

主动公开

# 佛山市自然资源局南海分局 文件 国家税务总局佛山市南海区税务局

佛自然资南〔2020〕227号

---

## 佛山市自然资源局南海分局 国家税务总局佛山市南海区税务局关于联合印发《佛山市南海区农村集体经营性建设用地整备税收征管指引（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处）：

按照《佛山市南海区建设广东省城乡融合发展改革创新实验区实施方案》（粤改委发〔2020〕11号）的要求，为进一步完善我区农村集体经营性建设用地整备制度，推动整备工作，按照现行国家税收法律规定，结合国家及地方有关土地增值收益调节金征收政策，区税务局、自然资源分局联合制定了《佛山市南海区

农村集体经营性建设用地整备税收征管指引（试行）》，请结合实际认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区税务局（联系电话：86239371）、自然资源分局（联系电话：86369006）反映。

附件：佛山市南海区农村集体经营性建设用地整备税收征管指引（试行）

佛山市自然资源局南海分局

国家税务总局  
佛山市南海区税务局  
2020年12月29日

# 佛山市南海区农村集体经营性建设用地 整備税收征管指引（试行）

佛山市南海区自 2015 年 2 月被列为全国 33 个农村土地制度改革试点之一，授权开展农村集体经营性建设用地入市改革。为明确入市改革过程中涉及的税务处理问题，营造良好规范的税收环境，2017 年 11 月佛山市南海区国家税务局、佛山市南海区地方税务局依据入市改革的实际情况，按照当时国家税收政策规定，制定了《佛山市南海区集体经营性建设用地入市改革试点税收征管指引（试行）》。随着改革逐步深入，特别是今年 9 月份广东省委批复《佛山市南海区建设广东省城乡融合发展改革创新试验区实施方案》（粤改委发〔2020〕11 号），一些开创性的探索逐渐进入项目实操层面，迫切需要进一步明晰具体工作的税费征收。为此，针对南海区农村集体经营性建设用地整備制度相关税收问题，制定本指引。

根据《佛山市南海区农村集体经营性建设用地整備管理试行办法》（南府〔2016〕43 号）规定，集体土地整備制度的主要内容是，在区镇两级成立政府事业单位性质的集体土地整備中心（以下简称“整備中心”，具体的整備业务主要由镇级整備中心开展，区整備中心主要负责业务指导和协调），在不改变集体土地所有权前提下，通过托管方式将分散于村集体经济组织名下的集体建设用地使用权集中到整備中心，并由其进行前期整理，再

统一对外招商入市。整个运作过程主要包括两个环节，一是**托管环节**，即整備中心和集体土地所有者（以下简称“托管方”）签订托管协议，集体建设用地使用权从集体土地所有者转移到整備中心；二是**土地供应环节**，即整備中心面向市场主体以转让、出租方式供应土地。

## 一、托管环节

### （一）整備中心通过一次性支付方式整備土地

整備中心通过向托管方一次性支付收益的方式取得集体建设用地使用权。

#### 1. 托管方需缴纳的税费：

（1）集体建设用地使用权权属办理到整備中心名下的，托管方在托管过程中免征增值税，托管方应于取得托管收益的当期向整備方开具免税的增值税普通发票及办理纳税申报；集体建设用地使用权权属未办理到整備中心名下的，托管方按照不动产经营租赁缴纳增值税，托管方应于取得托管收益的当期向整備方开具增值税发票及办理纳税申报。

（2）集体建设用地使用权权属办理到整備中心名下的，托管方取得的转让土地使用权收入应按规定缴纳企业所得税，土地使用权的净值允许在当期税前扣除；集体建设用地使用权权属未办到整備中心名下的，托管方按照出租土地使用权取得的租金收入，按照合同规定的应付租金的日期确认收入的实现。如果合同中规定租赁期限跨年度且租金提前一次性支付的，在租赁期内分

