

TAX 财税周刊

(内部刊物, 仅供会员参考)

目 录

一周财税要闻

- [1、企业积极踊跃赴境外上市 融资渠道进一步拓宽](#)
- [2、政策效能加快释放 一季度我国财政收入恢复性增长](#)
- [3、新“国九条”点名 REITs 市场 聚焦完善配套法规及税收政策](#)
- [4、优化各业务环节 支持境外机构投资境内科技型企业](#)

法规速递

- [1、印发《关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的若干政策措施》的通知](#)
- [2、关于调整海关特殊监管区域和区外加工贸易食糖管理措施的公告](#)
- [3、关于认定上海亦又能源装备技术研究所等 50 家单位非营利组织免税资格的通知](#)
- [4、关于印发《上海市税务系统行政复议简易程序办理规定（试行）》的通知](#)

政策解析

[跨境纳税人缴费人常见问题解答](#)

税收与会计

[土地增值税清算：用对方法，合理分摊土地成本](#)

通知

[劳动节放假通知](#)



企业积极踊跃赴境外上市 融资渠道进一步拓宽

证券日报消息：境内企业赴境外上市呈现升温趋势。一方面，年内超 80 家企业递表港交所，仅 4 月份已有 16 家企业递表港交所，也有不少企业考虑美股上市。另一方面，自去年 3 月 31 日《境内企业境外发行证券和上市管理试行办法》及配套指引文件施行一年多以来，境外备案趋于常态化，企业备案申请踊跃。仅 4 月份以来，已有 16 家企业获得境外发行上市和“全流通”备案通知书，还有 7 家企业新提交备案申请，远超去年同期。

德恒律师事务所合伙人董立阳对《证券日报》记者表示，境外资本市场是企业不可或缺的融资渠道之一。此前诸多境内企业在境外资本市场上市，通过持续融资实现快速成长和规范发展，资本回流也提升了国内相关行业从业者的收益，带动行业长足进步。长远来看，赴境外上市是境内企业国际化、规范化发展的重要选项之一。

备案趋于常态化企业申请踊跃

今年以来，境内企业提交备案材料积极踊跃。截至 4 月 24 日，年内已有 69 家企业获得境外发行上市和“全流通”备案通知书，另外 99 家企业仍在备案流程中，处于补充材料或已接收材料阶段。其中，4 月份以来，已有纵目科技、毛戈平、国富氢能等多家企业拟赴境外上市向证监会提交材料。

从政策面来看，企业赴境外上市渠道畅通。4 月份以来，多部门均发文支持企业赴境外上市融资。国务院日前印发的《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》提出，拓宽企业境外上市融资渠道，提升境外上市备案管理质效。商务部、外交部、国家发展改革委等十部门近日联合印发的《关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的若干政策措施》提出，将持续提高境外上市备案管理质效，加快备案办理进度，持续畅通科技型企业境外上市渠道。

“在以往的备案经验基础上，今年的备案周期已整体提速，对于市场上的多数申请企业而言，这意味着备案申请流程加快，整体预期更为稳定。”董立阳表示。

从行业来看，备案企业较为多元。既有传统制造业，也有生物医药、自动驾驶、人工智能等新兴产业，还有茶饮、美妆等新经济企业。从目的地来看，港交所、美国纳斯达克交易所、纽交所成为这些企业的拟上市地。

“创投机构存在退出需求，进一步推动企业积极寻求境外上市。”华商律所执行合伙人齐梦林对《证券日报》记者表示，随着备案机制完善，备案速度和效率提高，将吸引更多企业寻求境外上市。

随着备案工作趋于常态化、清晰化，企业备案的透明度提升，监管层公开每家企业的备案进度、补充材料要求，进一步明确企业预期。从近期备案要求来看，除了关注股权变动的合法合规性、行业资质、数据合规性等，还关注前次上市进程终止的原因。例如，国富氢能被要求补充说明前期申请 A 股上市的相关情况，以及是否存在对本次发行上市产生重大影响的事项。

齐梦林建议：“未来备案制可针对不同的境外上市方式进行申报材料的优化，在时间节点上给予企业更多的准备时间。如此一来，企业制作招股书等申报材料、中介机构准备备案材料等相对较为便捷。”

境外上市进程加快港交所成为首选地

今年以来，境内企业赴境外上市的进程加快。港股层面，截至 4 月 24 日，年内已有 15 家新股登陆港交所，其中 13 家为内地企业。美股层面，年内已有 20 家中概股在美上市。

其中，港交所仍是大部分境内企业赴境外上市的首选地。备案申报数量上，港股上市的数量多于美股上市的数量。

“港交所正审批的上市申请近 100 宗，已经在内地监管机构申请备案到港上市的企业也有几十家。”

既有来自制造业、物流等传统行业的大型企业，也有来自人工智能、金融科技等高增长行业的重点公司。”香港特区行政长官李家超近日透露。

值得注意的是，中国证监会在 4 月 19 日发布了 5 项资本市场对港合作措施。其中包括，支持内地行业龙头企业赴港交所上市。

“更多内地行业龙头企业来到港交所上市，将为港股首次公开发行（IPO）市场注入更多活力和吸引力。香港特区政府正积极向在独角兽榜领先的内地企业宣传赴港融资，这些企业具备较高的知名度和市场估值，上市将吸引境内外投资者目光，提高市场交投热度。”李家超表示。

据德勤预计，中国香港在 2024 年将有 80 只新股上市融资 1000 亿港元。新股市场的亮点包括来自知名公司、特殊目的收购公司并购交易、国际公司、从 A 股市场改赴香港上市的公司和 GEM（创业板）公司的上市项目。

政策效能加快释放 一季度我国财政收入恢复性增长

证券时报消息：4 月 22 日，国新办举行新闻发布会，财政部有关负责人介绍 2024 年一季度财政收支情况。数据显示，一季度全国一般公共预算收入 60877 亿元，同比下降 2.3%，扣除特殊因素影响后，可比增长 2.2% 左右；全国一般公共预算支出 69856 亿元，同比增长 2.9%。

财政部副部长王东伟在发布会上表示，从一季度收支情况来看，财政政策靠前发力，政策效能正在加快释放，为经济持续回升向好提供了有力支持。下一步，财政部将把加强宏观调控、着力扩大内需、培育发展新动能、防范化解风险有机结合起来，进一步提升财政政策质效，巩固和增强经济回升向好态势。

文旅消费等行业税收较快增长

今年一季度，全国一般公共预算收入扣除特殊性因素影响后，可比增长 2.2% 左右，延续恢复性增长态势。王东伟解释称，特殊因素包括 2022 年制造业中小微企业部分缓税在 2023 年前几个月入库抬高基数，以及 2023 年年中出台的 4 项减税政策对今年财政收入形成翘尾减收等。

一季度，全国税收收入是 49172 亿元，同比下降 4.9%，扣除特殊因素影响后税收保持平稳增长。从主要税收收入项目看，国内增值税、个人所得税分别同比下降 7.1%、4.5%；国内消费税、企业所得税、出口退税分别同比增长 10%、1%、19.8%。此外，一季度车辆购置税同比增长 10.5%。

