



华文财税之家财税周刊

刊号：15-122

刊首语

河北中税网华文税务师事务所是我市唯一的 A 级税务师事务所，具有专业的注税、注会团队，为您量身定做财税顾问、税务审计、风险内控服务，为客户建立系统的税务风险防范体系。我们倾力打造的“华文财税顾问”品牌服务产品，赢得了广大客户的充分认可。2015 年我们将继续秉承“诚信服务，开拓创新”的服务理念，为更好地服务客户而继续努力。

为方便广大财务人员及时掌握最新的财税政策信息，我们将最新的政策法规及有关解读、财税文章、精品问答等进行整理筛选，专门推出了电子刊物“华文财税周刊”，同时，应广大房地产企业财务人员的要求，在周刊中还特设有“房地产财税专栏”，本周刊将定期以电子邮件的方式发送给大家，欢迎共同学习、交流！

重要政策速递

国家税务总局 关于贯彻落实减征 1.6 升及以下排量乘用车 车辆购置税有关问题的通知

税总函〔2015〕527 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局：

根据《财政部 国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税〔2015〕104 号）规定，对纳税人自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间购置的排气量在 1.6 升及以下的乘用车，暂减按 5% 的税率征收车辆购置税（以下简称车购税）。为保证政策的贯彻落实和征收管理工作的顺利进行，现将有关问题通知如下：

一、加强部门协作，按时完成系统升级

税务总局已对车购税征收系统进行升级完善，各地要在 2015 年 9 月 30 日前完成系统升级和相关人员培训工作，并对涉及到的全部相关外围系统进行排查、调整、测试、升级，确保政策调整后征收管理工作的正常进行。

二、准确执行税收政策，加强减税审核管理

各级税务机关在征收管理工作中要依托系统，加强审核、确保政策执行到位。要严格审核《机动车销售统一发票》或《海关关税专用缴款书》等价格证明的开具时间，准确比对《中华人民共和国机动车整车出厂合格证》等车辆合格证明上的排气量等技术参数，界定减征范围，确定适用税率。

三、加大政策宣传力度，强化政策执行跟踪及效果分析

各级税务机关要高度重视车购税政策的调整工作，采取适当形式做好政策宣传解释工作。要充分利用互联网优势，在税务机关网站及相关网站上进行政策宣传及解释工作；在税务征收大厅、自助办税终端、受托代征机构等车购税征收相关地点的醒目位置张贴政策调整相关宣传材料。

车购税征收管理部门要针对可能出现的突发事件制定应急预案，在人员、设备和组织上做好充分准备。要积极创造条件，为纳税人提供更加优质的服务。要切实关注政策执行情况，对执行中遇到的问题，要及时与有关部门沟通协调，并向税务总局报告。要高度重视政策实施的效果分析，收集第一手数据资料，为政策调整完善提供依据。

国家税务总局
2015年9月30日

房地产财税专栏

单独建造配套设施土地增值税处理有讲究

案例

2010年，某房地产开发企业通过竞拍方式取得一小区商品房开发用地50亩，按照政府规划要求，必须在开发地块上无偿建造一所幼儿园和社区医疗服务用房。该企业根据资金状况，将该小区项目分为两期，一期为商品房住宅，二期是幼儿园和社区医疗服务用房。2012年底，该小区一期占地48亩、建造可售面积10万平方米的住宅全部竣工并销售完毕，共取得销售收入8.5亿元。2013年5月开始建造二期，即幼儿园和社区医疗服务用房，占地面积2亩，规划建筑面积4000平方米。

2013年5月，主管税务机关在对企业一期自行清算的基础上，对其进行清算审核。根据企业提供的各项清算基本资料核实，扣除前期预缴后，一期应补缴土地增值税4137.5万元。针对清算审核结果，税企双方产生了意见分歧。

企业提出陈述意见认为，本项目还有一无偿配套的幼儿园和社区医疗服务用房正在建造过程中，是为整个建造项目服务的，其公共配套设施的建造成本应当作为扣除项目予以扣除，由于企业无后期可供销售的开发项目，因此提出两点处理请求：

一是推迟清算审核时间，待公共配套设施建成后进行清算；

二是如果要进行清算，建议对公共配套设施建造成本采取“预提预摊”方式，纳入清算项目扣除。

主管税务机关认为，根据土地增值税清算分期规定要求，对该分期清算项目的成本已按规定扣除，没有发生的成本不能扣除或不能提前扣除。因此，不采纳企业提出的意见和建议，限期要求该企业补缴土地增值税4137.5万元。

分析

房地产开发企业按政府规定无偿建造一些公共配套设施，如学校、幼儿园、托儿所、社区医院等，既是开发企业对社会的一种责任，也是提高企业形象，提升产品品质和完善社区服务的一种方式。

