

内部刊物

仅供参考

目录

◎ 刊首语	1	吴再诗摘
◎ 财税视野	2	基于价值链的企业成本控制浅探
	6	新会计准则盈余管理影响分析
	10	新会计准则中公允价值探析
	14	追踪新变化规范关联交易
◎ 业务指南	16	参保后企业个人如何纳税
	21	运用杠杆收购撬动节税利润
	23	代销纳税筹划谨防雷区
	25	房产交易土地增值税轻松算
◎ 业务咨询	28	业务咨询
◎ 地方财税	35	关于明确减免税审批有关问题的通知
◎ 法规速递	36	关于从事房地产开发的外商投资企业售后回租业务所得税处理问题的批复
	37	关于从事通信业务的外商投资企业缴纳企业所得税有关问题的通知
	38	关于外商投资经营天然气项目享受生产性企业有关问题的通知
	39	关于外商投资企业和外国企业征收城镇土地使用税问题的批复

主办单位：珠海中拓正泰税务师事务所有限公司

主 编：黄志刚 编 委：罗 叹 温广智

地 址：珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心 1808-1811 室

邮 编：519015

网 址：<http://www.ztzt.cn> 电子邮件：ztzt@ztzt.cn

电 话：0756-3322336

传 真：0756-3322339



吴再诗摘

《弥勒佛》

笑
容

《数数》

我们在灯光下数着钱
灯光在数着我们的皱纹与白发

《冰雕》

坚硬而冷酷的面孔
遇到了阳光的吻
泪流满面

《旗帜》

你不过是风的傀儡
却在那里趾高气扬

《飞鹰》

你用翅膀托起了太阳
目标不过是几只小鸡



关于价值链的企业成本控制探讨

来源：财会通讯

作者：高建立等

关于价值链的成本控制属于企业战略层次的成本控制，通过分析企业的价值产生过程进行成本控制，范围涉及企业本身、供应商和客户，内容涉及企业生产经营活动的全过程。关于价值链的成本控制必须树立严格的全员、全方位、全过程价值管理思想，进行每成本驱动因素分析，把企业、供应商、客户纳入一个系统整体进行管理。

一、企业内部价值链 析进行成本控制

企业内部价值链 析的前提是将企业活动 解为相互关联的价值活动，每一项价值活动都是企业为顾客创造价值“零成本元”，同时也消耗企业的资源，引发成本。企业内部价值链 析就是通过分析企业价值活动的成本与价值的比较 析，按价值链活动的优化与相互协调，为实现企业竞争优势而进行成本的控制。企业内部价值链 析的步骤如下：确认价值链中的各项价值活动；将各项价值活动按成本 析；评估各项价值活动的成本及其对客户满意度的贡献，找出企业内部各零成本元价值链之间的关联；评估零成本元价值链之间的关联的协调性，采取相应行动。通过以上 析发现内部价值链中不利于企业成本竞争优势形成的价值活动，并采取相应措施降低成本。第一，通过企业选择降低成本。企业不同的策略会产生不同的成本。企业选择就是在各种可能的企业策略中选择产生出的成本中选择其成本最低的情况。可以采取成本最低的策略。如采用电子商务策略进行某些产品的销售可以以传统的人工销售策略节约大量的销售 用。第二，通过企业消除降低成本，即消除非增值成本，增加增值成本的成本。按照企业形成的贡献，可分为增值成本和能增值成本。能增值成本是指产品价值没有贡献，消除它们不会显著影响对产品的满意程度，因此其存在是生产经营活动中的一种浪费。对于增值成本，则应尽可能提高其工作效率，减少其资源消耗。第三，通过企业改善降低成本。企业成本按照其发生效率的高低又可进一步 为高成本效率和低成本效率。改善、提高低成本效率(包括低成本增值成本和暂时不能消除的低成本非增值成本)的成本是降低成本、提高成本效率的一个途径。一是企业降低，即通过改善方式降低企业消耗的时间和资源；二是企业 高，即利用规模经济提高企业的效率，如新产品的设计采用现有零件，可以利用现有的零件加工能力提高零件的加工数量，从而降低单位零件的加工成本和 摊回固定成本。

二、企业外部价值链 析进行成本控制

第一，从供应商价值链 析角度进行成本控制。从供应商价值链及其与企业价值链之间的关联进行分析，其主要目的在于建立战略合作伙伴关系，确定竞争优势的战略地位，寻求成本降低的机



会。供应商不仅生产企业用于其他价值链中的产品或服务，而且也在其他方面影响着企业，例如通过上游供应商共同协商降低供应商产品成本的措施并付诸实施，以及通过供应商的及时供货降低存货及采购成本。供应商渠道的畅通有助于企业及时、保质保量地取得生产所需的材料及外购件，及时进行生产并具备较好的制造弹性。此外，畅通的供应商渠道确立后，供应商为保持长期合作关系，也会积极主动地予以配合，以减少生产过程中的残次废品，有助于实现“零缺陷”管理。具体步骤如下：了解供应商的盈利能力；评估供应商价值链及其与企业价值链之间的关联的合理性；采取战略改进行动。通过以上分析，企业可以发现供应商价值链及其与企业价值链之间的关联中不利于企业成本竞争优势形成的价值链活动，并以下方面实施降低成本的行动：一是协助供应商进行价值链的再造，以节约产品生产成本，从而降低本企业的采购成本；二是同供应商进行谈判，通过采购价格的下降降低采购成本；三是考虑更换供应商，以求获得最低的采购成本；四是通过价值链链接的向后移动，对供应商实施整合，以增强企业的成本竞争优势。

第二，从购买商价值链的角度进行成本控制。企业通过对购买商价值链及其与企业价值链之间的关联进行分析，可以同购买商建立战略伙伴关系，以形成稳定的销售渠道，扩展企业产品市场份额，增强产品市场竞争力，以求得控制成本的降低。企业的产品代表了买方价值链的外购投入，企业应及时对影响买方的采购方法或买方价值链的信用，以及买方价值链中的可能变化会对企业采购的信用有所了解。销售渠道的畅通有利于避免库存大幅度波动，使企业能够均衡地进行生产，实现“零库存”。通过上下游厂商一同协商降低存货成本、利用存货商了解顾客需求倾向及对产品需求的变化趋势，达到降低产品生命周期成本的目的。具体步骤如下：了解最终客户的购买支付能力；分析购买商的盈利水平、评估购买商价值链及其与企业价值链之间的关联的合理性；采取战略改进行动。通过以上分析，企业可以发现购买商价值链及其与企业价值链之间的关联中不利于企业竞争优势形成的价值链活动，并以下方面实施降低成本活动：一是协助购买商改进价值链，以节约其运营成本，降低最终客户的购买成本；二是从产品最终客户的利益立场出发，调整购买商的盈利水平；三是考虑更换购买商，转向更具经济性的战略，以求获得最低的采购成本；四是通过价值链链接的向前移动，对购买商实施整合，以增强企业的成本竞争优势。

第三，从竞争对手价值链的角度进行成本控制。通过识别竞争对手价值链，企业可以了解其控制成本，如果企业进行价值链活动的总成本低于竞争对手的成本，它就具备成本优势。因此，企业必须了解竞争对手价值链成本及其价值链活动的成本驱动因素，找出差异，以确定本企业的控制成本地位。在实践中，由于企业没有直接信息，要评估竞争对手的成本十分困难。通常可以间接的公开数据以及向买方、供应商和其他人的面谈，来间接估计竞争对手的新的价值链活动的成本。第



于竞争对手无法直接估计所获成本的价值活动，企业可采用相对和竞争对手进行比较的方法。这就要求企业确定竞争对手关于这些价值活动的成本驱动因素，然后采用成本行为的知识来估计所获竞争对手的成本量。例如，假设当地市场份额驱动后动成本，而竞争对手又拥有较高的当地市场份额，竞争对手就很可能在这些价值活动中拥有成本优势。如果企业能估计出后动成本的规模曲线，那么，通过分析市场份额的量就能估计出企业当前所处的程度。此外，企业还可以通过同时考察若干个竞争对手提高对竞争对手成本估计的精度。一个竞争对手披露成本的信息可以用来和其他竞争对手透露的信息进行交叉检验，并用其检验某项特定价值活动的规模曲线或其他成本模式的一致性。

三、正确认定价值活动的成本驱动因素

成本驱动因素是一项活动成本的关键性原因，例如规模经济、联合、相互关联、整合、时接选择、自主政策、地理位置和结构等因素，它或多或少地处于企业控制之下。一般而言，一项价值活动的成本行为可能取决于多个成本驱动因素，尽管可能有一个因素对其成本产生最大的影响。成本驱动因素相互组合决定一项活动的成本，一般有相互加强或相互抵消两种形式。这种相互组合往往不为人所认识，尤其是当它们处于变化时。因此，将成本驱动因素相互组合的洞察力转化为战略控制的能力，就对企业进行成本控制。此外，企业应在一切可能的情况下把成本驱动因素与一项价值活动之间的关联加以量化，如规模经济曲线、各项重要政策对成本的影响、时接选择造成成本优势等。

识别成本驱动因素并将其成本的影响定量化，可采用以下方法：第一，由企业跟踪自内部新经验，尤其是在企业的情况已随时间变化或者企业跟踪着多个单位的情况下。如果一个企业生产地区销售或生产若干个工厂生产产品，那么，它们之间的量就能说明各种成本驱动因素。第二，将企业在一项价值活动中的成本与竞争对手进行比较，或将竞争对手的成本相互比较。竞争对手通常处于不同成本驱动因素的影响状态中，因而，这种比较能揭示出哪些成本驱动因素最为重要。

四、直接价值链进行成本控制

企业控制成本地位的影响因素最常见的是由于采用与竞争对手有显著差异的价值链。直接价值链能带来成本优势。首先，它满足与竞争对手的取量相似，价值链直接能提升从根本上改变公司成本结构的机会。其次，通过利用企业优势的解决方案来驱动竞争对手，竞争对手要上直接价值链的匹敌几乎不可避免的要面临高昂的代价，在传统产业传统的价值链就会面临重大挑战。其基本思路如下：其一，价值链分析思路应以满足顾客需要为出发点，分析顾客购买企业产品或服务的主要是为了什么利益，在此基础上考虑如何组织生产，如何选择销售渠道，并最终确定企业应配备的资产特征和核心专长。其二，价值链分析的范围不应只局限于行业内的竞争，而应跨越行业的眼光来审视



价值链的承接过程。例如，企业的竞争对手不仅包括本产业的其他企业，还包括提供替代产品和服务的其他产业中的企业。其三，价值链 析要具备“动态”的分析眼光。随着时代的发展，产业价值链各个环节创造价值的方式及其在价值链创造过程中的重要地位是不断变化的，企业应具备前瞻性战略眼光，及早发现产业发展趋势，从而采取相应的对策。