王东伟指出，一季度文旅消费、先进制造业等行业税收较快增长。服务业方面，与居民消费关联性较高的住宿和餐饮业税收增长 44.7%，文化、体育和娱乐业税收收入增长 26.7%，交通运输、仓储和邮政业税收收入增长 6.8%，零售业税收收入增长 5.7%，反映出居民消费活力正在不断释放。

制造业方面，一季度制造业税收收入同比下降，扣除前述去年同期制造业中小微企业缓税入库抬高基数等不可比因素影响后，实现平稳增长。尽管受不可比因素影响，但制造业部分细分行业税收仍呈增长态势，表现良好。如铁路运输设备制造业税收收入增长 9.5%，计算机制造业税收收入增长 6.8%。

研究适当增加储蓄国债发行规模

近段时间，投资者积极认购储蓄国债，部分银行出现“一债难求”的情况。财政部国库司司长李先忠对此表示，从今年 3 月、4 月储蓄国债发行情况看，总体平稳，但确实存在局部的供需矛盾。

他指出，4 月份以来，受部分银行降低存款利率、暂停销售大额存单等因素影响，储蓄国债关注度进一步提高。4 月份发行的电子式储蓄国债，发行首日即售出计划发行额的 99.7%，进度明显快于近几年的平均水平。

李先忠表示，“一债难求”核心就是需求旺盛，供给相对不足。为了进一步满足投资者购债需求，

财政部将密切关注储蓄国债的供需关系变化和销售情况，研究适当增加发行规模。此外，财政部还将研究进一步调降单人购买限额，使储蓄国债能够惠及更多的投资者。

巩固经济向好势头加快化债方案推进实施

为巩固经济向好势头，王东伟表示，下阶段，积极的财政政策将重点从六个方面持续发力，包括全力支持以科技创新引领产业创新、着力支持扩大国内需求、积极支持改善和增进民生福祉、更高水平保障粮食和能源安全、推进城乡区域协调发展、加强预算执行管理和财政运行监测。

在支持扩大国内需求方面，将统筹用好相关国债资金、地方政府专项债券、中央预算内投资等政策工具，带动扩大社会有效投资。同时，落实完善财税支持政策，积极推动汽车、家电等耐用消费品以旧换新，促进扩大国内消费。

谈到地方政府专项债券发行，财政部预算司司长王建凡表示，一季度专项债券发行规模小于往年，一方面是以往年度为应对疫情冲击等特殊因素影响，加大年初发行规模，另一方面也与地方项目建设资金需求、冬春季节施工条件、债券市场利率等因素相关。今年将更多新能源、新基建、新产业领域纳入专项债券投向领域，将“保障性住房”等纳入专项债券用作项目资本金范围，进一步发挥专项债券撬动作用。

而对于尚未发行的超长期特别国债，王建凡表示，财政部将根据超长期特别国债项目分配情况，及时启动超长期特别国债发行工作。

在做好六方面重点工作的同时，王东伟强调，今年还要更好地统筹发展与安全，持续推进地方政府债务风险防范化解工作，加快化债方案推进实施，分类推进地方政府融资平台改革转型。

新“国九条”点名 REITs 市场 聚焦完善配套法规及税收政策

上海证券报消息：国务院近日印发《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（下称新“国九条”），其中提出，推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展；研究制定不动产投资信托基金管理条例；落实并完善上市公司股权激励、中长期资金、私募股权创投基金、不动产投资信托基金等税收政策。

市场人士认为，新“国九条”为 REITs 市场提供了政策支持和方向，预示着我国 REITs 市场将迎来新的发展机遇，并在服务实体经济和促进资本市场稳定健康发展方面发挥更加重要的作用。

多位业内专家表示，REITs 具有盘活存量资产、促进投融资良性循环，降低企业和地方政府债务的作用，建议从立法和税收等方面入手推动 REITs 市场高质量发展。

REITs 市场发展潜力巨大

新“国九条”提出，推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。

REITs 是兼具股、债属性的权益性长期投资品种，是不可或缺的重要投融资工具。一位宏观研究员对上海证券报记者表示，美国 REITs 市场规模约占 GDP 总量的 3% 到 5%。如果参照美国 REITs 市场的体量，我国 REITs 市场应是万亿元级蓝海市场，发展潜力巨大。

而且，REITs 自身的特性使得其可以成为资本市场和实体经济之间的重要桥梁。“我们可以在现实生活中亲身感受周边商场超市的热闹程度，或者高速公路的车流拥挤度的同时看到相应 REITs 的价格变化。”上述人士说。

中信证券相关业务负责人表示，我国的公募 REITs 涵盖非常广泛的基础设施资产，其中既包括海外 REITs 中常见的产权类资产，也包括众多经营权类基础设施资产。在目前已上市的 REITs 中，保租房、仓储、产业园、消费基础设施属于产权 REITs，而高速公路、能源、生态环保则多属于经营权 REITs。

该业务负责人说，REITs 底层资产运营机制清晰，具有强制派息机制，是能够提供相对稳定分红的权益型产品。“我国 REITs 市场各项制度规则正在持续完善优化，投资者也在不断健全 REITs 投研体系，优化内控制度建设，朝着价值投资、长期投资、理性投资的方向发展。”

推进 REITs 的立法计划

新“国九条”强调，研究制定不动产投资信托基金管理条例。

市场人士称，REITs 的立法计划是中国资本市场法治建设和市场发展的重要组成部分，旨在为 REITs 市场的健康发展提供法律保障和制度支持。随着立法工作的推进，预计将进一步促进 REITs 市场的稳定和成熟，为投资者提供更多保护，并推动 REITs 产品更好地服务实体经济发展。

一位资深市场人士表示，短期看，REITs 市场还需继续发展和壮大。当前 REITs 市场仍比较小众，立法条件还需进一步探索；中长期看，REITs 的立法是趋势，相关工作涉及司法部门、国家发展改革委和中国证监会等多部门协调和配合。

“立法可以进一步提升和规范 REITs 的特点、性质和地位，对市场长远和可持续发展具有重大意义。”上述人士说。

今年 3 月，上海证券交易所总经理蔡建春曾表示，我国 REITs 市场采取“公募基金+资产支持证券”的框架，在试点阶段取得积极成效。但顶层设计层面的基础制度亟待完善，相关制度安排对于进一步壮大 REITs 市场、服务实体经济建设存在较大制约。

对此，蔡建春建议，加快不动产投资信托基金（REITs）专项立法。在具体立法重点上，建议明确五方面内容：

一是明确 REITs 属于证券法规范的证券品种，对 REITs 的发行、交易、信息披露、投资者保护等事项予以规定，条例未规定的适用证券法规定。

二是明确 REITs 发行交易相关安排，规定 REITs 发行上市条件、REITs 管理人管理、做市机制等事项，解决产品结构及参与机构责任义务等问题。

三是明确 REITs 管理架构和持有人会议机制，确定“REITs 载体+项目公司”的产品结构，参照股东大会制度，建立健全 REITs 持有人会议机制，解决运行管理效率问题。