房地产开发企业建造的公共配套设施，从整体项目开发的时点安排上来看，有的先建造公共配套设施，再开发其他类型的房产；也有的先开发其他类型房产，然后再建造公共配套设施；还有的就是在不同清算分期之间建造公共配套设施。从项目清算分期标准上来判断，有的公共配套设施项目符合单独分期；有的则是混合到某一清算分期中建造。由于公共配套设施建设项目在整个项目上的布局和建造时点的不同，不可能与税收上确定的清算分期对象形成一一对应关系，因此，在现行税收政策规定下，必然会产生房地产开发企业无偿建造的公共配套设施的建造成本，在各分期清算项目之间是否能扣除及如何扣除的问题。

首先，从现行有关税收法律法规上分析：

1. 无偿建造的公共配套设施的建造成本是计算土地增值税的扣除项目。

土地增值税暂行条例及其实施细则等规定，房地产开发企业开发建造的“与清算项目配套的”，不能有偿转让的公共配套设施发生的支出是计算土地增值税的扣除项目；同时规定，在清算审核时，要严格审核多个（或分期）项目共同发生的公共配套设施费，是否按项目合理分摊。因此，上述规定明确了对于不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出是计算土地增值税时的扣除项目，应当在开发项目各清算分期之间按一定的标准和条件进行合理分配扣除。

2. 对公共配套设施的建造成本扣除有明确的处理规定。

土地增值税暂行条例、实施细则规定，开发土地和新建房及配套设施的成本，包括公共配套设施的建造成本，是指纳税人房地产开发项目“实际发生”的成本，即：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；扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，

必须是实际发生的；扣除项目金额中所归集的各项成本和费用必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的；有无预提的公共配套设施费情况；多个或分期项目共同发生的公共配套设施费，是否按项目合理分摊。

3. 公共配套设施的建造成本不得“预提预摊”。

《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）规定，房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。也就是说，土地增值税清算时能够存在的预提预摊情况应当由税收法律、法规明确规定，不能自行判断，但截至目前，这个“另有规定”还没有具体内容。

其次，从土地增值税征管情况分析：

主管税务机关严格按照分期清算标准来划分清算项目并开展清算审核工作，对于为分期清算项目配套的、无偿建造的公共配套设施建造成本的扣除问题，税收相关政策有明确的扣除和分配规定，但在实际操作上，由于企业无偿建造的公共配套设施在开发布局和建造时间上不同，加之在税收征管上又没有统一的操作规范，因此，大多数税务机关基本上未过多地考虑公共配套设施建造成本在各分期清算项目之间怎样分配扣除的问题，基本处理方法是：先建造的无偿公共配套设施建造成本按一定的标准向后期分配，而在分期“项目”清算后才建造的无偿公共配套设施建造成本怎样扣除不得而知。

最后，从上述现行土地增值税征管有关法律、法规、部门规章和规范性文件上分析：

“分期”清算是土地增值税征管的一条基本原则，为清算项目配套的，无偿建造的公共配套设施建造成本是计算土地增值税的扣除项目，而“实际发生”并取得“合法凭证”是作为土地增值税扣除项目认定的底线。

因此，主管税务机关按照相关规定对该企业作出的限缴决定是正确的。

建议

实事求是地讲，从现行土地增值税条例、细则及相关文件规定，对有些涉税事项的处理还是粗线条、不具体的，而房地产企业的实际情况又千差万别，基层税务机关对照相关规定很难处理，如本案例无偿建造公共配套设施，由于前面已分期清算，对于后期才建造的公共配套设施的建造成本应如何处理？该扣除的建造成本又如何扣除等都还没有一个明确、具体的规定和操作规范。因此，在现行未建立土地增值税“预清算”或“二次清算”和公共配套设施的建造成本不能“预提预摊”的情况下，房地产开发企业应根据目前国家税收政策的有关规定，并结合当地主管税务机关的实际征管规定，必须要在整体项目开发之初就要谋划好需单独无偿建造公共配套设施的建造时间，或按照主管税务机关的清算“项目”分期标准，安排好税收分期清算“项目”的空间，才能做到主动应对，减少不

必要的麻烦，维护企业利益，以下是本文观点：

1. 从公共配套设施建造的时间安排上来说，先建造无偿公共配套设施，再开发其他类型产品对开发企业最为有利。这样处理既符合土地增值税清算的“实际发生”和“多个（或分期）项目共同发生的公共配套设施费，按项目合理分摊”之规定，也使企业无偿建造的公共配套设施成本能得到及时扣除，避免上述案例的发生。

2. 从公共配套设施建造安排的空间上来讲，企业因特殊原因无法提前建造无偿公共配套设施的，应当将无偿公共配套设施项目安排在增值额较大的、与主管税务机关确定的分期清算标准相一致的清算“项目”中，合并报建，同时建造。这样处理，主管税务机关在土地增值税“项目”清算时，不管是按一个分期清算“项目”对待，还是按规定向后期清算对象分摊，对企业来说都是有利的。

精品财税文章

“小微”税收优惠密集来袭，用好政策得注意这 8 个误区！

日前，随着《财政部、国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2015〕99号）和《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业减半征收企业所得税范围有关问题的公告》（国家税务总局公告2015年第61号）的发布，小微企业再获税收红利。近几年，国家出台了一系列小微企业税收优惠。用足用好优惠政策，小微企业尚需注意以下 8 个误区。