期均匀计入相关年度收入。

(3) 托管方应按规定缴纳出让土地增值收益调节金，调节金征收暂按《佛山市南海区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金与税费征收使用管理试行办法》（南府函〔2015〕149号）规定执行；

(4) 托管土地使用权时，托管方书立产权转移书据应按规定缴纳印花税。

## 2. 整备中心需缴纳的税费：

(1) 托管土地使用权时，整备中心书立产权转移书据应按规定缴纳印花税；

(2) 集体建设用地使用权从托管方转移到整备中心，暂不涉及契税；《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第52号）施行后，应按规定缴纳契税；

(3) 托管后，整备中心使用应税集体土地应按规定缴纳城镇土地使用税。

## **（二）整备中心通过分期支付方式整备土地**

整备中心通过向托管方在托管期间分期支付收益的方式取得集体建设用地使用权。

### 1. 托管方需缴纳的税费：

(1) 集体建设用地使用权权属办理到整备中心名下的，托管方在托管过程中免征增值税，应按照书面合同确定的付款日期分期开具免税增值税普通发票及办理纳税申报；托管方也可选择

在整備中心辦理土地權屬登記后，以書面合同總金額一次性開具免稅增值稅普通發票並在開具發票當期辦理納稅申報。集體建設用地使用權權屬未辦到整備中心名下的，托管方按照不動產經營租賃繳納增值稅，並按照書面合同確定的付款日期分期開具發票及辦理納稅申報。

（2）集體建設用地使用權權屬辦理到整備中心名下的，托管方應以轉讓土地使用權收入按規定繳納企業所得稅，土地使用權的資產淨值允許在當期稅前扣除；集體建設用地使用權權屬未辦到整備中心名下的，托管方按照出租土地使用權取得的租金收入，按照合同規定的應付租金的日期確認收入的實現。如果合同中規定租賃期限跨年度且租金提前一次性支付的，在租賃期內分期均勻計入相關年度收入。

（3）托管方應以取得的按規定繳納出租土地增值收益調節金（在租賃調節金征收指引未出台前，暫不征收租賃調節金）；

（4）托管方和整備中心簽訂托管協議中如允許整備中心可以其名義辦理建設用地使用證，則托管協議視為產權轉移書據，應按規定繳納印花稅；如未允許，則視為集體土地租賃合同，不涉及印花稅。

## 2. 整備中心需繳納的稅費：

（1）整備中心和托管方簽訂的托管協議中如允許整備中心可以其名義辦理建設用地使用證，則托管協議視為產權轉移書據，應按規定繳納印花稅；如未允許，則視為集體土地租賃合同，

不涉及印花税；

(2) 整備中心和托管方签订的托管协议中如允许整備中心可以其名义办理建设用地使用证，则托管协议视为集体土地使用权出让合同，暂不涉及契税；《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第 52 号）施行后，应按规定缴纳契税。如未允许，则视为集体土地租赁合同，不涉及契税；

(3) 整備中心直接从集体经济组织承租应税集体所有建设用地，或受让集体土地使用权，均由整備中心按规定缴纳城镇土地使用税。

### **(三) 整備中心通过供地后收益分成方式整備土地**

整備中心通过与托管方协议按供地后收益分成的方式取得集体建设用地使用权，该方式在实施中实际上分别归类于上述第（一）、第（二）种方式。

1. 若整備中心在土地供应环节以转让方式供应土地，则整備中心相当于一次性支付托管收入，托管方和整備中心需缴纳的税费按上述第（一）种方式缴纳；

2. 若整備中心在土地供应环节以出租方式供应土地，则整備中心相当于分期支付托管收入，托管方和整備中心需缴纳的税费按上述第（二）种方式缴纳。

## **二、土地供应环节**

### **(一) 整備中心以转让方式供应土地**

“整備中心以转让方式供应土地”是指集体建设用地进入整

备中心进行托管后，整備中心作为土地使用权人将集体建设用地使用权再转移的行为。

#### 1. 整備中心需缴纳的税费：

(1) 整備中心以取得的全部价款和价外费用按转让土地使用权行为缴纳增值税及增值税附加，土地的前期整理投入费用，可凭整備中心取得的增值税专用发票进行进项抵扣；

(2) 整備中心应按规定缴纳企业所得税，整備中心在托管环节支付的托管费用允许在当期税前扣除(对于托管环节一次性支付托管费用的，可凭托管方出具免税发票进行扣除；对于托管环节分期支付或按收益分成方式支付托管费用的，可凭托管方出具的的免税发票进行扣除)；