四是明确 REITs 税收、会计处理、国有资产转让等相关配套机制，解决约束激励问题。

五是明确 REITs 市场的监管安排和法律责任，明确 REITs 发行人信息披露、募集资金使用等相关监管安排，解决法律责任主体和责任机制等问题。

建议完善 REITs 税收政策

新“国九条”也提出，要落实并完善不动产投资信托基金税收政策。

回顾国外发达市场 REITs 的历程，REITs 市场的每一次快速发展无不与税收优惠政策的改革有关。

2022 年 1 月 26 日，财政部、税务总局发布《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》。该政策明确了基础设施 REITs 适用的税收政策。

市场人士表示，税收政策的落实和完善，不仅有助于降低原始权益人的税负，而且也有利于提振市场参与热情，推动 REITs 市场的发展壮大。同时，这些政策也体现了国家对发展公募 REITs 的大力支持，为基础设施资产的盘活和有效投资提供了良好的税务基础。未来，随着 REITs 市场的不断发展和实践的深入，可以期待更多有利于 REITs 市场建设的税收规则出台，进一步完善 REITs 税收政策体系。

REITs 上市一般分为上市前的资产组合或重组、发行设立、运营分配、退出四个阶段。一位原始权益负责人对记者表示，目前 REITs 的税收优惠仅限于资产重组和发行设立阶段减免和递延企业所得税，不涉及运营和退出阶段增值税、土地增值税的政策优惠。建议进一步完善 REITs 的税收政策，提高原始权益人发行意愿和投资者的收益。

该人士还建议，可以从简化税收流程、明确税收细则、加强跨部门协调等方面完善对 REITs 的税收优惠。

该人士进一步建议，为了降低企业和投资者的税务合规成本，可以进一步简化 REITs 相关的税收申报和缴纳流程。针对当前税收政策中的一些模糊地带，如资产划转的具体定义、战略配售份额的税务处理等，应出台更明确的指导细则，以减少市场的不确定性。

优化各业务环节 支持境外机构投资境内科技型企业

□ 将依法高效审批合格境外机构投资者（QFII）及人民币合格境外机构投资者（RQFII）资格申请，更好满足境外机构进入国内市场意愿

□ 支持境外机构通过合格境外有限合伙人（QFLP）方式投资境内科技型企业

□ 明确对于境外机构在境内设立创业投资基金，与内资创业投资基金一视同仁，同等适用《私募基金监督管理条例》中提出的相关政策

□ 支持符合条件的境外机构在华发行人民币债券，并投入科技领域

上海证券报消息：近日，商务部、外交部、国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、中国人民银行、税务总局、金融监管总局、中国证监会、国家外汇局十部门联合印发《关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的若干政策措施》（以下简称《若干措施》），从四个方面提出 16 条具体措施，以便利和鼓励境外机构投资境内科技型企业。

《若干措施》回应了市场需求，既涉及境外机构“募投管退”各业务环节，也包括支持供需对接、畅通投资退出、便利享受优惠等政府管理服务。

高效审批 QFII、RQFII 资格申请

“部分境外机构反映，希望在境内开展业务时预期更稳定、投资渠道更多、退出通道更通畅、享受税收优惠更便利等。”商务部财务司负责人表示。

由此，《若干措施》在申请准入方面提出，将依法高效审批合格境外机构投资者（QFII）及人民币合格境外机构投资者（RQFII）资格申请，更好满足境外机构进入国内市场意愿。

在外汇管理方面，《若干措施》提出，将持续完善直接投资项下外汇管理，便利境外机构更好开展境内股权投资，支持境外机构通过合格境外有限合伙人（QFLP）方式投资境内科技型企业；支持科技型企业用足用好本外币一体化资金池等跨境资金集中运营管理政策，提高资金运营效率，降低财务成本。

关于经营监管，该政策明确对于境外机构在境内设立创业投资基金，与内资创业投资基金一视同仁，同等适用《私募基金监督管理条例》中提出的相关政策。

便利境外机构在境内债券市场融资

《若干措施》提出，支持符合条件的境外机构在华发行人民币债券，并投入科技领域。数据显示，2023 年境外机构在我国发行熊猫债合计 1545 亿元，同比增长 82%。

为进一步便利境外机构在境内债券市场融资，《若干措施》要求，落实好中国人民银行、国家外汇管理局《关于境外机构境内发行债券资金管理有关事宜的通知》，统一银行间和交易所市场熊猫债资金登记、账户开立、资金汇兑及使用、统计监测等管理规则，完善境外机构境内发行人民币债券资金管理要求。

《若干措施》还提出，支持境外机构投资的科技型企业依法合规发行公司信用类债券，积极扩大发行规模；全国推广跨境融资便利化试点，将初创期科技型企业纳入试点主体范围，鼓励符合条件的企业在额度内自主借用外债，更好支持企业创新发展。

“对于科技型企业，发行债券尤其是信用类债券，能够有效缓解因可抵押物不足造成的融资难问题。”商务部财务司负责人表示。数据显示，截至 2024 年 2 月底，交易所市场共发行科技创新公司债券 632 只，规模 5917 亿元。

创业投资、股权投资是境外机构与科技型企业合作的重要方式。《若干措施》支持境外机构发挥自身优势，充分挖掘优质标的，促进投资高效对接。

完善退出机制

商务部财务司负责人表示，此次政策围绕境外上市、并购重组、份额转让等退出渠道，推出了一系列配套举措。

《若干措施》提出，支持境外上市，保持境外上市融资渠道畅通、节奏稳定，依法合规加快符合条件的科技型企业境外上市备案；积极发挥香港金融市场接驳功能，支持科技型企业赴香港上市。

在鼓励并购重组方面，《若干措施》支持上市公司综合运用股份、定向可转债等多种支付工具，并购科技型企业，畅通并购退出渠道；在推进私募基金份额转让试点方面，稳步推进私募股权创投基金份额转让试点。

商务部财务司负责人表示，商务部正牵头修订《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》，进一步放宽投资条件。下一步，商务部将会同相关部门，抓好政策措施落实落地，更好吸引境外机构加大在华投资，支持境内科技型企业融资发展。



商务部 外交部 国家发展改革委 科技部 工业和信息化部
中国人民银行 税务总局 金融监管总局 中国证监会 国家外汇局
印发《关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的
若干政策措施》的通知
商财发（2024）59 号

为进一步优化政策环境，积极吸引境外机构投资者加大在华投资，更好支持境内科技型企业融资发展，商务部等十部门研究制定了《关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的若干政策措施》，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

2024 年 3 月 22 日

关于进一步支持境外机构投资境内科技型企业的若干政策措施

近年来，我国加快构建开放型经济新体制，持续扩大外资市场准入，稳步推进金融领域对外开放，境外机构投资者（以下简称境外机构）对境内各领域投资持续加大，在境内金融市场的参与度显著提升，对经济高质量发展发挥了重要作用。为落实党中央、国务院决策部署，进一步推进高水平开放，加大金融支持科技创新力度，便利和鼓励境外机构投资境内科技型企业，重点支持初创期科技型企业融资发展，现提出以下政策措施。