综上所述，关于价值链的成本控制应具备如下要点：

第一，成本控制范围广泛。关于价值链的成本控制思想认为企业是为最终满足顾客需要而设计的“一系列活动”的集合体，是“一系列活动”链条的“产生”，成本绝不仅仅与生产环节有关，它是一个整体概念，既包括直接成本，又包括间接成本；既包括物质资源成本，又包括人力资源成本、信息资源成本和财务资源成本；既包括企业内部成本，又包括企业外部成本。因此，成本的控制应该是一个对投资立项、研究开发与设计、生产、销售、售后服务等全方位控制的过程。

第二，成本控制方法灵活。关于价值链的成本控制方法既包括会计方法也包括非会计方法；既包括管理方法也包括非管理方法；既包括战略控制方法也包括战略回避方法。所以，关于价值链的成本控制实际上是一种全新的成本控制策略模式，即以价值链创造和提供为目标将资源投入与转换的策略选择方式，其最终的检验标准是顾客满意度。

第三，成本控制目标系统化。关于价值链的成本控制追求整个价值链效益的优化。这就要求成本管理是系统性的观点出发，正确地处理企业与企业之间、业务流程与业务流程之间、本企业业务链与供应商以及销售渠道之间的关系，通过优化这些关系来提高整个企业的效益，而不应为局部利益损害整体利益，也不断为了眼前利益损害长期利益。

第四，成本控制具有双重性。关于价值链的成本控制从价值链创造和提供两个视角来进行。由此，价值链成本控制实际上也具有了双重性：一是控制资源必需与必需的投入，通过价值链析与企业的战略成本定位的结合，实现价值链成本控制的根本目标，即创造顾客价值(表现为较高的价格和优质的产品)；二是控制资源的耗，通过价值链析与企业的生产运营性成本控制因素的结合，实现对关键环节价值链和关键价值链环节的成本控制，实现价值链成本控制的主要目的，即提供尽可能高的顾客价值(表现为较低的成本和较高的利润)。

由此可知，企业必须尽快转变成本管理观念，变单一的生产成本管理为对产品有关的整个价值链的成本管理，正确运用价值链析这一降低成本的方法，提升自身的成本管理水准，为企业的竞争中谋求更大的发展空间。

本文转载自《财会通讯》

新会计准则盈余管理影响分析

来源：财会通讯 作者：沈烈

一、新会计准则对盈余管理进行了有意识的反制

一是降低了利用资产减值准备调节盈余的可能。过去我国会计准则、制度均规定资产应建立减值准备(资产发生减值时计提,资产升值转回)。但事实表明资产减值准备的这一核算规定被用来进行盈余管理的频度及深度均很大。如何有效遏制企业利用减值准备进行盈余管理,新“企业会计准则——资产减值”舍弃了过去与IASB趋同,即允许转回长期资产减值的做法,转而向FASB靠拢,采取了在长期资产存续期间只计提不允许转回的做法,这样就使资产减值的调节功能大大降低,从而反制公司滥用资产减值调节利润。另外,对流动资产计提的准备(如坏账准备、存货跌价准备等),新会计准则虽然允许计提和冲回,但对其计提和冲回也进行了严格限制,如应收账款作为一项金融工具,要求必须有“客观证据(如债务人发生严重灾害、财务困难、即将倒闭或财务重组等)”表明发生减值才能计提,减值准备的大额冲回也必须提出证明原计提的减值准备的适当性和资产价值于本期确实大幅回升的充分适当的证据,否则视为调节利润而建立的秘密准备,必须按“重大会计差错”来处理。

二是对公允价值的运用过程进行了适当限制。相对于国际会计准则而言,我国公允价值使用的前提、范围及具体方法上更加谨慎,这既是对我国过去曾使用公允价值计量属性出现问题的总结和改进,也是基于我国国情,确保公允价值不被滥用的现实选择。如在基本准则第43条中就明确指出采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的,应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。投资性房地产准则第10条明确规定只有在有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的情况下,才可以对投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。在非货币性交换准则中规定了以公允价值作为计量基础确定换入资产入账价值和换出资产价值损益的首要条件是交换必须具有商业实质,同时还明确指出:“关联方关系的存在可能导致发生的非货币性资产交换不具有商业实质”。此外,公允价值使用的限制性规定还在金融工具的确认与计量、股份支付、套期保值等会计准则中得到体现。新会计准则的这些规定向企业传达的信息是严肃而鲜明的,只有在具有一定的可靠性基础上才能使用公允价值计量模式,禁止含有较多假设的估值技术的应用。



三是消除了死角。过去有不少经济业务，要么会计准则、制度未作规范，要么准则、制度虽作规范，但规范粗糙、模糊，针对性和可操作性差，成为企业进行盈余操控的最佳选择。新会计准则基本上消除这些会计规范的“盲区”，一定程度上牵制了企业盈余管理。如企业合并业务，过去各企业在如何确定合并成本及其分配、如何确定作为对价付出的相关资产的相关损益、发生或承担的负债等方面一直很混乱，影响了盈余的核算口径。新会计准则第 20 号对此作了专门规范，要求企业将企业合并区分为同一控制和非同一控制下的合并两大类，并分别采用不同的规则进行处理。又如，对传统金融企业出现的创新金融业务和一般企业的套期保证、衍生金融工具、年金基金等新业务的确认、计量和列报进行了统一规范，减少了企业会计处理上的随意性。

四是完善了会计披露的要求，增强了企业经常性和非经常性损益信息的透明度。新准则对损益披露的要求随处可见，除“财务报告列报”准则外，各具体准则几乎都有要求，如非货币性资产交换准则要求在会计报表附注中披露非货币性资产交换而换入换出资产的公允价值及确认的损益金额；债务重组准则要求在附注中披露债务重组双方的重组利得或损失的金额；投资性房地产准则要求在附注中披露公允价值确定的依据和方法、公允价值变动对损益的影响、房地产转让的情况和理由、当期处置的投资性房地产及其对损益的影响等；关联方披露准则要求在附注中披露关联方交易的金额、定价政策等；分部报告准则要求在附注中将企业的损益按地区分部或业务分部进行分部披露等。这些会计报表列报要求使财务报告使用者能较好判断企业损益的构成、风险报酬的主要来源，增强了决策科学性。

二、新会计准则客观上增加了盈余管理的空间

(一)借款费用资本化范围扩大由原来仅限于“为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用”扩大到“为需要经过相当长的时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、存货、投资性房地产等的专门借款和一般借款的借款费用”。由于企业的借入资金借入后是混合使用的，企业上述符合资本化条件的资产到底占用了多少一般借款，为符合资本化条件的资产而借入的专门借款到底有多少被用于短期投资性运作、产生了多少投资收益，企业外部人很难准确了解，因此借款费用是费用化还是资本化，数量上如何分配，企业管理层选择的空間有所增大。

(二)公允价值运用范围的拓展新准则在金融工具、投资性房地产、非共同控制下的企业合并、债务重组和非货币性资产交换等方面的确认与计量中引入了公允价值计量属性。公允价值如能在上述经济业务事项中得到正确运用，将有效提高会计信息的相关性，但不能排除公允价值不被滥用。公允价值与企业盈余关系密切，其可验证性相对较差，加之存在信息不对称，审计部门和监管机构的审计、监管手段、方法等又不尽完善，所以企业管理层有意识地借助公允价值计量进行盈余管理的可能性极大。

(三)资产减值中会计选择与职业判断增多 资产减值准则中的“可收回金额的计量”、“资产未来现金流量的预计”、“折现率的选择”，“资产组的认定”等都存在不确定因素和主观判断，若企业管理层利用公允价值进行盈余管理，将更难查证。

(四)研发支出的非完全费用化处理企业的研究与开发费用支出过去一直是全部计入当期损益。新无形资产准则则将企业的研发费用分成两个阶段，并允许部分“符合条件”的开发阶段的支出资本化计入无形资产的价值，然后分期摊销。由于允许开发支出资本化大大降低了开发费用对发生当期利润的冲击，对调动企业科技创新的积极性有利。但由于新产品、新设计和新技术的研发难度大，风险高，且其研究阶段和开发阶段的界限也较难准确划分，因而可能被企业管理层用于盈余管理。

(五)预计负债计量的新规定新或有事项准则对预计负债的初始计量增加了“……如果货币时间价值影响重大，应当通过对相关未来现金流出折现后确定最佳估计数”；同时还增加了后续计量的规定：“企业应在资产负债表日对预计的账面价值进行检查，如有客观证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应作相应的调整，差额计入当期损益。”这些新规定也为企业进行盈余管理增加了余地。

(六)新债务重组的三大变化一是债务重组利得的会计处理由“资本公积”科目回归到“营业外收入”科目，而且由此增加的利润只需在附注中披露，勿需在计算每股收益指标时扣除；二是以非现金资产抵偿债务时，既确认债务重组利得又确认转让非现金资产损益，而且用以抵债的资产的转让损益应根据资产的性质确认为正常情形下的出售损益，如主营业务收入(成本)、投资收益等；三是以修改其他债务条件进行债务重组时未来应收金额或应付金额由过去以协议中规定的未来的本利和确定，改为按未来现金流量的公允价值确定。新债务重组准则的这三大重要变化也给企业盈余管理留有一定空间。此外，非货币性资产交换准则的交易类别划分和不同类别相关损益的不同处理规定，存货准则有关存货与投资性房地产之间重分类的会计处理规定，企业合并准则中有关同一控制和非同一控制下企业合并的界定及不同的会计处理规定等，都存在盈余管理的空间。

三、新会计准则盈余管理差异分析

(一)对上市公司和非上市公司的影响不同 由于新会计准则主要是以上市公司为平台进行调查研究后设计的，而且出台后其实施范围又暂定于上市公司，所以新会计准则对上市公司的影响必然大于非上市公司。但新会计准则的实施范围随时都可能扩大，因此其对非上市公司的影响在 1—2 年后也会逐渐显现。

(二)对境内公司和境外公司的影响不同新会计准则对设立在我国境内的公司影响较大，而对设立在境外或设立在香港、澳门、台湾地区的公司，由于其必须遵守所在国或地区的会计准则体系，所以新会计准则对其影响也小。但是，对于内地企业设立在境外或港、澳、台等地的子公司，因其