误区一：只有企业所得税优惠，没有货物和劳务税优惠

正解：小微企业税收优惠包括两方面：货物与劳务税优惠、企业所得税优惠。

误区二：税收优惠是单选题，增值税和营业税不能同时享受

正解：《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》（国家税务总局公告2014年第57号）规定，增值税小规模纳税人和营业税纳税人，月销售额或营业额不超过 3 万元的，按照规定免征增值税或营业税。其中，以 1 个季度为纳税期限的增值税小规模纳税人和营业税纳税人，季度销售额或营业额不超过 9 万元的，按照规定免征增值税或营业税。增值税小规模纳税人兼营营业税应税项目的，应当分别核算增值税应税项目的销售额和营业税应税项目的营业额，月销售额不超过 3 万元（按季度纳税 9 万元）的，免征增值税；月营业额不超过 3 万元（按季度纳税 9 万元）的，免征营业税。

由此可见，对于增值税小规模纳税人，且兼营营业税应税项目的小微企业来

说，只要能分别核算销售额和营业额，就可以分别享受增值税和营业税优惠。

误区三：代开增值税专用发票，不得享受税收优惠

正解：国家税务总局公告 2014 年第 57 号规定，增值税小规模纳税人月销售额不超过 3 万元（按季度纳税 9 万元）的，当期因代开增值税专用发票（含货物运输业增值税专用发票）已经缴纳的税款，在专用发票全部联次追回或者按规定开具红字专用发票后，可以向主管税务机关申请退还。

可见，小微企业因代开了增值税专用发票，如果以后成为一般纳税人，可以自行开具增值税专用发票。其在小规模纳税人期间，代开的增值税专用发票，可以追回全部联次或者按规定开具红字专用发票；同时，在代开期间缴纳的税款，可以申请退还。因此，小微企业代开增值税专用发票，并不意味着不能享受税收优惠。

误区四：小微企业需要缴纳政府性基金

正解：《财政部、国家税务总局关于对小微企业免征有关政府性基金的通知》（财税〔2014〕122 号）规定，自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元，以及按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、文化事业建设费。自工商登记注册之日起 3 年内，对安排残疾人就业未达到规定比例、在职职工总数 20 人以下的小微企业，免征残疾人就业保障金。

误区五：所有企业均可享受“小微”优惠

正解：企业所得税法第一条规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人，依照规定缴纳企业所得税。但个人独资企业、合伙企业不适用本法。所以，对于个人独资企业和合伙企业来说，应依法缴纳个人所得税，不得享受小微企业所得税优惠。

误区六：一般纳税人不得享受所得税优惠

正解：对于小微企业，增值税和企业所得税方面的定义是不同的。对于增值税而言，增值税一般纳税人不能享受税收优惠。但对于企业所得税来说，增值税一般纳税人有时也能享受税收优惠。

误区七：共用的仪器、设备不得加速折旧

正解：《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）规定，对生物药品制造业，专用设备制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业，仪器仪表制造业，信息传输、软件和信息技术服务业等 6 个行业，2014 年 1 月 1 日后新购进的固定资产，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。

对“6 个行业”的小型微利企业 2014 年 1 月 1 日后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，允许一次性计入当期成本费用

用在计算应纳税所得额时扣除,不再分年度计算折旧;单位价值超过 100 万元的,可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。

今年 9 月 16 日召开的国务院常务会议决定,在原有“6 个行业”的基础上,扩大固定资产加速折旧优惠范围,对轻工、纺织、机械、汽车 4 个领域重点行业的企业在今年 1 月 1 日后新购进的固定资产,允许缩短折旧年限或采取加速折旧方法。对其中小微企业新购进单位价值不超过 100 万元的研发和生产共用仪器设备,允许一次性计入当期成本费用在税前扣除;超过 100 万元的,允许缩短折旧年限或采取加速折旧方法。

误区八:定期定额户不能享受

正解:国家税务总局公告 2014 年第 57 号文件规定,自 2014 年 10 月 1 日起,增值税小规模纳税人和营业税纳税人,月销售额或营业额不超过 3 万元的,按照规定免征增值税或营业税。其中,以 1 个季度为纳税期限的增值税小规模纳税人和营业税纳税人,季度销售额或营业额不超过 9 万元的,按照规定免征增值税或营业税。

因此,自 2014 年 10 月 1 日起,对于小微企业来说,在享受增值税和营业税优惠时,没有对定期定额户予以限制。

同时,国家税务总局公告 2015 年第 61 号规定,自 2015 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日,符合规定条件的小型微利企业,无论采取查账征收还是核定征收方式,均可以享受小型微利企业所得税优惠政策。由此可见,对于小微企业来说,无论采取查账征收还是核定征收方式,均可以享受税收优惠。

Education



主办单位:

河北中税网华文税务师事务所

财税之家专线:

3212366

财税之家邮箱:

hdcs868@163.com

财税之家地址: 邯郸市人民路 312 号

新时代商务大厦 25 层

『态度』

决定一切
……