(3) 整備中心应按规定缴纳转让土地增值收益调节金，调节金征收暂按《佛山市南海区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金与税费征收使用管理试行办法》(南府函〔2015〕149号)规定执行；

(4) 集体土地使用权转让中，整備中心书立产权转移书据应按规定缴纳印花税。

#### 2. 受让方需缴纳的税费：

(1) 受让方书立产权转移书据应按规定缴纳印花税；

(2) 受让方承受转让的土地使用权应按规定缴纳契税；

(3) 转让后，受让方使用应税集体土地应按规定缴纳城镇土地使用税。



## **(二) 整備中心以出租方式供应土地**

“整備中心以出租方式供应土地”是指集体建设用地进入整備中心托管后，整備中心作为土地使用权人将集体建设用地使用权出租给承租人，由承租人向整備中心支付租金的行为。

### **1. 整備中心需缴纳的税费：**

(1) 整備中心以取得的全部价款和价外费用按提供不动产经营租赁服务缴纳增值税及增值税附加，土地的前期整理投入费用，可凭整備中心取得的增值税专用发票进行进项抵扣；

(2) 整備中心应按规定缴纳企业所得税，整備中心在托管环节一次性支付托管费用的，土地按照合同约定的使用年限分期摊销，相应的摊销费进行扣除；

(3) 整備中心出租土地使用权不征土地增值收益调节金；

(4) 整備中心书立集体土地租赁合同，不涉及印花税；

(5) 整備中心以自有的应税集体土地对外出租的，由整備中心按规定缴纳城镇土地使用税。

### **2. 承租方需缴纳的税费：**

(1) 承租方书立集体土地租赁合同，不涉及印花税。

**三、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》修改完成并实施后，本指引涉及的土地增值收益调节金将相应予以调整或停止征收。另上级部门如对我区的集体土地整備制度有最新精神，届时本指引将进行相应修订。**

附件：主要税种税率参考表及主要税收政策依据

表 1 整备中心通过一次性支付方式整备土地的税费

纳税主体	税种	计税依据	税率
托管方	增值税	取得的全部价款和价外费用	免税（整备中心以其名义办理建设用地使用证）
			9%（整备中心未办理建设用地使用证在其名下）
	城市维护建设税	实际缴纳增值税额	7%
	教育费附加	实际缴纳增值税额	3%
	地方教育附加	实际缴纳增值税额	2%
	企业所得税	集体建设用地使用权权属办理到整备中心名下的，取得的土地使用权收入，土地使用权的资产净值允许在当期税前扣除。 集体建设用地使用权权属未办到整备中心名下的，托管方按照出租土地使用权取得的租金收入，按照合同规定的应付租金的日期确认收入的实现。如果合同中规定租赁期限跨年度且租金提前一次性支付的，在租赁期内分期均匀计入相关年度收入。	25%

纳税主体	税种	计税依据	税率
	土地增值收益调节金	取得的土地使用权收入	5%-15%
	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
	契税	成交价格或市场价格	3%
整备中心	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
	城镇土地使用税	实际占用土地面积	根据纳税人实际情况适用 2 元至 8 元/平方米·年