财务会计报告要与大陆的母公司合并，其会计信息需要遵从新会计准则进行折算、调整和合并，所以新准则对其的影响也不亚于境内公司。

(三)对不同行业的影响不同就上市公司而言，不同行业板块公司执行新会计准则对其会计确认、计量、记录和报告的冲击是不同的，对其盈余管理所产生的冲击也不尽相同。如经营投资性房地产的企业执行新会计准则后，其持有的投资性房地产的后续计量模式不再为单纯的成本计量模式，而可能完全采用公允价值计量模式。在采用公允价值模式的情况下，投资性房地产的价值将随其公允价值的变动而调整，调整的金额要计入当期损益。这意味着过去市价大幅上升或下降带来的资产价值和潜在利润波动不予反映的情况将不复存在。总体上讲，新准则对石油、天然气、金融、保险、农业、房地产、特许经营服务等行业的会计要素的确认、计量、记录和报告会产生较大影响，其盈余管理的空间也随之变大。

新会计准则对企业盈余管理的影响是客观存在的。面对新会计准则对盈余管理的这些影响，应采取正确态度和方略。

第一，不能将新的盈余管理行为完全归咎于新会计准则。因为盈余管理的存在有其深层的社会政治、经济原因，会计准则与盈余管理不存在因果关系。会计准则只不过是盈余管理在特定时期和特定环境下加以利用的工具，而不是唯一可资利用的工具。实际上，早在会计准则产生之前，盈余管理即已存在。会计准则并不影响盈余管理的存在，影响的只是盈余管理的具体手段。

第二，应正确理解新会计准则在某些方面约束企业盈余管理不力，甚至还使盈余管理可利用空间有所扩大的情况。中外过去的盈余管理研究证明了会计选择和职业判断与盈余管理的相关关系。但由于会计准则并非完全为防范盈余管理而设置，会计准则制定者在制定会计准则时，经常陷入是更多顾及准则的科学性、适用性，进而扩大会计选择和职业判断的范围，还是更多顾及反制盈余管理、压缩会计选择和职业判断空间而牺牲会计准则的科学合理性与广泛适应性的矛盾之中。新会计准则在追求会计准则的科学、合理性和广泛适用性以及增强制约盈余管理的针对性，减少盈余管理可能性的两难选择中，适当调整增加或减少了会计选择和职业判断内容，从而在客观上引起盈余管理空间的消长。

第三，应对新会计准则的上述影响予以重视。应认真分析企业利用新会计准则进行盈余管理的可能内容、方式、方法，预估企业利用新会计准则进行盈余管理的广度、深度和频度，研究近期审计和证券监管的对策，制定长远的治理规划，只有这样，才能确保会计信息的质量，维护企业利益相关者的利益，优化社会资源配置。

本文转载自《财会通讯》

新会计准则中公允价值探析

来源：财会通讯 作者：王兰

一、公允价值产生的历史背景

财务会计领域一直沿用历史成本的计量模式，遵循稳健原则和追求客观性原则。随着经济的发展，特别是金融市场的发展，历史成本的计量模式受到前所未有的挑战。历史成本计量的主要问题体现在以下几方面：

(一)衍生金融工具的计量历史成本计量模式下财务会计对会计要素的确认是基于会计主体过去实际发生的交易事项。运用这一会计模式可以恰当地披露基础金融工具交易情况及影响，如债券投资收益的确认、借款利息的预提等，但其对衍生金融工具的确认就显得力不从心了。衍生金融工具大多是一种未履行或履行中的合约，企业一般无需付出初始净投资或者初始净投资很小，与金融工具有关的标的资产和负债的转移也通常要到合约到期或者履行时才能实现。因此，如果严格按照历史成本计量模式，与这些科学衍生金融工具有关的资产和负债在合约取得乃至履约过程中都将难以得到确认，资产负债表将无法反映这些交易信息。故历史成本计量模式下的财务会计报告中不包括这些衍生金融工具的相关信息。但是，近年来不断发生的因金融工具交易及其管理不当而产生的财务丑闻表明，金融工具会产生金融资产、金融负债或者权益工具，如果不将它们纳入表内核算，则会导致资产负债表所反映的资产负债信息不全面，无法如实反映企业真实的财务状况。

(二)资产减值的计量在以历史成本计量资产价值的情况下。资产负债表中的资产始终以其初始实际成本(或者摊余成本)计量和反映的，在资产持有期间不确认减值损失，资产减值损失只有在相关资产发生转让、出售等时才予以确认。但在通货膨胀和资产过时贬值情况下，资产的账面价值与现行的市场价格有差异。资产的历史成本很容易误导人们，尤其是在价格上涨时期。同时对于不同的资产，以历史成本为基础的财务报表缺乏可比性。这种现象不仅存在于某一特定时点的不同公司之间，同一公司拥有的不同资产之间也存在这类问题。其结果是，当资产的市价、可收回金额等低于资产实际成本时，历史成本计量模式下的资产负债表中所反映的资产价值和利润表中所反映的净利润等均将被高估，从而导致财务报告难以真实、公允地反映企业实际的财务状况和经营成果。在这种情况下，用历史成本反映资产的价值已无法满足信息有用性的要求。

(三)或有负债的计量在实务中，企业通常面临着大量不确定事项或者或有事项，这些事项在资产负债表日可能已经导致企业承担了一项现时义务，但是实际履行义务的时间将在以后会计期间，



而且履约时间或需要偿付的金额并不确定。比如，企业为所售产品提供的产品质量保证、企业所承担需要在未来支付的养老金义务等。这些将在未来履约而且支付时间或者金额不确定的负债是否应反映在资产负债表内，如果要反映这些负债又应如何计量等。

显然，随着社会经济环境的急剧变化，特别是随着市场、技术的发展以及企业经营活动日趋复杂，上述这些资产或负债项目虽然尚未交易或使用，但其市场价格已经发生了较大变化，在此情形下若不适当地予以表内确认与计量，或是继续以历史成本反映在账上，可能会影响外部相关者的利益与决策，公允价值正是在此背景下诞生的。

二、公允价值应用的可行性

基于上述一系列问题的产生，会计界对“公允价值”及“公允价值会计”进行了不懈的探索。自上世纪八十年代以来，公允价值得到了日益广泛的应用。按 IASC32 号准则“金融工具：披露与列报”，公允价值是指熟悉情况并自愿的双方，在公平交易的基础上进行资产交换或债务结算的金额。在公允价值的使用中存在的问题主要有：

(一)质量信息的可靠性财务会计的信息质量标准主要是可靠性和相关性，相关性与可靠性二者不可或缺。另一方面，由于不确定性，相关性与可靠性之间常常存在一种此消彼长的关系，不可能使这二者都保持最大，只能依据不同的环境，做出职业判断，在相关性和可靠性之间进行权衡。

历史成本的特点在于其具有较强的可靠性。资产或负债的成本往往是一个客观的数据，与估计会产生偏差，并且也比现值计算更为客观。历史成本也具有可验证性，但缺乏相关性。即使在资产的取得日，历史成本、市场价值和现值是相等的，市场价值和现值仍会随着时间以及市场条件的改变而改变。当利率和资产价值稳定时，历史成本会计尚能在保证可靠性的前提下满足基本的相关性要求。但对于衍生金融工具等项目，价值往往与其账面的历史成本相差悬殊，报表使用者无法依据报表提供的信息对企业的财务状况和经营业绩作出评价，了解企业现在可能承担的权利、义务和风险、收益，从而进行相关的投资信贷决策，这表明历史成本会计所提供的信息缺乏相关性。

公允价值则具有较强的相关性，通过公允价值信息，使用者可以了解企业当前所持有的资产负债的真实价值，从而评价企业的机会和风险，以及管理当局的管理业绩，作出投资和其他决策。当利率与资产价值稳定这一假定不再成立，使用者对会计信息的相关性要求提高，可靠性退而居其次，此时公允价值计量成为其首选计量模式。但公允价值的可靠性却是致命的弱点，在不存在公开活跃的市场上，公允价值需要通过估计来获得，而无论估价技术多么先进，可靠性都难以令人满意，甚至会发生操纵行为。虽然现代财务和金融理论的发展为提高公允价值的可靠性创造了条件，使公允价值的可靠性得到进一步的保证，但对于公允价值可靠性的怀疑一直是人们争论较多的问题。



(二)资产利得与损失的确认采用公允价值计量，必然会引发如何确认利得和损失的问题，因为按照公允价值计量的资产负债表中年度的净资产变动额(扣除业主往来交易)必然不等于传统损益表收入费用观下确认的净收益。公允价值计量下要确认资产和负债在资产负债表日的公允价值，并确认公允价值的变动。但这部分价值变动由于没有发生交易，因而并未实现，按照传统的会计学收益概念不能予以确认。会计上的收益，一般是指来自于期间交易的已实现收入和相应费用之间的差额，其特点是：基于企业发生的实际交易、遵循收入实现原则、按历史成本计量费用、配比原则。会计收益概念下，收益表上所反映的企业收益不包括未实现的损益，如资产置存收益，资产负债表所反映的仅是过去未分摊的资产成本的余额，而不是企业资产的真实经济价值。经济收益概念所包括的内容，要比传统会计收益概念更为真实和全面，除包括传统会计上的已实现收益外，还包括未实现的资产价值的变动，既考虑交易的影响，也考虑非交易因素的影响。按照经济学收益概念，公允价值变动造成的利得和损失也构成了收益，应当加以确认。因此会计学家和经济学家眼中的公司收益与价值概念并不相同。公允价值会计确认公允价值变动而引起的利得和损失，体现了会计学收益向经济学收益的转变。但公允价值的变动如果放进损益表，将可能造成损益的波动；如果放进资产负债表的权益部分，则不能充分反映企业管理当局的管理业绩。因此公允价值变动产生的利得和损失应如何反映也是公允价值计量中所要解决的问题。

(三)公允价值会计方法的可操作性公允价值究其本质是个估值，现值计价技术近年来在概念框架和实用技术上都得到了长足的发展，颇有足以应对未来现金流量在金额和时间上的不确定问题的趋势，折现现金流量分析法以及被誉为金融理论经典之一的期权定价模型的实际运用，为现值计价技术开辟了前进的道路，但由于理论价值重于实用价值，很多现实因素将制约其在运用中的可靠性。如果现值计价技术在发达国家可以作为计价技术的先驱，那么在其他环境条件下使用这一计价技术则需要审慎考虑。然而，计价技术的发展与运用将是会计计量中不可逆转的趋势。在复杂的具有预期性的交易(如衍生金融工具交易)中，历史成本计量已难以胜任，以市场价格为基础的重置成本和可变现净值等计量属性也往往失去其依据。随着电脑技术突飞猛进的发展，以及理财学对金融工具计量模型(如期权计价模型等)研究的日臻完善，公允价值会计在技术上是可行的。

三、新会计准则中公允价值计量的特点

我国新会计准则中已考虑到了公允价值应用存在的问题，避免由于公允价值的应用而产生操纵利润的可能性，与国际会计准则相比，在公允价值方面具有以下特点：

(一)公允价值的应用范围有较严格限制与国际财务报告准则相比，我国企业会计准则体系在确定公允价值的应用范围时，充分考虑了我国国情，作了审慎的改进。新准则体系主要在金融工具、投资性房地产、非共同控制下的企业合并、债务重组和非货币性交易等方面采用了公允价值。同时