一、优化管理服务，便利机构投资经营

（一）便利申请准入。依法高效审批合格境外机构投资者（QFII）及人民币合格境外机构投资者（RQFII）资格申请。持续优化相关管理要求，更好便利境外机构投资运作和资金汇兑。

(二) 优化外汇管理。完善直接投资外汇管理, 便利境外机构开展境内股权投资。支持境外机构通过合格境外有限合伙人 (QFLP) 方式, 投资境内科技型企业。支持科技型企业在跨境经营活动中, 用足用好本外币跨境资金集中运营管理政策, 提高资金运营效率, 降低财务成本。

(三) 实施差异化监管。对于境外机构在境内设立创业投资基金 (企业), 与内资创业投资基金 (企业) 享受同等待遇, 在登记备案、事项变更等方面实行区别于其他私募基金的差异化自律管理。对合法募资、合规投资、诚信经营的相关创业投资基金, 在资金募集、投资运作、风险监测、现场检查等方面实施差异化监督管理。

二、加大融资支持, 丰富科创资金来源

(四) 支持债券发行。支持符合条件的境外机构在华发行人民币债券, 并投入科技领域。

(五) 拓宽融资渠道。支持境外机构投资的科技型企业依法合规发行公司信用类债券, 积极扩大发行规模。全国推广跨境融资便利化试点, 将初创期科技型企业纳入试点主体范围, 鼓励符合条件的企业在额度内自主借用外债, 更好支持企业创新发展。

(六) 优化融资结构。在依法合规、风险可控前提下, 支持境内银行与境外机构加强合作, 规范探索“贷款+外部直投”等业务模式, 丰富科技金融产品服务。

三、加强交流合作, 促进投资高效对接

(七) 完善合作机制。支持境内外机构加强对接, 联合设立相关投资合作和沟通交流平台。健全支持科技型企业和项目融资专项工作机制, 实施“科技产业金融一体化”专项, 发挥硬科技属性评价、企业上市培育、地方政策配套等引导机制作用, 通过国家产融合作平台、创新创业大赛、公开路演平台等, 为境外机构挖掘和评估初创期科技型企业提供服务。

(八) 梳理需求清单。相关部门、地方、行业协会结合自身职责定位, 聚焦产业发展、企业培育和成果转化, 积极推动先进制造业企业、高新技术企业、制造业单项冠军企业、科技型中小企业、创新型中小企业以及专精特新中小企业与境外机构建立合作。

(九) 提升合作水平。鼓励境外机构与境内相关机构、政府引导基金等加强合作, 面向新一代信息技术、人工智能、量子科技、生物技术、新能源和未来能源、工业母机、航空及航天装备、电力装备、新材料、核心基础零部件和仪器仪表等领域和方向, 设立母基金或专业化子基金。支持获境外机构投资的科技型企业, 深化与相关国别的产业链合作。支持境外机构投资科技成果转化应用。

(十) 便利人员往来。积极保障境外机构人员来华签证需求, 对于短期签证申请, 提供免预约“绿色通道”、免采指纹等便利。对符合条件的境外机构经营人员, 支持其办理长期签证。

(十一) 鼓励本土化经营。支持境外机构在华加大经营投入, 通过设立办公室、组建在华团队等方式, 提升本土化经营水平。

四、完善退出机制, 助力投资良性循环

(十二) 支持境外上市。保持境外上市融资渠道畅通、节奏稳定, 依法合规加快符合条件的科技型企业境外上市备案。积极发挥香港金融市场接驳功能, 支持科技型企业赴香港上市。

(十三) 鼓励并购重组。发挥资本市场并购重组主渠道作用, 支持上市公司综合运用股份、定向可转债等多种支付工具, 并购科技型企业, 畅通并购退出渠道。修订《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》, 进一步放宽投资条件。

(十四) 推进私募基金份额转让试点。稳步推进私募股权创投基金份额转让试点。鼓励境外机构发挥专业优势和特长, 积极参与投资交易。

(十五) 保障汇出权益。依法保障境外机构在中国境内的合法所得以人民币或外汇自由汇出。

(十六) 便利享受税收优惠。优化上市公司派息扣缴税款和结算程序, 确认符合享受有关税收的协定规定优惠条件的境外机构名单, 畅通政府部门、结算机构、上市公司各方信息交互, 上市公司可直接

按照优惠规定对相关境外机构进行扣缴申报和派息。

请各有关部门高度重视、加强配合、整合资源、优化服务，做好境外机构投资境内科技型企业各项工作，推动形成综合化科技金融服务体系，营造更加优化的政策环境，更好发挥金融对科技创新的支持作用，稳定投资预期，提振投资信心。

(本文有删减)

附：

便利境外机构享受有关税收的协定优惠操作指引

部分境外机构投资我国境内上市公司数量较多，且依据其所属居民国与我国所签署税收协定可享受所得税税收优惠待遇的，上市公司可直接按照优惠规定对相关境外机构进行扣缴申报和派息，相关境外机构不需要每次向各个上市公司提交相关信息报告表。具体操作流程如下：

(一) 投资境内上市公司股票且符合有关税收的协定规定优惠条件的境外机构，如有需求，可直接联系税务总局国际税务司，并提交《非居民纳税人享受协定待遇信息报告表》、证券账户等相关信息；

(联系人：税务总局国际税务司王增光，电话 010-61989071)

(二) 税务总局确认后将相关信息提供给结算机构，即中国证券登记结算有限责任公司；

(三) 各上市公司派发股息时，涉及上述境外机构的，结算机构将通过电子化渠道及时通知各上市公司；

(四) 各上市公司收到结算机构有关通知，适用已取得《非居民纳税人享受协定待遇信息报告表》情形，按照优惠规定进行扣缴和派息，使相关境外机构可直接享受税收优惠。

境外机构按照上述操作流程直接享受协定待遇后，需按照现行规定留存相关资料备查，接受税务机关后续管理。

关于调整海关特殊监管区域和区外加工贸易食糖管理措施的公告

海关总署 国家发展改革委 财政部 农业农村部 商务部 税务总局公告 2024 年第 44 号

为加强海关特殊监管区域和区外加工贸易食糖管理，现将有关事项公告如下：

一、食糖商品范围

本公告所述食糖是指《中华人民共和国进出口税则》税目 1701 项下的商品。

二、海关特殊监管区域相关管理措施

(一) 食糖从境外进入海关特殊监管区域和保税监管场所，仍执行保税政策。

(二) 海关特殊监管区域保税进口食糖在区内加工后的成品不得在海关特殊监管区域、保税监管场所、区外加工贸易和保税维修的企业之间保税流转，内销时按本公告有关规定执行。未经加工的保税进口食糖可开展保税流转。