表 2 整备中心通过分期支付方式整备土地的税费

纳税主体	税种	计税依据	税率
托管方	增值税	取得的全部价款和价外费用	免税(整备中心以其名义办理建设用地使用证)
			9% (整备中心未办理建设用地使用证在其名下)
	城市维护建设税	实际缴纳增值税额	7%
	教育费附加	实际缴纳增值税额	3%
	地方教育附加	实际缴纳增值税额	2%
	企业所得税	集体建设用地使用权权属办理到整备中心名下的,取得的土地使用权收入,土地使用权的资产净值允许在当期税前扣除。 集体建设用地使用权权属未办到整备中心名下的,托管方按照出租土地使用权取得的租金收入,按照合同规定的应付租金的日期确认收入的实现。如果合同中规定租赁期限跨年度且租金提前一次性支付的,在租赁期内分期均匀	25%

纳税主体	税种	计税依据	税率
		计入相关年度收入。	
	土地增值收益调节金	取得的土地租金收入	在租赁调节金征收指引未出台前，暂不征收
	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
整备中心	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
	契税	成交价格或市场价格	3%
	城镇土地使用税	实际占用土地面积	根据纳税人实际情况适用2元至8元/平方米·年

表 3 整备中心以转让方式供应土地的税费

纳税主体	税种	计税依据	税率
整备中心	增值税	取得的全部价款和价外费用	9%
	城市维护建设税	实际缴纳增值税额	7%
	教育费附加	实际缴纳增值税额	3%
	地方教育附加	实际缴纳增值税额	2%
	企业所得税	取得的土地使用权收入，土地使用权的资产净值允许在当期税前扣除	25%
	土地增值收益调节金	取得的转让财产收入	1.5%-3.5%
	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
受让方	印花税	合同所载金额或市场价格	0.05%
	契税	成交价格或市场价格	3%
	城镇土地使用税	实际占用土地面积	根据纳税人实际情况适用 2 元至 8 元/平方米·年

表 4 整备中心以出租方式供应土地的税费

纳税主体	税种	计税依据	税率
整备中心	增值税	取得的全部价款和价外费用	9%
	城市维护建设税	实际缴纳增值税额	7%
	教育费附加	实际缴纳增值税额	3%
	地方教育附加	实际缴纳增值税额	2%
	企业所得税	取得的土地租金收入，土地使用权按照合同约定的使用年限分期摊销，相应的摊销费进行扣除。	25%
	城镇土地使用税	实际占用土地面积	根据纳税人实际情况适用 2 元至 8 元/平方米·年

# 主要税收政策依据

## 一、增值税

(一) 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》

第十五条 增值税税率。(二) 提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,税率为11%。

第十六条 增值税征收率为3%,财政部和国家税务总局另有规定的除外。

第三十七条 销售额,是指纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用,财政部和国家税务总局另有规定的除外。价外费用,是指价外收取的各种性质的收费,但不包括以下项目:(一) 代为收取并符合本办法第十条规定的政府性基金或者行政事业性收费。(二) 以委托方名义开具发票代委托方收取的款项。

第四十五条 增值税纳税义务、扣缴义务发生时间为:

(一) 纳税人发生应税行为并收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天;先开具发票的,为开具发票的当天。

收讫销售款项,是指纳税人销售服务、无形资产、不动产过程中或者完成后收到款项。

取得索取销售款项凭据的当天,是指书面合同确定的付款日期;未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的,为服务、无形资产转让完成的当天或者不动产权属变更的当天。



## **《销售服务、无形资产、不动产注释》**

三、销售不动产。销售不动产，是指转让不动产所有权的业务活动。不动产，是指不能移动或者移动后会改变性质、形状改变的财产，包括建筑物、构筑物等。建筑物，包括住宅、商业营业用房、办公楼等可供居住、工作或者进行其他活动的建造物。构筑物，包括道路、桥梁、隧道、水坝等建造物。转让建筑物有限产权或者永久使用权的，转让在建的建筑物或者构筑物所有权的，以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。

### **（二）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2《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》**

一、下列项目免征增值税：（三十七）土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者。

### **（三）国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告（国家税务总局公告2016年第16号）**

第三条 一般纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

（一）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。（二）一般纳税人出租其2016年5月1日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。