公允价值的运用必须满足一定的条件，比如在投资性房地产准则中就明确规定采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；二是企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。可见在投资性房地产准则中，禁止含有较多假设的估值技术的应用，并不是所有投资性房地产都可以采用公允价值。因此只要严格地按照准则实施，公允价值就会真正做到公允。

(二)公允价值的取得有严格要求新准则要求公允价值要“持续可靠取得”而不是“估估而已”，公允价值不再是橡皮尺子。而 NAV(重估净资产值)方法作为房地产上市公司估值的方法，必将成为评估投资性房地产企业的主要标准之一。且随着投资性房地产物业的增多，特别是人民币升值和我国经济持续发展，新会计准则采用后，将会引导市场更多的关注各项投资性房地产物业的真实价值，也会导致投资者以更为稳健和客观的估值标准衡量一个公司的价值，这无疑构成制度性的长期利好。

(三)综合因素影响公允价值的计量公允价值计量在多数准则中并非强制的，是否运用这一计量方法，即使是满足有关条件的企业也会综合考虑其它因素的影响。比如，投资性房地产的公允价值计量将带来企业账面收益的增加和计税基数的提高，而企业并没有实际现金流入，选用公允价值计量必将增加现金流出。

四、结论

对可以取得公允价值的资产采用公允价值计价是国际会计准则、美国及多数市场经济国家会计准则的普遍做法，它能有效增强会计信息的相关性，为投资者、债权人等利益相关者提供更加有助于其决策的信息，这种做法在技术上的先进性是不容置疑的。

公允价值是市场经济的产物。我国证券市场经过十几年的发展和完善，在强化公司治理、提高运作透明度、清理违规行为、构建上市公司综合监管体系方面有了很大的进步。中国证监会推进股权分置，改革了上市和再融资的程序，颁布了大量监管规章，加强了上市公司信息披露和舞弊查处的力度；财政部加大了对会计信息质量和注册会计师审计质量的监督检查；上市公司内外治理水平进一步提高，独立董事、注册会计师、资产评估师的理性经济选择为上市公司的违规行为构筑了多道“防火墙”；广大投资者对会计信息进行分析判断、有效甄别的能力也有所加强，证券市场的有效性逐步提高。我国新会计准则体系中公允价值的引入，是我国市场经济发展的必然结果，公允价值将会促使企业的真实价值得到发现。

本文转载自《财会通讯》



追踪新变化 规范关联交易

经济全球化是当前的一个特点，更是未来的发展方向。跨国投资和国际化经营已经成为日常税务管理必须面对的重点工作之一。原内资税法仅规定：“纳税人与其关联企业之间的业务往来，应当按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用。不按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用，而减少其应纳税所得额的，税务机关有权进行合理调整。”外资税法也作了类似的原则性很强的规定。

但是，在实践过程中，纳税人对关联企业和关联业务的申报并没有按照税务机关的要求进行，税务机关对涉及避税活动管理和监控的力度也比较薄弱，反避税工作还停留在宣传提醒多而检查落实少的状态。分析其原因，主要是法律的规范的力度不够，虽然作为程序法的《税收征管法》对关联交易进行了比较具体的规范，但是作为主体法的企业所得税法对征税对象的运行过程没有进行具体规定。所以，税务机关根据现行税法的一些原则性规定进行管理就难以操作。

为了解决这个问题，新税法大量增加了防止企业通过关联交易避税的内容，加大了反避税力度。新税法以《特别纳税调整》作为专门的章节对有关事项进行了比较系统的规范：

对关联企业之间发生的业务进行了规范

1、以“独立交易原则”来处理 and 分摊共同开发产品所发生的费用。企业与其关联方共同开发、受让无形资产，或者共同提供、接受劳务发生的成本，在计算应纳税所得额时应当按照独立交易原则进行分摊。在这里需要注意的是，纳税人平时按照“独立交易原则”归结有关费用必须遵循以下原则：

（一）权责发生制原则。即纳税人应在费用发生时而不是实际支付时确认扣除。（二）配比原则。即纳税人发生的费用应在费用应配比或应分配的当期申报扣除。纳税人某一纳税年度应申报的可扣除费用不得提前或滞后申报扣除。（三）相关性原则。即纳税人可扣除的费用从性质和根源上必须与取得应税收入相关。（四）确定性原则。即纳税人可扣除的费用不论何时支付，其金额必须是确定的。（五）合理性原则。即纳税人可扣除费用的计算和分配方法应符合一般的经营常规和会计惯例。

2、以“独立交易原则”作为关联企业的交易准则。企业与其关联方之间的业务往来，不符合独立交易原则而减少企业或者其关联方应纳税收入或者所得额的，税务机关有权按照合理方法调整。

3、对纳税人与设在国际避税地企业的分配行为进行了规范。由居民企业，或者由居民企业和中国居民控制的设立在实际税负明显低于 25% 的国家（地区）的企业，并非由于合理的经营需要而对利润不作分配或者减少分配的，上述利润中应归属于该居民企业的部分，应当计入该居民企业的当期收入。

对企业发生的其他关联性行为进行了规范

防止企业通过关联交易、资本弱化等手段避税，是近年来税务当局非常关注的课题，新税法对此也有具体的阐述和规定：



1、企业从其关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例超过规定标准而发生的利息支出，不得在计算应纳税所得额时扣除。这个规定与现行税规定是一致的，《企业所得税税前扣除办法》（国税发【2000】第 084 号）第三十六条规定，纳税人从关联方取得的借款金额超过其注册资本 50% 的，超过部分的利息支出，不得在税前扣除。

2、企业实施其他不具有合理商业目的的安排，而减少其应纳税收入或者所得额的，税务机关有权按照合理方法调整。这个规定弥补了所得税方面的立法空白，现行税法中只有流转税方面有规定，财政部、国家税务总局《关于平销行为征收增值税问题的通知》（国税发【1997】第 176 号）文件规定，凡增值税一般纳税人，无论是否有平销行为，因购买货物而从销售方取得的各种形式的返还资金，均应依所购货物的增值税税率计算应冲减的进项税金，并从其取得返还资金当期的进项税金额予以冲减。

3、明确税务机关依照本章规定作出纳税调整，需要补征税款的，应当补征税款，并按照国务院规定加收利息。这个规定将国家作为一个经济主体来看待，纳税人占用了国家的资金，同样需要支付资金占用费。

对关联企业的税务管理进行了规范

由于经济全球化等因素的影响，企业间关联交易已很普遍，按道理讲企业间的经济往来都应遵循独立核算原则。但因不同企业间税收负担的不同，有些企业就会违背独立核算原则利用关联交易来减轻或免除应承担的税负。这种趋势已经引起税务机关的高度重视。新税法顺应了这个客观情况，对税务机关的管理进行了立法，从而为税务机关进行统一的避税管理提供了法律依据。

1、明确纳税人配合税务机关对关联企业的关联业务进行管理的责任和义务。企业向税务机关报送年度企业所得税纳税申报表时，应当就其与关联方之间的业务往来，附送年度关联业务往来报告表。税务机关在进行关联业务调查时，企业及其关联方，以及与关联业务调查有关的其他企业，应当按照规定提供相关资料。

2、明确税务机关在纳税人未配合管理的条件下可以实行强制管理的权利。企业不提供与其关联方之间业务往来资料，或者提供虚假、不完整资料，未能真实反映其关联业务往来情况的，税务机关有权依法核定其应纳税所得额。

3、明确纳税人可以利用预约定价的方法主动处理关联交易，规避由于关联交易可能产生的涉税风险。企业可以向税务机关提出与其关联方之间业务往来的定价原则和计算方法，税务机关与企业协商、确认后，达成预约定价安排。

通过以上分析我们可以发现，新税法专门对关联交易、资本弱化等手段避税作出了规定，企业应提早作出安排，时刻关注相关条款的变化，加大与税务当局沟通的力度，合理合法地做好纳税筹划，规避涉税风险。



参保后企业个人如何纳税

来源：中国财经报—财会世界 作者：龚辉文 刘佐

作者的话

目前，世界上绝大多数国家是通过开征社会保险税（或费）的方式来筹集社会保险资金的。因此，如何征收社会保险税一直是人们比较关注的问题。

从社会保险制度覆盖范围内的企业和个人的角度来看，社会保险资金的筹集和支付还涉及企业所得税（或公司所得税）和个人所得税制度，具体包括四个方面的问题，即企业为职工缴纳的社会保险税在企业所得税前的扣除问题；企业为职工缴纳的社会保险税如何计征个人所得税问题；个人缴纳的社会保险税在个人所得税前的扣除问题；个人领取的社会保险金如何计征个人所得税问题。此外，社会保险与企业年金、商业保险等私人保险都是现今社会保障体系的重要组成部分，而且，社会保险与私人保险在理念上也存在一些共同之处，在某些情况下还具有替代关系和互补关系。例如，有些国家（如瑞士）规定，参加了符合条件的私人保险计划，就可以申请降低甚至免除社会保险税的纳税义务；有些国家（如德国）则规定，对于收入超过规定标准的高收入群体，不再要求他们参加社会保险体系，而让他们通过私人保险计划解决社会保障问题。

中国在大力发展社会保险的同时，也一直很重视鼓励社会补充保险、商业保险等私人保险的发展。因此，在研究社会保险相关所得税问题的时候，我们对与社会保险类似的私人保险相关所得税问题也一并考察。

虽然搜集国外有关资料相当困难，但是从我们搜索到的资料看，各国对上述问题的税收政策选择还是比较一致的，即原则上，企业为其职工缴纳的社会保险税允许在企业所得税前扣除，在计征个人所得税的时候一般也不作为职工的收入纳入应税所得征税；个人缴纳的社会保险税通常允许在个人所得税前扣除；在个人领取社会保险金的时候，一般对领取的养老金按照普通所得计征个人所得税。

虽然各国社会保险相关所得税处理的共性比较明显，但是，各国在有关政策细节上还存在一些差别，值得我们关注。



企业为其职工缴纳的社会保险税的企业所得税处理

企业所得税前扣除的一个基本原则是扣除项目与企业的经营有实质性的关联。企业按照规定为其职工缴纳的社会保险税，其计税依据通常是职工的工资。从企业经营成本的角度看，这部分开支实际上是工资成本的延伸，是一项必不可少的人工成本。因此，从理论上说，这部分开支应当在企业所得税前扣除。同时，从功能来看，国家征收的社会保险税与商业保险一样，都具有保险功能，职工享受社会保障权利而由企业承担的这部分开支具有企业福利性质。出于反避税方面的考虑，税制上往往会对企业的福利支出在所得税前的扣除作出一些限制性的规定。