(三) 综合保税区、保税港区企业(不含增值税一般纳税人资格试点企业)及珠澳跨境工业区珠海园区企业使用保税进口食糖加工后的成品，内销时不适用选择性征收关税，一律按照对应的全部保税料件征收进口关税，并按照货物实际状态(成品)征收进口环节增值税、消费税。

综合保税区、保税港区增值税一般纳税人资格试点企业使用保税进口食糖加工后的成品，内销时先按照对应的全部保税料件征收进口关税和进口环节增值税、消费税，再照章征收国内环节增值税、消费税。

保税区企业全部使用保税进口食糖及其他保税进口料件加工后的成品内销时，一律按照对应的全部保税料件征收进口关税，并按照货物实际状态(成品)征收进口环节增值税、消费税；使用含有部分保

税料件涉及保税进口食糖的，其加工后的成品内销时，按照所含保税料件征收进口关税和进口环节增值税、消费税。

(四) 海关特殊监管区域保税进口食糖在区内加工后的成品出区内销的，按食糖征收进口关税时应提供关税配额证；未能提供关税配额证的，适用关税配额外关税，并提供关税配额外自动进口许可证。

(五) 保税进口料件为食糖的，按照上述规定执行。

如保税进口料件不是食糖但加工后成品为食糖的，内销时不适用选择性征收关税，一律按照货物实际状态（成品）征收进口关税和进口环节增值税、消费税。

综合保税区、保税港区增值税一般纳税人资格试点企业保税进口料件不是食糖但加工后的成品为食糖的，加工后的成品不直接出口离境的，仅可出口至具备退税功能的海关特殊监管区域（不含本区及其他区的增值税一般纳税人资格试点企业）和保税监管场所。

(六) 海关特殊监管区域保税进口食糖不得用于在区内开展的委托加工业务。保税进口货物加工后成品为食糖的，不得用于在海关特殊监管区域内开展委托加工业务。

(七) 保税进口食糖在海关特殊监管区域和保税监管场所内不得通过 T 账册、L 账册开展改变商品编号和原产地的业务。

三、区外加工贸易进口食糖加工后入区和深加工结转管理措施

(一) 区外加工贸易企业以加工贸易方式进口食糖，仍执行保税政策。

(二) 保税进口食糖加工后的成品（含副产品、残次品）不得保税流转，应当办理出口离境或内销手续。保税进口食糖加工后的成品（含残次品）内销时先按照对应的全部保税料件征收进口关税和进口环节增值税、消费税，再照章征收国内环节增值税、消费税。内销后需再出口的，按现行出口税收政策规定执行。按食糖征收进口关税时应提供关税配额证；未能提供关税配额证的，适用关税配额外关税，并提供关税配额外自动进口许可证。副产品内销以及边角料和受灾保税货物的处置按《中华人民共和国海关关于加工贸易边角料、剩余料件、残次品、副产品和受灾保税货物的管理办法》（海关总署令第 111 号公布，根据海关总署令第 198 号、第 218 号、第 235 号、第 238 号、第 243 号修改）的有关规定办理。

四、手（账）册及关税配额证有关要求

海关特殊监管区域内加工账册（H 账册）和区外加工贸易手册、账册（B 手册、C 手册、E 账册）项下的料件涉及食糖的，企业对手（账）册设立、变更时，应对手（账）册及相关商品项进行标识。在涉及食糖的手（账）册料件、成品的进出口环节，企业申报核注清单时，应对相关商品项进行标识。食糖进口关税配额政策调整时，企业应及时变更涉及的手（账）册重点商品标识。

保税进口食糖在海关特殊监管区域内加工后的成品内销时，应由区内加工企业申领关税配额证或关税配额外自动进口许可证。

五、其他事项

本公告所称海关特殊监管区域包括综合保税区、保税港区、保税区、珠澳跨境工业区珠海园区。本公告所称保税监管场所包括保税物流中心（A 型、B 型）、保税仓库、出口监管仓库。

本公告自 2024 年 7 月 1 日起实施。

特此公告。

2024 年 4 月 3 日

国家税务总局上海市税务局 上海市财政局
关于认定上海亦又能源装备技术研究所等 50 家单位
非营利组织免税资格的通知

沪税发（2024）44 号

各区财政局，国家税务总局上海市各区税务局，国家税务总局上海市税务局第三税务分局：

根据《财政部 税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》（财税〔2018〕13 号）的有关规定，经审核确认，上海亦又能源装备技术研究所等 50 家单位获得非营利组织免税资格。

特此通知。

附件：上海市 2024 年第二批非营利组织免税资格认定名单（略）

2024 年 4 月 19 日

附件

上海市 2024 年第二批非营利组织免税资格认定名单

序号	统一社会信用代码	组织名称	有效期限	征管区局名称	备注
1	52310000MJ4930693 C	上海亦又能源装备技术研究所	2020.01.01-2024. 12.31	宝山区税务局	
2	53310000MJ495170X W	上海市长宁区华阳社区基金会	2023.01.01-2027. 12.31	长宁区税务局	
3	51310000501770740 3	上海市广播电视协会	2021.01.01-2025. 12.31	长宁区税务局	
4	53310000MJ4950045 P	上海长兴社区发展基金会	2021.01.01-2025. 12.31	崇明区税务局	
5	53310000MJ4950627 X	上海奉贤乐居南桥社区基金会	2021.01.01-2025. 12.31	奉贤区税务局	
6	53310000MJ4950547 A	上海奉贤西渡社区发展基金会	2021.01.01-2025. 12.31	奉贤区税务局	
7	52310109729473806 M	上海海江老年医院	2023.01.01-2027. 12.31	虹口区税务局	
8	51310000501770708 P	上海市餐饮烹饪行业协会	2023.01.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	
9	53310000MJ4955313 K	上海亦心公益基金会	2023.05.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	
10	51310000501776333 0	上海市观赏石协会	2023.01.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	

序号	统一社会信用代码	组织名称	有效期限	征管区局名称	备注
11	51310000501769440 B	上海洗染业行业协会	2023.01.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	
12	51310000501779390 J	上海市电力行业协会	2023.01.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	
13	5131000050176763X 1	上海市市政公路行业协会	2023.01.01-2027. 12.31	黄浦区税务局	
14	53310000501779980 D	上海市华侨事业发展基金会	2023.01.01-2027. 12.31	静安区税务局	
15	53310000MJ4950694 U	上海钧文文化发展基金会	2022.01.01-2026. 12.31	静安区税务局	
16	51310000501769416 T	上海市劳动和社会保障学会	2023.01.01-2027. 12.31	静安区税务局	
17	51310000MJ4905391 5	上海市枣庄商会	2023.08.01-2027. 12.31	静安区税务局	
18	51310000501782653 X	上海市食品安全工作联合会	2023.01.01-2027. 12.31	静安区税务局	
19	53310000MJ4955452 A	上海向阳高尔夫球发展基金会	2023.10.01-2027. 12.31	静安区税务局	
20	52310000MJ4925886 C	上海陈天桥脑健康研究所	2023.01.01-2027. 12.31	静安区税务局	
21	51310000501769803 7	上海市工具行业协会	2022.01.01-2026. 12.31	静安区税务局	
22	51310000501773167 E	上海市商业联合会	2022.01.01-2026. 12.31	静安区税务局	
23	51310000501768827 E	上海市地质学会	2021.01.01-2025. 12.31	静安区税务局	
24	51310000MJ4904866 N	上海市棉花流通行业协会	2022.01.01-2026. 12.31	普陀区税务局	
25	51310000501772949 Q	上海市地方史志学会	2023.01.01-2027. 12.31	普陀区税务局	