第四条 小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值

税：（一）单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额。

#### **（四）关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知（财税〔2016〕47号）**

三、其他政策。（二）纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。纳税人转让 2016 年 4 月 30 日前取得的土地使用权，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去取得该土地使用权的原价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

#### **（五）关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号）**

一、纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

#### **（六）关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）**

一、增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

## **二、企业所得税**

### **（一）中华人民共和国企业所得税法（中华人民共和国主席令第 23 号）**

第一条 在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组

织（以下统称企业）为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。个人独资企业、合伙企业不适用本法。

第四条 企业所得税的税率为 25%。非居民企业取得本法第三条第三款规定的所得，适用税率为 20%。

第六条 企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。包括：（一）销售货物收入；（二）提供劳务收入；（三）转让财产收入；（四）股息、红利等权益性投资收益；（五）利息收入；（六）租金收入；（七）特许权使用费收入；（八）接受捐赠收入；（九）其他收入。

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。

第十三条 在计算应纳税所得额时，企业发生的下列支出作为长期待摊费用，按照规定摊销的，准予扣除：（一）已足额提取折旧的固定资产的改建支出；（二）租入固定资产的改建支出；（三）固定资产的大修理支出；（四）其他应当作为长期待摊费用支出的支出。

第十六条 企业转让资产，该项资产的净值，准予在计算应纳税所得额时扣除。

**（二）中华人民共和国企业所得税法实施条例（中华人民共和国国务院令 第 714 号）**

第三条 企业所得税法第二条所称依法在中国境内成立的

企业，包括依照中国法律、行政法规在中国境内成立的企业、事业单位、社会团体以及其他取得收入的组织。

第十六条 企业所得税法第六条第(三)项所称转让财产收入，是指企业转让固定资产、生物资产、无形资产、股权、债权等财产取得的收入。

第二十二条 企业所得税法第六条第(九)项所称其他收入，是指企业取得的除企业所得税法第六条第(一)项至第(八)项规定的收入外的其他收入，包括企业资产溢余收入、逾期未退包装物押金收入、确实无法偿付的应付款项、已作坏账损失处理后又收回的应收款项、债务重组收入、补贴收入、违约金收入、汇兑收益等。

第二十五条 企业发生非货币性资产交换，以及将货物、财产、劳务用于捐赠、偿债、赞助、集资、广告、样品、职工福利或者利润分配等用途的，应当视同销售货物、转让财产或者提供劳务，但国务院财政、税务主管部门另有规定的除外。

第二十七条 企业所得税法第八条所称有关的支出，是指与取得收入直接相关的支出。企业所得税法第八条所称合理的支出，是指符合生产经营活动常规，应当计入当期损益或者有关资产成本的必要和正常的支出。

第五十七条 企业所得税法第十一条所称固定资产，是指企业为生产产品、提供劳务、出租或者经营管理而持有的、使用时间超过 12 个月的非货币性资产，包括房屋、建筑物、机器、机

械、运输工具以及其他与生产经营活动有关的设备、器具、工具等。

第七十四条 企业所得税法第十六条所称资产的净值和第十九条所称财产净值，是指有关资产、财产的计税基础减除已经按照规定扣除的折旧、折耗、摊销、准备金等后的余额。

**(三)财政部 国家税务总局关于非货币性资产投资企业所得税政策问题的通知(财税〔2014〕116号)**

一、居民企业(以下简称企业)以非货币性资产对外投资确认的非货币性资产转让所得，可在不超过5年期限内，分期均匀计入相应年度的应纳税所得额，按规定计算缴纳企业所得税。