从各国的实践看，根据我们所能找到的资料，几乎有这方面规定的所有国家，企业为职工缴纳的社会保险税都可以在企业所得税前扣除。比较特殊的是韩国，该国的社会保险税以工资为计税依据，由企业和职工各缴 4.5%。企业缴纳的部分不是在企业所得税前直接扣除，而是规定企业可以在税前提取退休准备金，即按照不超过支付给职工的年工资的 10% 计提，而且此项准备金累计总额不得超过应当支付给所有职工（假定他们在当年年底退休）退休金的 40%。

对于企业为职工缴纳的诸如补充养老保险、企业为职工设立或者参加的养老金计划（或者企业年金计划）、人寿保险等私人保险费用的税前扣除，各国税法的规定则不尽一致，主要有以下三种情况：

（一）有些国家允许扣除私人保险费用的范围比较宽，企业为职工缴纳或者承担的各种保险费用几乎都可以税前扣除，如希腊、土耳其、瑞士等。希腊规定，企业为职工缴纳的社会保险税和其他缴款，只要已经支付，都可以在公司所得税前扣除。企业为职工集体投保人寿保险而支付的保险费，只要保险合同没有授予企业或者职工以贷款权，则可以在不超过每人 1500 欧元的限额以内扣除。土耳其规定，除了国家规定缴纳的社会保险税和失业保险税可以税前扣除以外，企业为职工向土耳其居民保险公司或者养老金公司投保缴纳的保险费也可以在限额以内扣除。瑞士则规定，不仅社会保险税（包括养老保险、伤残保险和失业保险），而且企业承担的职工养老基金、医疗保险、意外伤害保险、人寿保险等开支都可以税前扣除。不过，除了正常的社会保险以外，瑞士还要求企业和职工参加一种强制养老金计划，其中由企业承担的缴款不能在税前扣除。

（二）有不少国家如加拿大、澳大利亚、塞浦路斯、捷克、丹麦、芬兰、法国、爱尔兰、意大利、挪威、斯洛伐克、西班牙、英国等允许企业设立或者参加养老金计划的开支在税前扣除，只是扣除的时候通常有一些限制性规定。例如，塞浦路斯、爱尔兰和英国强调只有向政府批准或者注册



的养老金计划的缴款才能税前扣除；西班牙的税前扣除限于向法定的养老金计划缴款，而一般企业的内部养老金计划不能税前扣除；澳大利亚、捷克、法国、意大利等国家则规定了扣除的限额或者扣除的比例。

（三）似乎只有少数国家不允许企业私人保险费用在税前扣除，如阿尔巴尼亚就规定企业为员工缴纳的私人养老保险费不能税前扣除。

企业为其职工缴纳社会保险税，受益职工是否缴纳个人所得税

企业为其职工缴纳的社会保险税是否计入其受益职工的应税所得计征个人所得税，在我们找到的明确有这方面规定的国家中，未见有征税的，如奥地利、克罗地亚、爱沙尼亚、芬兰、法国、德国、韩国、卢森堡、挪威、波兰、葡萄牙、瑞典等国家。只有印尼规定，除了企业缴纳的养老保险税其职工无需缴纳个人所得税以外，企业缴纳的工伤保险税、死亡保险税都应纳入其职工的所得，征收个人所得税。

企业为其职工缴纳的私人保险费是否计入其受益职工的所得计征个人所得税，各国税法的规定则不同：

有些国家规定企业为其职工缴纳的私人保险费不计征个人所得税。如爱尔兰规定，企业的经批准的养老金计划缴款为职工的免税福利。

有些国家虽然规定企业为其职工缴纳的私人保险费不计征个人所得税，但是要抵减职工个人的税前扣除限额，如丹麦、英国等国家。

有些国家虽然规定企业为其职工缴纳的私人保险费不计征个人所得税，但是有限制条件。如捷克规定，企业为其职工缴纳的私人养老金计划开支，若不超过工资总额的 5%，则不构成职工的应税所得；企业为其职工缴纳的人寿保险费，如果被保职工只有在投保 60 个月以后而且年满 60 岁才能领取保险金，则不超过 12000 捷克克朗的部分免征个人所得税。挪威规定，企业为其职工集体投保的合法的养老金保险，职工无需缴纳个人所得税；只对部分职工投保的，则需要计入受益职工的所得征收个人所得税。再如法国、瑞典，都规定企业为其职工缴纳的私人保险费在限额以内者不征收个人所得税。

有些国家则规定企业为员工缴纳的私人保险费应当计入职工的所得征收个人所得税，如芬兰、葡萄牙、西班牙、瑞士等国家。



个人缴纳的社会保险税的个人所得税处理

对于个人缴纳的社会保险税，各国税法都允许在个人所得税前扣除，只是有两点需要注意：

第一，扣除额的限制。即便是法定缴纳的部分，有些国家也有个人所得税前扣除额的限制。这种限制基于两方面的考虑：一方面是体现社会公平的需要。社会保险税作为社会保险制度的主要资金来源，主要是为了保障居民的基本生活需要，对于低收入群体要体现一定的救济保障功能，对于高收入群体则不可能也不应该提供高额的“回报”。但是，社会保险税是按照工资额的一定比例缴纳的，而且今后的保障水平与现在的缴纳水平有一定的关联（在设立个人账户的情况下更是如此：今天缴纳的金额越多，今后领取的金额也越多）。对于这种保险模式如果不加以适当限制，则不仅难以调节个人收入差距，反而会加大贫富悬殊。社会保险税通常由企业和职工共同缴纳，职工工资水平越高，缴纳的保险税也就越多，意味着其从企业得到的福利就越大，今后的保险水平也更高。因此，为了消除社会保险税的这种不利于社会分配公平的累退性，不少国家都对社会保险税的征收额设定下限和上限：收入低于规定标准的个人可以免缴社会保险税，也能够享受基本社会保险；收入高于规定标准的个人，收入超过规定标准的部分无论是企业还是个人都不再缴纳社会保险税，相应地今后也不能获得高水平的社会保险，但是高收入群体可以选择商业保险以期达到更高的保障水平。而社会保险税征收的上限，即同时意味着税前扣除的最高限额。有些国家在征收社会保险税的时候不设上限，但是在个人所得税前扣除的时候作了限制。例如，波兰个人缴纳的养老保险税税额有上限，个人所得税前扣除额没有限制；但是个人按照 8.25% 的税率缴纳的医疗保险税税额没有上限，个人所得税前扣除的时候则规定不能超过工资的 7.25%。葡萄牙规定，个人按照 11% 的税率缴纳社会保险税，税额没有上限，但是在个人所得税前扣除的时候与工会会费、辞职违约金一起规定了最高限额，即纳税人在计算工资、薪金所得的时候，可以扣除以下四项中的最大者——3237.41 欧元（2005 年标准）、社会保险税、工会会费的 150%、辞职违约金。

另一方面是社会保险费用扣除与今后对社会保险金收入征税的权衡。一般来说，按照所得税的基本原理和计算规则，费用的税前扣除与相应收入的征税是对应的：如果某项支出在计算应纳税所得额的时候作为费用可以扣除，则此项支出在下一个环节作为收入的时候就应当征税；反之，如果某项收入不征税，则为取得该项收入所发生的费用也不应当在计算应纳税所得额的时候扣除。缴纳社会保险税是为了今后取得社会保险的权利，这犹如商业保险中支付的保险费与领取的保险金的关系，保险费的扣除与保险金的征税两者要相匹配。德国对社会保险税的扣除限制就具有这样的性质：



德国只对部分社会养老保险金征税（虽然征税的比例在逐年提高），如 2006 年的社会养老保险金中只有 52% 的部分纳入应税所得征税。与此相适应，该国也只允许个人缴纳的部分社会保险税在个人所得税前扣除，2006 年的扣除比例为 62%（扣除比例也在逐年提高），而且有总额的限制，即最多不能超过 12400 欧元。

第二，私人保险费的扣除。与企业缴纳私人保险费类似，除了法定的社会保险税以外，职工个人也可能发生参加补充社会保险、企业养老保险和购买商业保险等私人保险方面的开支。对于这方面的开支是否允许在个人所得税前扣除，各国税法的规定差异比较大，简单地可以归纳为以下三类情况：

一是私人保险费的扣除未见限制性规定，如奥地利、加纳、挪威等国家。

二是有限制地允许扣除私人保险费，采取这种做法的国家占多数，如加拿大（保险计划必须在政府注册，扣除有限额）；丹麦（扣除有限额）；爱沙尼亚（扣除限于个人应纳税所得额的 15% 以内，医疗保险费不能扣除）；芬兰（医疗保险费可以扣除，但是人寿保险费不能扣除）；希腊（人寿保险费扣除有限额）；韩国（扣除有限额）；卢森堡（扣除有限制）。限制私人保险费扣除的方式与企业缴纳社会保险税的扣除限制相似，有的规定扣除比例或者扣除限额，有的限于政府批准的保险项目。例如，英国规定，从 2006 年 4 月起，经注册的养老金计划缴款可以申请在限额以内扣除，限额有年限额（2006-2007 财政年度为 215000 英镑）和终身累积限额（150 万英镑），个人缴纳的部分加上企业为其缴纳的部分如果超过了上述限额，则超过部分需要计征个人所得税。

三是规定不能扣除私人保险费，如澳大利亚、捷克、波兰等国家。

个人领取社会保险金的个人所得税处理

个人因参加社会保险而领取的社会保险金，增加了个人的收入，而且在过去缴纳个人所得税的时候所纳的社会保险税已经得到税前扣除，在理论上自然可以将其纳入个人所得税的征收范畴。但是，从现实情况来看，各国对于具有补助、救济性质的社会保险金如工伤保险金、失业保险金等以及一次性领取的养老金，往往免征个人所得税（也有例外，如法国就规定失业金也要征税）；对于定期领取的养老金，则通常按照普通所得征收个人所得税，如塞浦路斯、丹麦、爱沙尼亚、芬兰、希腊、匈牙利、爱尔兰、意大利、韩国、卢森堡、挪威、波兰、葡萄牙、斯洛伐克、西班牙、斯里兰卡、瑞典、瑞士、英国等国家，或者计入工资、薪金所得，或者设列养老金所得。只是有些国家规定了一定的免征额，如奥地利、捷克、土耳其等。德国则如前所述，只将养老金所得的一定比例



