那是在 2014 年 12 月 31 日之前的事了。

2014 年 12 月 31 日之前，对于连续亏损 3 年以上（含 3 年）的投资企业，可以平价转让股权，从而实现转让股权且不马上缴税。如果此时税局认定转让股权价格不合理，要求企业进行资产评估，并按照评估价格核定转让股权价格，企业可以国家税务总局公告 2010 年第 27 号《国家税务总局关于股权转让所得个人所得税计税依据核定问题的公告》据理力争。国家税务总局公告 2010 年第 27 号明确规定：

一、自然人转让所投资企业股权（份）（以下简称股权转让）取得所得，按照公平交易价格计算并确定计税依据。计税依据明显偏低且无正当理由的，主管税务机关可采用本公告列举的方法核定。

二、计税依据明显偏低且无正当理由的判定方法

（一）符合下列情形之一且无正当理由的，可视为计税依据明显偏低：

1. 申报的股权转让价格低于初始投资成本或低于取得该股权所支付的价款及相关税费的；
2. 申报的股权转让价格低于对应的净资产份额的；
3. 申报的股权转让价格低于相同或类似条件下同一企业同一股东或其他股东股权转让价格的；
4. 申报的股权转让价格低于相同或类似条件下同类行业的企业股权转让价格的；
5. 经主管税务机关认定的其他情形。

（二）本条第一项所称正当理由，是指以下情形：

1. 所投资企业连续三年以上（含三年）亏损；
2. 因国家政策调整的原因而低价转让股权；
3. 将股权转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

4. 经主管税务机关认定的其他合理情形。

从上述可以看出，国家税务总局公告 2010 年第 27 号规定将投资企业连续亏损 3 年以上（含 3 年）作为平价转让股权的正当理由，对于企业特别是房地产企业来说，毫无疑问是一把免税的尚方宝剑，但从税务局严格征税的角度出发，毫无疑问这是一个重大的税法漏洞。同时，从税务局严格征税的立场出发，有漏洞必然会很快被堵上。

2014 年 12 月 7 日，国家税务总局公告 2014 年第 67 号《国家税务总局关于发布《股权转让所得个人所得税管理办法（试行）》的公告》正式发布并于 2015 年 1 月 1 日起施行。

国家税务总局公告 2014 年第 67 号规定不再将投资企业连续亏损 3 年以上（含 3 年）作为平价转让股权的正当理由，其调整后的法规原文如下：

第十三条符合下列条件之一的股权转让收入明显偏低，视为有正当理由：

（一）能出具有效文件，证明被投资企业因国家政策调整，生产经营受到重大影响，导致低价转让股权；

（二）继承或将股权转让给其能提供具有法律效力身份关系证明的配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（三）相关法律、政府文件或企业章程规定，并有相关资料充分证明转让价格合理且真实的本企业员工持有的不能对外转让股权的内部转让；

（四）股权转让双方能够提供有效证据证明其合理性的其他合理情形。

与此同时，国家税务总局公告 2014 年第 67 号对股权转让收入明显偏低的情形作了更严格的细化，其调整后的法规原文如下：

第十二条符合下列情形之一，视为股权转让收入明显偏低：

（一）申报的股权转让收入低于股权对应的净资产份额的。其中，被投资企业拥有土地使用权、房屋、房地产企业未销售房产、知识产权、探矿权、采矿权、股权等资产的，申报的股权转让收入低于股权对应的净资产公允价值份额的；

（二）申报的股权受让收入低于初始投资成本或低于取得该股权所支付的价款及相关税费的；

（三）申报的股权受让收入低于相同或类似条件下同一企业同一股东或其他股东股权转让收入的；

（四）申报的股权受让收入低于相同或类似条件下同类行业的企业股权转让收入的；

（五）不具合理性的无偿让渡股权或股份；

（六）主管税务机关认定的其他情形

8. 地方相关法规



主要服务范围

一、审计业务

- 1、年度财务报表审计
- 2、经济责任调查与审计
- 3、高新技术企业审计
- 4、清算审计
- 5、尽职调查审计
- 6、合并、分立、并购重组审计
- 7、内部控制制度审核与评价
- 8、执行商定程序审计
- 9、其他专项审计等
- 10、资本验证

三、管理咨询业务

- 1、IPO财务税务顾问
- 2、投资、并购财税咨询顾问
- 3、资产评估咨询
- 4、投资与融资财务顾问
- 5、企业管理咨询
- 6、经济信息咨询
- 7、企业形象策划

二、税务业务

- 1、税务顾问
- 2、税务复核
- 3、税务筹划
- 4、同期资料与转让定价
- 5、税务审核鉴证
 - (1)企业所得税汇算清缴审核鉴证
 - (2)土地增值税清算审核鉴证
 - (3)注销税务登记及清算审核鉴证
 - (4)资产损失审核鉴证
 - (5)减免税项目审核鉴证

四、代理业务

- 1、企业财务外包
- 2、代理记账、报税
- 3、代建财务管理制度
- 4、代理账务清理
- 5、代理公司设立、变更、注销
- 6、代理各种证照年检
- 7、代理香港和海外公司注册
- 8、公司秘书