二、企业以非货币性资产对外投资，应对非货币性资产进行评估并按评估后的公允价值扣除计税基础后的余额，计算确认非货币性资产转让所得。

**(四)国家税务总局关于非货币性资产投资企业所得税有关征管问题的公告(国家税务总局公告2015年第33号)**

二、关联企业之间发生的非货币性资产投资行为，投资协议生效后12个月内尚未完成股权变更登记手续的，于投资协议生效时，确认非货币性资产转让收入的实现。

**(五)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)**

二、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。

#### **(六) 国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告(国家税务总局公告 2011 年第 34 号)**

五、投资企业撤回或减少投资的税务处理。投资企业从被投资企业撤回或减少投资，其取得的资产中，相当于初始出资的部分，应确认为投资收回；相当于被投资企业累计未分配利润和累计盈余公积按减少实收资本比例计算的部分，应确认为股息所得；其余部分确认为投资资产转让所得。

被投资企业发生的经营亏损，由被投资企业按规定结转弥补；投资企业不得调整减低其投资成本，也不得将其确认为投资损失。

#### **(七) 国家税务总局关于企业所得税应纳税所得额若干问题的公告(国家税务总局公告 2014 年第 29 号)**

二、企业接收股东划入资产的企业所得税处理。(一) 企业接收股东划入资产(包括股东赠予资产、上市公司在股权分置改革过程中接收原非流通股股东和新非流通股股东赠予的资产、股东放弃本企业的股权，下同)，凡合同、协议约定作为资本金(包括资本公积)且在会计上已做实际处理的，不计入企业的收入总额，企业应按公允价值确定该项资产的计税基础。

#### **(八) 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）

一、本通知所称企业重组，是指企业在日常经营活动以外发生的法律结构或经济结构重大改变的交易，包括企业法律形式改变、债务重组、股权收购、资产收购、合并、分立等。（四）资产收购，是指一家企业（以下称为受让企业）购买另一家企业（以下称为转让企业）实质经营性资产的交易。受让企业支付对价的形式包括股权支付、非股权支付或两者的组合。

二、本通知所称股权支付，是指企业重组中购买、换取资产的一方支付的对价中，以本企业或其控股企业的股权、股份作为支付的形式；所称非股权支付，是指以本企业的现金、银行存款、应收款项、本企业或其控股企业股权和股份以外的有价证券、存货、固定资产、其他资产以及承担债务等作为支付的形式。

四、企业重组，除符合本通知规定适用特殊性税务处理规定的外，按以下规定进行税务处理：（三）企业股权收购、资产收购重组交易，相关交易应按以下规定处理：1. 被收购方应确认股权、资产转让所得或损失。2. 收购方取得股权或资产的计税基础应以公允价值为基础确定。3. 被收购企业的相关所得税事项原则上保持不变。

五、企业重组同时符合下列条件的，适用特殊性税务处理规定：（一）具有合理的商业目的，且不以减少、免除或者推迟缴纳税款为主要目的。（二）被收购、合并或分立部分的资产或股权比例符合本通知规定的比例。（三）企业重组后的连续12个月

内不改变重组资产原来的实质性经营活动。(四)重组交易对价中涉及股权支付金额符合本通知规定比例。(五)企业重组中取得股权支付的原主要股东,在重组后连续12个月内,不得转让所取得的股权。

六、企业重组符合本通知第五条规定条件的,交易各方对其交易中的股权支付部分,可以按以下规定进行特殊性税务处理:

(三)资产收购,受让企业收购的资产不低于转让企业全部资产的75%,且受让企业在该资产收购发生时的股权支付金额不低于其交易支付总额的85%,可以选择按以下规定处理:1.转让企业取得受让企业股权的计税基础,以被转让资产的原有计税基础确定。2.受让企业取得转让企业资产的计税基础,以被转让资产的原有计税基础确定。

**(九) 财政部 国家税务总局关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知(财税〔2014〕109号)**

二、关于资产收购。将财税〔2009〕59号文件第六条第(三)项中有关“资产收购,受让企业收购的资产不低于转让企业全部资产的75%”规定调整为“资产收购,受让企业收购的资产不低于转让企业全部资产的50%”。