对于因参加私人保险而取得的保险金，多数国家规定征收个人所得税，只是通常比较强调对保险金的征税与保险费的扣除相对应。在理论上，通常把保险金看作保险费的投资所得。因此，在操作上，缴纳保险费的时候通常不允许在个人所得税前扣除，而在领取保险金的时候扣除保险费以后按照净所得额计征个人所得税。这样，对于养老保险来说，就存在养老保险费的支出流与养老金的收入流的配比困难。在实践中，通常根据养老金预计领取的年限，把已经缴纳的养老保险费支出计算摊抵养老金收入。养老金的领取年限一般按照第一次领取养老金时官方公布的死亡率确定的平均预期寿命确定。捷克、挪威、瑞士等都采用这种方式对私人养老金征收个人所得税。另外一种选择是：在缴纳养老保险费的时候允许在个人所得税前扣除，在领取养老金的时候征收个人所得税。

~~~~~

**案例：**甲医院系当地政府成立的一家非营

兼并，是资本集中的一种基本形式，它是现代公司产权制度下的必然产物，也是产权交易行



为中的一种高级形式。从兼并的动机来分析，可将其分为：进行产业调整的动机；购置资产、减少投资成本动机；经营多样化动机；减轻税负动机四类。从兼并的方式来看，又将其分为现金收购、股票收购和杠杆收购三种基本方式。据此，笔者建议该院采用常用的第三种基本方式，即“杠杆收购”法，将“联营”中心改为“独资”中心，使该中心成为医院的非独立的“病区”，按国家规定允许的价格收费，可以享受非营利性医疗机构的税收优惠，以达到节税的目的。

所谓“杠杆收购”法是收购者用自己很少的本钱为基础，然后从投资银行或其他金融机构筹集、借贷大量、足够的资金进行收购活动，收购后公司的收入（包括拍卖资产的营业利益）刚好支付因收购而产生的高比例负债，这样能达到以很少的资金赚取高额利润的目的。这种方式也有人称之为高度负债的收购方式，这样的收购者往往在做出精确的计算以后，使得收购后公司的收支处于杠杆的平衡点。

在当今的经济活动中，“杠杆收购”法已经变成了融资、节税、促使效率提高和确认企事业单位价值的工具；它可以促使甲医院盈利水平和医疗市场价值的提高；更为关键的是甲医院的管理层具有较高的经营管理才能，有能力制定周密、完善的收购计划，而且该院无债务负担，因而具有很强的偿债能力。

根据精心策划，甲企业进入实质操作阶段：先成立一家专门用于收购职工医院的“丙公司”，再向本市建设银行申请提供一笔“过渡性贷款”用于购买乙企业职工医院股权，取得成功后，以这家“丙公司”的名义举债和发行债券筹集资金，然后依照《公司法》的规定使两者合并，将“丙公司”因购并的负债转移到独资康复中心名下，再通过经营该康复中心，以获利偿还债务。

假设该康复治疗中心2006年1~12月的医疗服务收入为600万元，诊疗收入为800万元，则全年共计收入为1400万元，该康复中心全年应纳的营业税、城建税、教育费附加合计为76万多元。

如果该中心由甲医院通过向金融单位贷款的方式进行“杠杆收购”的方法，将“联营”中心变为“独资”中心，需要多少贷款才能偿还乙企业职工医院所投入的100万元呢？因为该中心每年节税70多万元，投资额与节税额相抵减后，其差额为23.7万元。这就说明甲医院在贷款100万元进行收购之时，如果将其本年内所获得节税利益计算在内，仅需贷款23.7万元就可在本年内将“联营”康复中心变为“独资”康复治疗中心。如果按其合同规定的一定5年期来计算的话，累计可节税380多万元。



## 代购涉税筹划谨防雷区

### 案 例

时代集团是一家大型超市，其经营范围除包括自营家电、百货、农用生产资料外，还受托代销其他企业单位和个人的服装、鞋帽等商品。在 2006 年税务稽查中，时代集团因受托代销商品涉税事宜与税务机关发生争议，双方各执一词，只好依法进行税务行政复议。

时代集团对其代销的商品按委托方是否能开具增值税专用发票将其分为两类：委托方能开具增值税专用发票的签订联营合同；委托方不能开具增值税专用发票的签订代销合同。对签订联营合同的代销商品视同自营商品进行核算、纳税；对签订代销合同的代销商品，采取就本公司增值部分（即售价减去委托方收取价款的差额或本公司收取的代销手续费部分）缴纳增值税的核算方法。

2006 年 12 月，时代集团受托为本市祝伟制衣公司代销一批商品，售价为 23.4 万元，该商品增值税率为 17%，祝伟公司因为不是增值税一般纳税人，不能开具增值税专用发票，双方商定按该批商品售价的 30% 作为时代集团代销手续费，扣除代销手续费后的余额由祝伟公司向时代集团开具普通发票。时代集团按售价的 30% 即本公司增值部分缴纳增值税。

收到代销商品时，只在代销商品备查簿中进行登记，财务上不进行账务处理。

### 分 析

税务机关把时代集团上述行为作为偷税进行处罚，时代集团不服处罚，认为本公司已按

增值部分申报缴纳了增值税及附加，不构成偷税，随之要求进行税务行政复议。

在该行政复议受理期间，笔者作为税收法制员和该公司财会负责人就此案件进行探讨。

首先，笔者依据《增值税暂行条例》和《增值税暂行条例实施细则》第 4 条第 2 款“销售代销货物”“视同销售货物”的规定，指出该代销行为属视同销售行为，应按《增值税暂行条例》的规定计算缴纳增值税。对此，时代集团财会负责人未提出异议。

其次，视同买断的代销行为中受托方应征所取差价部分的相关法规依据。

1、《营业税税目注释（试行稿）》（国税发〔1993〕149 号）第七条第一款第一项：“代购代销货物，是指受托购买货物或销售货物，按实购或实销额进行结算并收取手续费的业务。”

2、《国家税务总局关于营业税若干问题的通知》（国税发〔1995〕76 号）第四条：“代理业的营业额为纳税人从事代理业务向委托方实际收取的报酬。”

在代销行为中，受托方有两种税负。

1. 增值税：货物实现了有偿转让，应属于增值税征收范围。

2. 营业税：对代理者为委托方提供的代销货物的劳务行为要缴营业税。

需要说明以下两点：一是代销行为的关键，是受托方以委托方的名义，从事销售委托方货物的活动，对代销货物发生的质量问题以及法律责任，都由委托方负责。二是代销与平销返





利不同。平销返利是自销行为中销售者从供货方取得的差价收入，代销是受托销售行为。

再次，根据增值税会计处理的有关规定和《商品流通企业会计制度》的规定，笔者指出时代集团会计处理的错误所在：一是将增值额与视同销售两个概念混为一体；二是由于概念不清，导致税款计算错误。这种错误必然造成事实上的偷税，税务机关按规定处罚是正确的。正确的处理方法是将销售代销货物视同销售货物处理。

在受托代销商品销售后，应先将含税销售额还原为不含税销售额，并据此计算应缴增值税税额：

不含税销售额 =  $234000 \div (1 + 17\%) = 200000$  (元)，增值税销项税额 =  $200000 \times 17\% = 34000$  (元)。

祝伟公司开具不同发票对时代集团会计处理的不同点在于：如果祝伟公司开具税率为 17% 的增值税专用发票，时代集团由于进项税额与销项税额相等，故不缴纳增值税，应将全部销售收入扣除手续费收入后返给祝伟公司；如果祝伟公司开具普通发票或征收率为 4% 或 6% 的专用发票，时代集团不仅要按 17% 计算或者按 13% 计算缴纳增值税，还应缴纳与增值税相联系的城建税和教育费附加，故时代集团应从应付账款（不含税收入）中扣除手续费、增值税及城建税和教育费附加后将余额付给祝伟公司。

根据祝伟公司开具发票的具体情况，分别处理如下：

如果祝伟公司开具 17% 增值税专用发票，时代集团由于进、销项增值税额相等，故不缴增值税，而应按取得的代销手续费收入计算缴纳营业税金及附加：

应缴营业税 =  $70200 \times 5\% = 3510$  (元)；

应缴城建税 =  $3510 \times 7\% = 245.7$  (元)；

缴教育费附加 =  $3510 \times 3\% = 105.3$  (元)；

三项合计 3861 元，净收益为 66339 元。

如果祝伟公司开具普通发票，时代集团既应缴纳增值税，又应缴城建税和教育费附加：

应缴增值税 =  $200000 \times 17\% = 34000$  (元)；

应缴城建税 =  $34000 \times 7\% = 2380$  (元)；

应缴教育费附加 =  $34000 \times 3\% = 1020$  (元)；

共计 37400 元，由祝伟公司承担。

由于增值税款及城建税和教育费附加已从祝伟公司货款中扣除，时代集团所承担的税负只是 70200 元应缴纳的营业税、城建税及教育费附加，故对时代集团并未造成损失。当然，按税法规定进行处理，有可能影响时代集团所获代销手续费的多少。原先时代集团的会计处理已造成事实上的偷税，按《税收征管法》应予以处罚。

至此，时代集团财会负责人心服口服，承认自己由于对税收法规一知半解，造成偷税事实，心甘情愿接受处罚，同时，撤消了复议申请。

## 启 示

通过此案，可以从以下两方面得到启示：

1、企业要保护自身的合法权益，本身的经营活动和税金的计算缴纳必须符合国家税收法律法规的规定，做到有法可依，用法有据。不要抱有侥幸心理，更不要浑水摸鱼企图蒙混过关。时代集团原先的做法无疑是想通过筹划节税，但这种行为既违法，也无意义。

2、企业要减少经济纠纷，特别是要减少因违反税收法规和财会制度给企业带来的损失，不仅财会人员要精通财会业务和税收法规知识，而且企业领导和相关人员（特别是供销业务人员）不仅要精通所从事工作方面的知识，也要懂得财会和税收法规方面的基本知识。



## 房产交易土地增值税轻松算

来源：财会信报 作者：刘晓伟 钟雪梅 刘厚兵

土地增值税是以单位和个人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称房地产）所取得的增值额为计税依据，依照规定税率征收的一种税。根据现行政策规定，个人转让房地产土地增值税具体计算主要分三种方法：

### 能提供评估价格的计算方法

土地增值税应纳税额 = (转让收入 - 评估价格 - 与转让房地产有关的税金) × 适用税率

- 1、“评估价格”是指由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度后的价格；
- 2、“与转让房地产有关的税金”是指包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税；
- 3、由政府批准设立的房地产评估机构评估发生的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除，但个人隐瞒、虚报房地产成交价格进行评估的，评估费用不允许扣除。
- 4、能提供评估价格的，已缴契税在计算土地增值税时不允许扣除。

例 1：柳先生于 2004 年 11 月以 400000 元在某市区购买了一套面积为 150m<sup>2</sup> 的商品房，缴纳契税 12000 元，并花 50000 元进行了装修，2006 年 12 月将房屋以 640000 元的总价卖出，经房地产评估机构评估价格为 460000，支付评估费用 600 元，房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计 500 元，上述房屋原值及相关费用均提供出了合法有效凭据。柳先生转让这套商品房是否要缴纳土地增值税？应缴多少？合计缴税多少？

解析：柳先生转让的这套商品房，由于房屋面积为 150m<sup>2</sup>，属于非普通住宅，且只居住了两年零一个月，因此其转让时应全额缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和计征个人所得税。柳先生应缴纳的税额为：

- 1、营业税 = 640000 × 5% = 32000（元）；