序号	统一社会信用代码	组织名称	有效期限	征管区局名称	备注
26	52310000MJ49317333	上海觉群诗社	2021.12.01-2025.12.31	普陀区税务局	
27	513100005017788579	上海种子行业协会	2022.01.01-2026.12.31	普陀区税务局	
28	51310000MJ4905148A	上海市江山商会	2022.12.01-2026.12.31	浦东新区税务局	
29	53310000MJ4955209F	上海育德公益基金会	2022.11.01-2026.12.31	浦东新区税务局	
30	51310000MJ4905199J	上海市瑞安商会	2023.01.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
31	51310000MJ4905252E	上海市乐清商会	2023.03.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
32	51310000MJ49052871	上海市建筑信息模型技术协会	2023.05.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
33	53310000MJ4955495P	上海和光慈善基金会	2023.11.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
34	53310000501783285H	上海电机学院教育发展基金会	2021.01.01-2025.12.31	浦东新区税务局	
35	52310000425202951C	上海市浦东新区海富幼儿园	2023.01.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
36	53310000MJ4951275D	上海浦东新区花木社区公益基金会	2023.01.01-2027.12.31	浦东新区税务局	
37	52310000MJ4930255P	上海建科铝合金结构工程研究院	2022.06.01-2026.12.31	松江区税务局	
38	51310000MJ4905367L	上海市鄂州商会	2023.08.01-2027.12.31	松江区税务局	
39	52310000734561093G	上海市福利彩票服务中心	2020.01.01-2024.12.31	徐汇区税务局	
40	53310000MJ4950897G	上海市徐汇龙华社区基金会	2022.01.01-2026.12.31	徐汇区税务局	

序号	统一社会信用代码	组织名称	有效期限	征管区局名称	备注
41	53310000501780201 7	上海市防癌抗癌事业发展基金会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
42	51310000501778283 X	上海电子商会(上海电子制造行业 协会)	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
43	51310000501779497 X	上海市宠物行业行业协会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
44	51310000501780439 L	上海市轻工业协会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
45	5331000050177301X H	上海市体育发展基金会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
46	51310000501776974 9	上海市房地产估价师协会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
47	53310000MJ4955380 H	上海喜中慈善基金会	2023.07.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
48	5131000050177459X K	上海市建设协会	2020.01.01-2024. 12.31	徐汇区税务局	
49	51310000501779470 6	上海科技企业孵化协会	2023.01.01-2027. 12.31	徐汇区税务局	
50	53310000MJ4950408 K	上海市青橄榄树公益基金会	2021.01.01-2025. 12.31	徐汇区税务局	

**国家税务总局上海市税务局办公室
关于印发《上海市税务系统行政复议简易程序办理规定（试行）》的通知
沪税办发（2024）6号**

国家税务总局上海市各区税务局，国家税务总局上海市税务局党委纪检组、各税务分局、各稽查局、市局机关各处室：

为贯彻实施新修订的《中华人民共和国行政复议法》，促进税务行政复议案件繁简分流、简案快办，发挥行政复议公正高效、便民为民的制度优势，保护公民、法人和其他组织的合法权益，市局制定了《上海市税务系统行政复议简易程序办理规定（试行）》。现印发给你们，请按照执行。

特此通知。

国家税务总局上海市税务局办公室
2024 年 4 月 17 日

上海市税务系统行政复议简易程序办理规定（试行）

第一条（目的和依据）为进一步优化税收营商环境，发挥行政复议化解行政争议的主渠道作用，根据《中华人民共和国行政复议法》，结合上海市税务系统行政复议工作实际，制定本规定。

第二条（制定原则）适用简易程序审理行政复议案件，应当遵循合法、公正、公开、高效、便民、为民的原则，保护公民、法人和其他组织的合法权益。

第三条（适用范围）行政复议机关审理下列行政复议案件，认为事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的，可以适用简易程序：

- （一）被申请行政复议的行政行为是当场作出；
- （二）涉及税款、社会保险费、非税收入人民币三千元以下的案件；
- （三）涉及款额人民币三千元以下的其他案件；
- （四）属于政府信息公开案件。

除上述情形外，当事人各方同意适用简易程序的，也可以适用简易程序。

第四条（受理申请）行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查，告知申请人受理或不予受理决定，或者一次性告知需要补正的事项。行政复议机关未作出不予受理决定的，行政复议申请的审查期限届满之日起视为受理。

第五条（适用简易程序告知）除本规定第三条第一款之外情形，当事人提出要求适用简易程序审理的，行政复议机构及时通过电话等方式征求其他当事人意见。

当事人各方同意适用简易程序审理的，行政复议机构应当通过电话等方式告知当事人各方并做好记录。

第六条（通知答复）行政复议机构应当自行政复议申请受理之日起三日内，将答复通知书、行政复议申请书副本或者行政复议申请笔录复印件等行政复议申请材料，发送被申请人。

第七条（被申请人答复）被申请人应当自收到行政复议申请材料之日起五日内，向行政复议机关提交行政复议答复书，以及作出行政行为的证据、依据和其他有关材料。

第八条（审理方式）适用简易程序审理的案件，可以书面审理。行政复议机构认为有必要或当事人提出要求的，可以听取当事人意见。

第九条（审理时限）适用简易程序审理的案件，应当自受理申请之日起三十日内作出行政复议决定。

第十条（简化决定内容）适用简易程序审理的案件，可以简化行政复议决定文书，但应当包含当事人基本信息、复议请求、答复意见、主要事实、决定理由、适用依据、告知当事人诉讼权利等必要内容。