### **三、土地增值税**

**中华人民共和国土地增值税暂行条例(国务院令第138号)**

第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,为土地增值税的纳税义务人,应当依照



本条例缴纳土地增值税。

#### 四、契税

##### (一) 中华人民共和国契税法（中华人民共和国主席令第五十二号）

第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。

第二条 本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：（一）土地使用权出让；（二）土地使用权转让，包括出售、赠与、互换；（三）房屋买卖、赠与、互换。前款第二项土地使用权转让，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。以作价出资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照本法规定征收契税。

第四条 契税的计税依据：（一）土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；（二）土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；（三）土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

第十六条 本法自 2021 年 9 月 1 日起施行。1997 年 7 月 7

日国务院发布的《中华人民共和国契税暂行条例》同时废止。

## **(二) 中华人民共和国契税暂行条例 (国务院令 第 224 号)**

**第一条** 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。

**第二条** 本条例所称转移土地、房屋权属是指下列行为：(一) 国有土地使用权出让；(二) 土地使用权转让，包括出售、赠与和交换；(三) 房屋买卖；(四) 房屋赠与；(五) 房屋交换。前款第二项土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。

**第四条** 契税的计税依据：(一) 国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；(二) 土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；(三) 土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

## **五、印花税**

### **(一) 中华人民共和国印花税暂行条例 (国务院令 第 11 号)**

**第一条** 在中华人民共和国境内书立、领受本条例所列举凭证的单位和个人，都是印花税的纳税义务人(以下简称纳税人)，应当按照本条例规定缴纳印花税。

第二条 下列凭证为应纳税凭证：1. 购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证； 2. 产权转移书据； 3. 营业账簿； 4. 权利、许可证照； 5. 经财政部确定征税的其他凭证。

### 《印花税税目税率表》

财产租赁合同，包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等。

### （二）中华人民共和国印花税暂行条例施行细则（（1988）财税字第 255 号）

第十条 印花税只对税目税率表中列举的凭证和经财政部确定征税的其他凭证征税。

第十八条 按金额比例贴花的应税凭证，未标明金额的，应按照凭证所载数量及国家牌价计算金额；没有国家牌价的，按市场价格计算金额，然后按规定税率计算应纳税额。

### （三）国家税务局关于印花税若干具体问题的解释和规定的通知（国税发〔1991〕155号）

十、“产权转移书据”税目中“财产所有权”的转移书据的征税范围如何划定？“财产所有权”转移书据的征税范围是：经政府管理机关登记注册的动产、不动产的所有权转移所立的书据，以及企业股权转让所立的书据。

### （四）国家税务局关于印花税若干具体问题的规定（国税地字〔1988〕25号）

9. 某些合同履行后，实际结算金额与合同所载金额不一致的，应否补贴印花？依照印花税暂行条例规定，纳税人应在合同签订时按合同所载金额计税贴花。因此，对已履行并贴花的合同，发现实际结算金额与合同所载金额不一致的，一般不再补贴印花。

#### **（五）财政部 国家税务总局关于印花税若干政策的通知（财税〔2006〕162号）**

三、对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同按产权转移书据征收印花税。

#### **（六）财政部 税务总局关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知（财税〔2017〕55号）**

二、对因农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而签订的产权转移书据，免征印花税。

### **六、城镇土地使用税**

#### **（一）中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例（中华人民共和国国务院令 第483号）**

第二条 在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税（以下简称土地使用税）的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。