- 2、城市维护建设税及教育费附加 = 32000 × (7% + 3%) = 3200（元）；
- 3、印花税 = 640000 × 0.05% = 320（元）



4、土地增值税：可扣除项目金额=460000+600+(32000+3200+320)=496120(元)；增值额=640000-496120=143880(元)，增值率=143880÷496120×100%=29%，增值率不超过50%，适用税率30%。应缴土地增值税=143880×30%=43164(元)

5、个人所得税，可扣除的房屋原值=400000+12000=412000(元)，可扣除的相关税金=32000+3200+320+43164=78684(元)，可扣除的合理费用=装修费+手续费、公证费等=40000+500=40500(元)(税法规定可扣除的装修费最高限额为(400000×10%)40000元，其实际支付的装修费为50000元，则只能在税前扣除40000元装修费)，应纳税所得额=640000-412000-78684-40500=108816(元)应纳税额=应纳税所得额×20%=108816×20%=21763.2(元)。合计税款总额=32000+3200+320+43164+21763.2=100447.2(元)。

### **不能取得评估价格，但能提供购房发票的计算方法**

土地增值税应纳税额=[转让收入-上手购入价×(1+5%×n)-与转让房地产有关的税金]×适用税率

- 1、“n”是指购入房屋到转让房屋的年度数；
- 2、“与转让房地产有关的税金”包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税；
- 3、上手购房缴纳的契税可凭契税完税证在计算土地增值税时予以扣除，但不作为加计5%的基数。(详见《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号))

例2：刘先生于2004年11月以400000元在某市区购买了一套面积为150m<sup>2</sup>的商品房，缴纳契税12000元，并花50000元进行了装修，2006年12月将房屋以640000元的总价卖出，房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计500元，上述房屋原值及相关费用均提供出了合法有效凭据。刘先生转让这套商品房应缴纳哪些税？应缴多少？

解析：刘先生转让的这套商品房，由于房屋面积为150m<sup>2</sup>，属于非普通住宅，且只居住了两年零一个月，因此其转让时应全额缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和计征个人所得税。刘先生应缴纳的税额为：

- 1、营业税=640000×5%=32000(元)
- 2、城市维护建设税及教育费附加=32000×(7%+3%)=3200(元)
- 3、印花税=640000×0.05%=320(元)



4、土地增值税：可扣除项目金额 $=400000 \times (1+5\% \times 2) + 12000 + (32000+3200+320) = 487520$ （元）；增值额 $=640000-487520=152480$ （元），增值率 $=152480 \div 487520 \times 100\% = 31.28\%$ ，增值率不超过 50%，适用税率 30%。应缴土地增值税 $=152480 \times 30\% = 45744$ （元）

5、个人所得税，可扣除的房屋原值 $=400000 + 12000 = 412000$ （元），可扣除的相关税金 $=32000+3200+320+45744=81264$ （元），可扣除的合理费用=装修费+手续费、公证费等 $=40000+500=40500$ （元）（税法规定可扣除的装修费最高限额为 $(400000 \times 10\%)$  40000 元，其实际支付的装修费为 50000 元，则只能在税前扣除 40000 元装修费），应纳税所得额 $=640000-412000-81264-40500=106236$ （元）应纳所得税额 $=$ 应纳税所得额 $\times 20\% = 106236 \times 20\% = 21247.2$ （元）

### 既没有评估价格，又不能提供购房发票的计算方法

土地增值税应纳税额=转让收入 $\times$ 核定征收税率（具体由各省确定）

例 3：张先生于 2006 年 12 月将自己购于 2003 年 8 月的一套住房（非普通住宅）出售，售价为 50 万元，由于保管不善不能提供出原购房时的相关原始凭证，也不能提供房屋重置成本评估价格（假设当地规定个人转让房地产个人所得税按照 1.5% 核定征收、土地增值税按照 1% 核定征收）。张先生转让这套商品房应缴纳哪些税？应缴多少？

解析：张先生转让的这套住房属于非普通住宅，其居住时间为三年零四个月，因此其转让时应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和个人所得税，土地增值税可享受减半征收的优惠。由于其不能提供出完整的成本费用凭证，也不能提供房屋重置成本评估价格，因此个人所得税按照 1.5% 核定征收、土地增值税按照 1% 核定征收。张先生应缴纳的税额为：

- 1、营业税 $=500000 \times 5\% = 25000$ （元）；
- 2、城市维护建设税及教育费附加 $=25000 \times (7\%+3\%) = 2500$ （元）；
- 3、印花税 $=500000 \times 0.05\% = 250$ （元）；
- 4、土地增值税 $= (500000 \times 1\%) \times 50\% = 2500$ （元）；
- 5、个人所得税 $=500000 \times 1.5\% = 7500$ （元）。



## 业 务 咨 询

### 问题 1:

某公司拟将某房产以高于原值转让,相应的需要缴纳什么税以及各税种如何计算?

### 回答:

税费计算:

1、营业税、城建税、教育费附加、堤围费(国内企事业单位综合税率是 5.6%, 外资企业综合税率是 5.07%, 外国企业综合税率是 5.1%)

(1) 转让来源为购入的房地产按现转让价减原购入价(不包括原购置不动产或受让土地使用权过程中支付的各种费用和税金)的差额, 计征营业税、城建税、教育费附加、堤围费。

(2) 转让来源为非购入的房地产按全额计征营业税

2、企业所得税

(1) 本市查帐征收企业, 房地产转让所得与其经营所得合并, 由企业自行申报缴纳企业所得税。

(2) 本市非查帐征收企业, 房地产按转让价的 15%核定应税所得额, 再乘以 15%的所得税税率。

3、土地增值税

(1) 适用《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十条规定的计算方法, 税率为 30%至 60%的四级超率累进税率。公式: 增值额=转让价-扣除项目金额

(1) 转让旧房和旧建筑物

增值额: 转让价减评估价(注意: 不是市场价, 而是指房屋的重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时所支付的金额), 再减评估费、营业税、城建税、教育费附加、堤围费、印花税等。





扣除项目金额：房屋的重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时所支付的金额，再加上评估费、营业税、城建税、教育费附加、堤围费、印花税等。

注意：纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第六条第(一)项“取得土地使用权所支付的金额”及第(三)项“新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格”规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

增值率=增值额÷扣除项目金额×100%

(一) 增值额未超过扣除项目金额 50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的

土地增值税税额=增值额×40%—扣除项目金额×5%

(三) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%

土地增值税税额=增值额×50%—扣除项目金额×15%

(四) 增值额超过扣除项目金额 200%

土地增值税税额=增值额×60%—扣除项目金额×35%

注：公式中的 5%、15%、35% 为速算扣除系数

(2) 可准确计算增值额的，适用四级超率累进税率；不可准确计算增值额的，先按转让价预征。

4、印花税：缴纳房产买卖合同按照“产权转移书据”税目征收，税率为 0.05%；



## 问题 2:

某公司有一块土地，分三期开发，本次增值税清算是一期工程，一期工程中包括：普通标准住宅、非普通标准住宅、车库（地上、有出租的、出售的）、车库（地下）、绿化地、会所（产权归开发商）、配电房等，涉及以下问题：

- （1）会所、车库（出租）应分摊的地价款不在扣除项目内，是否正确？
- （2）车库（地下）不参与分配地价款，是否正确？
- （3）上述地价款按占地面积、还是建筑面积分摊？
- （4）这块地的地价款只支付部分，还有部分款尚未支付，分摊时，是按全部应支付的地价款、还是已支付的地价款分摊？
- （5）二期、三期项目的占地面积、建筑面积只是规划中，尚未开工，如果是一、二、三期的共用项目如何分摊？

## 回答:

（1）《转发省地税局 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》（珠地税发〔2007〕57号）第四点规定：“土地增值税的扣除项目——（三）房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：

- 1.建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；
- 2.建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
- 3.建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。”

请按以上规定执行。

（2）关于车库是否单独计算增值额，已请示省局，待有明确后再回复。

（3）地价款分摊，经请示税政科，可以按以下两种方法选择：按转让土地使用权占总占地面积比例或按转让建筑面积占总建筑面积比例。



(4) 按已支付的地价款分摊。

(5) 珠地税发〔2007〕57号第四点规定：“土地增值税的扣除项目——（五）属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。”

### 问题 3:

双软企业即征即退部分的增值税所纳城建税和教育费附加可以退税吗？还是计算应纳城建税和教育费附加时不算即征即退部分的增值税。

### 回答:

《财政部 国家税务总局关于增值税营业税消费税实行先征后返等办法有关城建税和教育费附加政策的通知》（财税〔2005〕72号）规定：“经研究，现对增值税、营业税、消费税（以下简称“三税”）实行先征后返、先征后退、即征即退办法有关的城市维护建设税和教育费附加政策问题明确如下：