第十一条（简易程序转为普通程序）在审理过程中，有下列情形之一的，经行政复议机构的负责人批准，可以转为普通程序审理：

（一）当事人依法改变或增加复议请求，导致案情复杂化、案件性质发生改变，不再适合简易程序审理的；

（二）在审理过程中发现案件社会影响较大或法律适用复杂的；

（三）经审理认为事实不清、权利义务不明确或者争议较大等情形，需要进一步调查核实的；

（四）行政复议机构认为案件不适用简易程序审理的其他情形。

第十二条（转为普通程序审理后告知）行政复议案件转为普通程序审理的，行政复议机构应当通过电话等方式告知当事人各方并做好记录。

第十三条（立卷归档）行政复议机关应当按照规定将行政复议案件资料立卷归档，并标识适用简易程序审理的案件。

第十四条（信息化建设）行政复议机关可以探索利用信息化系统提升案件信息交互便捷性。

第十五条（试行日期）本规定自发布之日起试行。本规定未尽事宜，根据法律法规和上级部门规定执行。



跨境纳税人缴费人常见问题解答

来源：国家税务总局

近期，国家税务总局官网“税路通·税收服务‘一带一路’”专栏，发布了跨境纳税人缴费人常见问题解答，本期摘选部分问答，供读者参考。

扣除凭证

问：企业从境外购进货物或者劳务发生的支出，无法取得发票，取得的收据能否作为企业所得税税前扣除凭证？

答：根据《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)第十一条规定：“企业从境外购进货物或者劳务发生的支出，以对方开具的发票或者具有发票性质的收款凭证、相关税费缴纳凭证作为税前扣除凭证。”同时《中华人民共和国发票管理办法》规定：“单位和个人从中国境外取得的与纳税有关的发票或者凭证，税务机关在纳税审查时有疑义的，可以要求其提供境外公证机构或者注册会计师的确认证明，经税务机关审核认可后，方可作为记账核算的凭证。”因此，企业从境外购进货物或者劳务时，应索取发票或者具有发票性质的收款凭证、相关税费缴纳凭证，或者提供境外公证机构或注册会计师的确认证明。

资料填报

问：符合条件的居民企业是否每年均需报送《居民企业境外投资信息报告表》？其中需填报的外国企业的生产经营信息是否需要符合国内税法或会计准则？

答：根据《国家税务总局关于优化纳税服务 简并居民企业报告境外投资和所得信息有关报表的公告》(国家税务总局公告 2023 年第 17 号)第一条规定：“居民企业或其通过境内合伙企业，在一个纳税年度中的任何一天，直接或间接持有外国企业股份或有表决权股份达到 10%(含)以上的，应当在办理该年度企业所得税年度申报时向主管税务机关报送简并后的《居民企业境外投资信息报告表》。”符合条件的居民企业应每年填报《居民企业境外投资信息报告表》。

公告解读中第六条说明：《居民企业境外投资信息报告表》中涉及提供境外被投资企业的生产经营信息，除“实际已缴纳所得税额”以外，以被投资企业的会计报表数据进行填写，并按照填表说明确定年度和外币折算事项。

例如，外国企业 B 所在辖区纳税年度(当年 4 月 1 日至次年 3 月 31 日)与我国纳税年度不一致(我国为 1 月 1 日至 12 月 31 日)，居民企业 A 在 2024 年填报 2023 年度《居民企业境外投资信息报告表》时，因外国企业 B 纳税年度截止日在 2023 年 3 月 31 日，所以应填报外国企业 B 2022 年 4 月 1 日—2023 年 3 月 31 日所属年度的数据。

因此，外国企业财务数据无须根据国内会计准则或税收规定予以调整，但需按照我国纳税年度最后一日的人民币汇率中间价折算为人民币填报。

对外支付备案

问：如果我司需要向境外支付资金，哪些情形需要办理对外支付税务备案呢？

答：根据《国家税务总局 国家外汇管理局关于服务贸易等项目对外支付税务备案有关问题的公告》(国家税务总局 国家外汇管理局公告 2013 年第 40 号)规定，境内机构和個人向境外单笔支付等值 5 万美元以上(不含等值 5 万美元，下同)下列外汇资金，除本公告第三条规定的情形外，均应向所在地主管税务机关进行备案：

(一)境外机构或個人从境内获得的包括运输、旅游、通信、建筑安装及劳务承包、保险服务、金融服务、计算机和信息服务、专有权利使用和特许、体育文化和娱乐服务、其他商业服务、政府服务等服务贸易收入；

(二)境外个人在境内的工作报酬，境外机构或個人从境内获得的股息、红利、利润、直接债务利息、担保费以及非资本转移的捐赠、赔偿、税收、偶然性所得等收益和经常转移收入；

(三)境外机构或個人从境内获得的融资租赁租金、不动产的转让收入、股权转让所得以及外国投资者其他合法所得。

问：同一笔合同需要多次对外支付，是不是每次支付前都要做支付备案呢？

答：根据《国家税务总局 国家外汇管理局关于服务贸易等项目对外支付税务备案有关问题的补充公告》(国家税务总局公告 2021 年第 19 号)规定，境内机构和個人对同一笔合同需要多次对外支付的，仅需在首次付汇前办理税务备案。

跨境服务

问：华人华侨在海外投资经营过程中，遇到税务争议或跨境税收政策处理等问题时，有没有固定救助渠道？

答：对外投资坚持“企业主体、市场化运作、政府引导”的原则。企业要遵循市场规律和国际惯例，自主决策、自负盈亏、自担风险。海外投资经营过程中遇到税务争议，可通过东道国国内法提供的法律救济渠道寻求解决。引发争议的税务决定涉嫌违反中国与东道国间避免双重征税协定的，如协定中有相互协商条款，可通过该条款寻求解决。如税务争议属于适用《中华人民共和国领事保护与协助条例》的情形，可依据该条例通过我驻外外交机构寻求咨询和帮助。

问：税务部门能否提供其他国家(地区)更详细的税制介绍，并及时发布税务风险预警信息？

答：纳税人应自行做好对外投资的税收尽职调查，包括了解其他国家(地区)税制情况和税务风险。为更好服务纳税人，国家税务总局官网“税路通·税收服务‘一带一路’”专栏推出了一些公共知识产品，包括国别(地区)投资税收指南、全球税讯、海外税收案例库等，可以帮助纳税人了解外国(地区)税制及税收争议处理情况。值得注意的是，上述知识产品仅具参考价值，不能作为税务决策的依据。



土地增值税清算：用对方法，合理分摊土地成本

在土地增值税清算中，一般按照普通住宅、非普通住宅及其他类型房地产的收入与扣除成本之差，分别计算增值额和增值率，进而计算出需要缴纳的土地增值税。其中，可扣除成本主要为土地成本和开发成本。在现行政策下，房地产开发成本分摊规则比较确定，土地成本的分摊方法根据土地增值税暂行条例实施细则规定，纳税人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。作为土地成本分摊的重要方法之一，“土地使用权面积占比法”日益受到企业和基层税务机关的重视。

企业概况

某房地产开发企业开发某房地产项目，2016 年 3 月施工，于 2018 年 12 月竣工，2022 年 12 月售罄。项目总占地面积 22060.92 m²，企业的测绘报告将之分为 7 栋楼。其中普通住宅建筑面积（计算容积率）72414.87 m²，基底面积 2879.16 m²；其他类型房地产建筑面积（计算容积率）44430.07 m²，基底面积 4140.24 m²。土地成本合计 39738.47 万元。已知普通住宅收入 46063.44 万元，开发成本 17776.34 万元，与转让房地产有关税金 276.38 万元；其他类型房地产收入 54929.81 万元，开发成本 18564.96 万元，与转让房地产有关税金 329.58 万元。整个项目利息按比例扣除。