第三条 土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。

**（二）财政部 国家税务总局关于集体土地城镇土地使用税有关政策的通知（财税〔2006〕56号）**

在城镇土地使用税征税范围内实际使用应税集体所有建设用地、但未办理土地使用权流转手续的，由实际使用集体土地的单位和个人按规定缴纳城镇土地使用税。

**（三）财政部 国家税务总局关于承租集体土地城镇土地使用税有关政策的通知（财税〔2017〕29号）**

在城镇土地使用税征税范围内，承租集体所有建设用地的，由直接从集体经济组织承租土地的单位和个人，缴纳城镇土地使用税。

## **七、土地增值收益调节金**

**（一）财政部 国土资源部关于《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》的通知（财税〔2016〕41号）**

农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。

**（二）佛山市南海区人民政府关于印发《佛山市南海区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金与税费征收使用管理试行办法》的通知（南府函〔2015〕149号）**

第二条 佛山市南海区范围内入市的农村集体经营性建设用地，依照本办法缴纳调节金及相关税费。农村集体经营性建设用地以出让、转让方式入市的，按本办法规定缴纳调节金及相关税费。农村集体经营性建设用地以租赁、作价出资（入股）、出租等方式入市的，本办法实施期间暂不缴纳调节金，但应按本办法规定缴纳相关税费。

第四条 农村集体经营性建设用地使用权出让的调节金实行差别化征收：（一）出让工矿仓储用途的农村集体经营性建设用地：1、属于城市更新（“三旧”改造）项目或农村综合整治片区内的地块，按土地出让收入的 5%收取调节金；2、其它地块按土地出让收入的 10%收取调节金。（二）出让商服用用途的农村集体经营性建设用地：1、属于城市更新（“三旧”改造）项目或农村综合整治片区内的地块，按土地出让收入的 10%收取调节金；2、其它地块按土地出让收入的 15%收取调节金。（三）出让公共管理与公共服务用途的农村集体建设用地，参照工矿仓储用途标准执行。

第六条 对转让农村集体经营性建设用地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位或个人征收调节金。（一）转让农村集体经营性建设用地使用权的，调节金按土地使用权的转让收入核定征收：1、转让工矿仓储用途的，按转让收入的 2.5%核定征收；2、转让商服用用途的，按转让收入的 3.5%核定征收；3、转让公共管理与公共服务用途的农村集体建设用地，参照工矿仓

储用途标准执行。(二) 转让农村集体经营性建设用地使用权与地上的建筑物及其附着物(以下简称房地产)的,调节金按房地产的转让收入核定征收(如涉及产业载体项目产权分割的,调节金按分割单元的转让收入核定征收): 1、转让工矿仓储用途的,按转让收入的 1.5%核定征收; 2、转让商服用用途的,按转让收入的 3%核定征收; 3、转让公共管理与公共服务用途的农村集体建设用地,参照工矿仓储用途标准执行。

## 八、其他

### (一) 中共中央 国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见(2016年12月26日)

(十八) 加大政策支持力度。清理废除各种阻碍农村集体经济发展的不合理规定,营造有利于推进农村集体产权制度改革的政策环境。农村集体经济组织承担大量农村社会公共服务支出,不同于一般经济组织,其成员按资产量化份额从集体获得的收益,也不同于一般投资所得,要研究制定支持农村集体产权制度改革的税收政策。在农村集体产权制度改革中,免征因权利人名称变更登记、资产产权变更登记涉及的契税,免征签订产权转移书据涉及的印花税,免收确权变更中的土地、房屋等不动产登记费。进一步完善财政引导、多元化投入共同扶持集体经济发展机制。对政府拨款、减免税费等形成的资产归农村集体经济组织所有,可以量化为集体成员持有的股份。逐步增加政府对农村的公共服务支出,减少农村集体经济组织的相应负担。完善金融机构

对农村集体经济组织的融资、担保等政策，健全风险防范分担机制。统筹安排农村集体经济组织发展所需用地。

## **（二）《企业会计准则——基本准则》**

第二十条 资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。前款所指的企业过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。由企业拥有或者控制，是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制。预期会给企业带来经济利益，是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

## **（三）中华人民共和国合同法（中华人民共和国主席令第十五号（1999））**

第二百一十二条 租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

第二百一十六条 出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。

第二百一十七条 承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，应当按照租赁物的性质使用。

第二百二十三条 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善



或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

第二百二十五条 在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。

第二百二十六条 承租人应当按照约定的期限支付租金。

第二百三十五条 租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