方法介绍

“土地使用权面积占比法”是根据转让房地产的土地使用权的面积占总土地使用权面积的比例来分摊土地成本。土地使用权面积既与土地面积有关，又受容积率制约。容积率是指一个小区的地上建筑总面积与净用地面积的比率，是衡量建设用地使用强度的一项重要指标。正确使用“土地使用权面积占比法”，除了需要考虑各类房产的基底面积外，还应当考虑公共区域部分分摊的土地使用权面积。经税务机关实地调研确定，该案例中，项目的楼栋数被人为调整为 7 栋，实际独立建筑物房产为 3 栋。1 号楼（普通住宅，计算容积率建筑面积 25124.55 m²）独立成栋，基底面积 964.15 m²，其基底面积全部归属于普通住宅；2 号楼（普通住宅，计算容积率建筑面积 25142.31 m²）与 6 号楼（商业裙楼，计算容积率建筑面积 9120.42 m²）为一栋，基底面积 1826.66 m²；3 号楼（普通住宅，计算容积率建筑面积 22148.01 m²）与 4 号楼、5 号楼、7 号楼（均为商业裙楼，计算容积率建筑面积共 35309.56 m²）为一栋，基底面积 4228.59 m²。

计算过程

使用“土地使用权面积占比法”分摊土地成本和土地增值税，需要多个步骤。

第一步，计算不同类型房地产的基底面积。2 号楼和 6 号楼这一栋，普通住宅分摊基底面积=普通住宅建筑面积占楼栋建筑面积的比例×楼栋基底面积=25142.31÷(25142.31+9120.42)×1826.66=1340.42 (m²)，其他类型房地产分摊基底面积=其他类型房地产建筑面积占楼栋建筑面积的比例×楼栋基底面积=9120.42÷(25142.31+9120.42)×1826.66=486.24 (m²)；3 号楼、4 号楼、5 号楼和 7 号楼这一栋，普通住宅分摊基底面积=22148.01÷(22148.01+35309.56)×4228.59=1629.98 (m²)，其他类型房地产分摊基底面积=35309.56÷(22148.01+35309.56)×4228.59=2598.61 (m²)。那么这 3 栋楼共计基底面积=964.15+1826.66+4228.59=7019.4 (m²)，其中，普通住宅分摊的基底面积=964.15+1340.42+1629.98=3934.55 (m²)，其他类型房地产分摊的基底面积=486.24+2598.61=3084.85 (m²)。

第二步，计算公共区域土地使用权面积。已知普通住宅总建筑面积（计算容积率）为 72414.87 m²，其他类型房地产总建筑面积（计算容积率）为 44430.07 m²，合计建筑面积（计算容积率）=72414.87+44430.07=116844.94 (m²)。公共区域占地面积=项目总占地面积-3 栋楼共计基底面积=22060.92-7019.4=15041.52 (m²)。

普通住宅公共区域部分分得土地使用权面积=普通住宅总建筑面积（计算容积率）÷合计建筑面积（计算容积率）×公共区域占地面积=72414.87÷116844.94×15041.52=9322.01 (m²)。其他类型房地产公共区域部分分得土地使用权面积=其他类型房地产总建筑面积（计算容积率）÷合计建筑面积（计算容积率）×公共区域占地面积=44430.07÷116844.94×15041.52=5719.51 (m²)。

第三步，计算土地使用权面积和占比。普通住宅土地使用权面积=普通住宅基底面积+普通住宅公共区域部分分得土地使用权面积=3934.55+9322.01=13256.56 (m²)，普通住宅土地使用权面积占比=普通

住宅土地使用权面积÷项目总占地面积=13256.56÷22060.92×100%=60.09%。其他类型房地产土地使用权面积=3084.85+5719.51=8804.36 (m²)，其他类型房地产土地使用权面积占比=其他类型房地产土地使用权面积÷项目总占地面积=8804.36÷22060.92×100%=39.91%。

第四步，分摊土地成本。普通住宅分得土地成本=合计土地成本×普通住宅土地使用权面积占比=39738.47×60.09%=23878.85 (万元)。其他类型房地产分得土地成本=合计土地成本×其他类型房地产土地使用权面积占比=39738.47×39.91%=15859.62 (万元)。

第五步，计算土地增值税。根据土地增值税相关规定，利息比例扣除时，房地产开发费用为土地成本和开发成本之和的 10% 以内，此处按 10% 计算。房地产开发企业加计扣除费用为土地成本和开发成本之和的 20%。普通住宅收入 46063.44 万元，土地成本 23878.85 万元，开发成本 17776.34 万元，与转让房地产有关税金 276.38 万元，因此，普通住宅开发费用=(23878.85+17776.34)×10%=4165.52 (万元)，加计扣除费用=(23878.85+17776.34)×20%=8331.04 (万元)，合计扣除项目金额=土地成本+开发成本+开发费用+加计扣除费用+与转让房地产有关税金=23878.85+17776.34+4165.52+8331.04+276.38=54428.13 (万元)，增值额=收入额-合计扣除项目金额=46063.44-54428.13=-8364.69 (万元)，增值率=增值额÷合计扣除项目金额=-8364.69÷54428.13×100%=-15.37%，无土地增值税。同理，其他类型房地产收入 54929.81 万元，土地成本 15859.62 万元，开发成本 18564.96 万元，与转让房地产有关税金 329.58 万元，因此其他类型房地产开发费用=(15859.62+18564.96)×10%=3442.46 (万元)，加计扣除费用=(15859.62+18564.96)×20%=6884.92 (万元)，扣除项目金额合计=15859.62+18564.96+329.58+3442.46+6884.92=45081.54 (万元)，增值额=54929.81-45081.54=9848.27 (万元)，增值率=9848.27÷45081.54×100%=21.85%，适用税率 30%，应缴土地增值税=增值额×适用税率=9848.27×30%=2954.48 (万元)。因此该房地产项目应缴纳土地增值税 2954.48 万元。

实操建议

通过上述案例可以看出，土地增值税清算业务情况复杂、计算过程烦琐，企业在使用“土地使用权面积占比法”时，应根据规划和自然资源部门的规划许可情况、建设部门的竣工核实情况和房产的实际物理结构来确定房产是否独立成栋，切勿人为分割。对于同一楼栋中存在多种业态的情况，应根据其相应的计容建筑面积分摊土地使用权面积。同时，建议企业加强对相关法律法规和税收政策的学习掌握，在具体项目分摊土地成本时，加强与当地主管税务机关的沟通。必要时，可以引入第三方清算机构，确保税务处理合法、合规。

(理论与实际操作或有出入，此文仅供参考)



放假通知

根据国务院办公厅放假规定，上海泰可思财税网 2024 年五一劳动节放假安排如下：

5 月 1 日至 5 日放假调休，共 5 天。

4 月 28 日（星期日）、5 月 11 日（星期六）上班。

下一期《TAX 财税周刊》将于 5 月 10 日发送。

放假期间有任何问题，请通过邮件联系，我们看到后将及时回复。

E-mail: caishui@caishui.com

祝：节日快乐！

上海泰可思财税网

2024 年 4 月 26 日