对“三税”实行先征后返、先征后退、即征即退办法的，除另有规定外，对随“三税”附征的城市维护建设税和教育费附加，一律不予退（返）还。”

按照上文规定，不可以退税，应申报缴纳该部分的应纳税款。

### 问题 4:

某公司是一家快递公司，公司铺位是租用的，现公司准备自己到税务局开具租金发票（已与屋主协议好），问具体需要准备哪些资料？

### 回答:

若个人出租商铺，所需资料：

已办临时税务登记的出租商铺个人，可凭《临时税务登记表》或身份证的原件及复印件申请代开发票，填报《清缴发票纳税申报表》，无须再提供付款方付款证明等资料。

若单位出租商铺，所需资料：



- 1、《清缴发票纳税申报表》（单位须加盖公章）
- 2、付款方付款证明原件（须加盖付款单位公章）或相关合同的原件及复印件（个人提供劳务金额在 2000 元以下的可不提交本点要求的资料）；
- 3、单位或个人合法身份证件原件及复印件(如税务登记证副本、税务登记证、身份证、护照等，国家机关为《组织机构代码证》副本)；
- 4、《代开发票资格认定证明》原件及复印件(对认定实行代开发票管理的纳税人作要求)；
- 5、按有关规定要求报送的其他资料。

另：实行代开发票管理的纳税人，尚未取得《代开发票资格认定证明》的，必须凭税务登记证副本原件和书面申请先向注册地主管税务所申请代开发票资格认定。

#### 问题 5:

某公司在代理商处购买的国产设备是否可以抵免企业所得税?如可以,需提供哪些资料?

#### 回答:

《技术改造国产设备投资抵免企业所得税暂行办法》（财税字[1999]290 号）第二条规定：“凡在我国境内投资于符合国家产业政策的技术改造项目的企业，其项目所需国产设备投资的 40%可从企业技术改造项目设备购置当年比前一年新增的企业所得税中抵免。”第三条规定：“允许抵免的国产设备是指国内企业生产制造的生产经营(包括生产必需的测试、检验)性设备，不包括从国外直接进口的设备、以“三来一补”方式生产制造的设备。”

《技术改造国产设备投资抵免企业所得税审核管理办法》（国税发[2000]13 号）第九条规定：“纳税人递交申请报告时，须提供如下资料：

- （一）《技术改造国产设备投资抵免企业所得税申请表；
- （二）技术改造项目批准立项的有关文件；



(三)技术改造项目可行性研究报告、初步设计和投资概算；

(四)盖有有效公章的《符合国家产业政策的企业技术改造项目确认书》；不需经贸委审批的技术改造项目，可提供省级经贸委出具的符合国家产业政策的确认文件；

(五)税务机关要求提供的其他资料。”

对在非生产制造企业购买的设备在办理抵免企业所得税时，纳税人需提供足够的证明材料，证明所购的设备是国内企业生产制造的设备。

外资企业申请办理国产设备抵免企业所得税请参照《外商投资企业和外国企业购买国产设备投资抵免企业所得税管理办法》。

## **问题 6:**

某公司购买建筑用地 10 万平方米，按照规划，分三期建设，本期一期工程建筑面积大约 2 万平方米。该公司新厂房的土地价值要不要计入房产价值？还是仍然以“无形资产”核算？若要计入固定资产？以什么价值计入？这部分价值要不要交纳房产税？

## **回答:**

如果公司 2007 年执行新的《企业会计准则》，按照新的准则规定：土地使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物时，土地使用权的账面价值不于地上建筑物合并计算其成本，而仍作为无形资产进行核算，土地使用权与地上建筑物分别进行摊销和提取折旧。

若仍执行旧的会计制度，则按《关于明确实施新的企业会计制度后房产原值的价值如何确定的通知》（珠地税发〔2002〕185 号）第一点规定：“企业利用土地自建工程时，将土地使用权账面价值转入在建工程成本。

根据有关规定，企业自建房产的原值，应为该房产达到预定可使用状态后，从在建工程科目转入固定资产科目的全部价值。该房产所占用的土地在建造房产时帐面上的土地使用权按规定摊销后的摊余价值（即该土地帐面净值），应当计入记载该房产的固定资产科目的价值，并按税法规定计算缴纳房产税。”





### 问题 7:

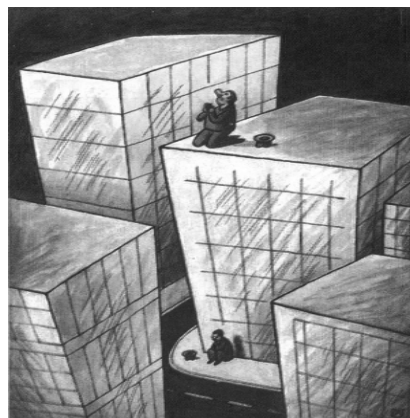
A 公司（国内企业）有一大型住宅小区(10 栋楼)，假设 B 公司（外商企业）以 5000 万元的价格对其中一栋进行包销,开具销售发票以 A 公司的名义出具,办房产证也是 A 公司办理。问：如果销售完毕后,整栋楼总收入为 7000 万,请问差额部分 2000 万元 B 公司如何申报？(营业税及附加,企业所得税等)

### 回答:

《关于房产开发企业销售不动产征收营业税问题的通知》（国税函[1996]684 号）规定：“接你省广州市地方税务局《关于房产开发企业包销房产征收营业税问题的请示》（穗地税发[1996]259 号），反映房产开发企业与包销商签订合同，将房产交给包销商根据市场情况自订价格进行销售，由房产开发企业向客户开具房产销售发票，包销商收取价差或手续费，在合同期满未售出的房产由包销商进行收购，对此应如何征收营业税。经研究，现答复如下：

在合同期内房产企业将房产交给包销商承销，包销商是代理房产开发企业进行销售，所取得的手续费收入或者价差应按“服务业—代理业”征收营业税；在合同期满后，房屋未售出，由包销商进行收购，其实质是房产开发企业将房屋销售给包销商，对房产开发企业应按“销售不动产”征收营业税；包销商将房产再次销售，对包销商也应按“销售不动产”征收营业税。”

按照上述规定，若 B 公司在合同期内所取得的手续费或者价差应按“服务业—代理业”征收营业税及附加，综合税率 5.6%；价差部分收入并入公司所得缴纳企业所得税。





## 关于明确减免税审批有关问题的通知 珠地税发〔2007〕170号

各区（分）局：

在实际工作中，部分基层分局与纳税人就减免税申请受理之前，减免税范围内的税款是否必须先行缴纳的问题产生了意见分歧，影响了减免税审批工作的开展。为理顺工作流程，提高工作效率，落实优惠政策，根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《税收减免管理办法（试行）》（国税发【2005】129号），市局现对减免税审批的有关问题明确如下：

一、纳税人在政策规定的减免税期限内，向主管税务机关提出减免税的书面申请，如申请的减免税材料真实齐全、符合法定形式的，主管税务机关应严格按照规定程序和时限予以受理、审核、批复、备案或上报审批。若不执行有关程序和时限的规定，导致办理减免税等审批事项的延误或没有依法贯彻落实减免税优惠政策的，将列入年度岗位目标责任考核，可追究有关单位和人员的过错责任。

二、纳税人应按《中华人民共和国税收征收管理法》及有关政策的规定申报缴纳税款。但减免税范围内的税款的先行缴纳，不是减免税申请受理审批的前置条件。税务机关在受理纳税人减免税申请时，如发现纳税人未按规定申报缴纳税款的，应按《中华人民共和国税收征收管理法》及有关政策的规定催报催缴税款，并明确告知纳税人，如减免税申请不获批准，其未被批准减免的未缴税款应依法加收滞纳金，滞纳金计征的起止时间不得扣除减免税申请的受理和审批时间。

## 关于从事房地产开发的外商投资企业 售后回租业务所得税处理问题的批复

国税函[2007]603 号

湖南省国家税务局：

你局《关于房地产开发经营企业售后回租业务有关企业所得税问题的请示》（湘国税发〔2006〕106 号）收悉。批复如下：

一、从事房地产开发经营的外商投资企业以销售方式转让其生产、开发的房屋、建筑物等不动产，又通过租赁方式从买受人回租该资产，企业无论采取何种租赁方式，均应将售后回租业务分解为销售和租赁两项业务分别进行税务处理。企业销售或转让有关不动产所有权的收入与该被转让的不动产所有权相关的成本、费用的差额，应作为业务发生当期的损益，计入当期应纳税所得额。

二、企业通过售后回租业务让渡了以下一项或几项资产权益或风险的，无论是否办理该不动产的法律权属变更（如产权登记或过户），均应认定企业已转让了全部或部分不动产所有权：

- （一）获取资产增值收益的权益。
- （二）承担发生的各种损害（包括物理损害和贬值）而形成的损失。
- （三）占有资产的权益。
- （四）在以后资产存续期内使用资产的权益。
- （五）处置资产的权益。

三、企业与其关联方进行不动产售后回租交易的，除适用本批复规定外，还应适用有关关联企业业务往来的税务管理规定。

四、按本批复规定进行税务处理，涉及补税或退税的，按《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的有关规定办理。



## 关于从事通信业务的外商投资企业缴纳 企业所得税有关问题的通知

国税函[2007]610 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局，广东、海南省地方税务局，深圳市地方税务局：

根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则》（以下简称实施细则）的有关规定，现就从事通信业务的外商投资企业（以下简称通信企业）缴纳企业所得税有关问题通知如下：

### 一、关于若干固定资产折旧年限问题

（一）通信铁塔、管道、简易房屋、活动房屋等固定资产折旧问题。通信企业用于收发信号的综合通信铁塔、存放通信光缆设备的管道、存放通信基站设施的简易房屋等固定资产，是通信设备不可分割的组成部分，可以统一作为通信设施固定资产，按照实施细则第三十五条规定的 10 年期限计提折旧。

（二）通信设备和计算机系统设备变更折旧年限问题。考虑到设备更新换代、升级改造等原因，通信企业 2G 通信设备和支撑网计算机系统设备，可以根据本企业设备更新情况，从原来确定的 7 年折旧年限调整为实施细则第三十五条所规定的最短 5 年折旧年限。调整后的折旧方法按各项固定资产的账面余额，在剩余年度内以直线法计提折旧。上述调整情况，应报主管税务机关备案。

### 二、关于员工成本扣除问题

根据实施细则第十一条规定的权责发生制原则，通信企业对员工成本（工资和福利费等）实行绩效考核与人工成本挂钩管理模式的，在每个季度预缴企业所得税时，对员工成本可暂按企业制定的计划数列支；通信企业在进行企业所得税年度申报时，应按实际发生数进行调整。

### 三、关于积分计划费用扣除问题

通信企业对客户采取积分回馈计划，对具备一定消费条件的客户给予积分，并根据积分回馈实物或服务。凡客户兑现积分的，通信企业所发生的实物或服务费用，可作为当期成本费用列支。客户没有兑现积分的，不得做为成本费用列支。

### 四、关于交际应酬费核算单位问题

通信企业分公司的交际应酬费应以分公司为单位进行核算。通信企业在集中汇总缴纳企业所得税时，对整个公司所发生的交际应酬费（包括总公司本身所发生的），按税法实施细则第二十二条规定的比例，统一计算确定列支数额。

本通知自 2006 年纳税年度起执行。

## 关于外商投资经营天然气项目享受 生产性企业有关问题的通知

国税函[2007]602 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局，广东、海南省和深圳市地方税务局：

根据《外商投资企业和外国企业所得税法》（以下简称《税法》）及其实施细则和国家有关行业分类的规定，经研究，现将外商投资经营天然气加工及城市燃气输配管网建设项目适用税收优惠政策的问题明确如下：

一、从事天然气加工、销售业务（包括同时投资建设城市燃气输配管网）的外商投资企业，向用户提供的可燃气体，必须经过对天然气进行成份分析、净化、调压、加臭等一系列加工工艺过程，质量标准和技术参数要求高，不同于一般的简单加工，因此这类企业为国民经济行业分类中的“燃气生产和供应业”，属于从事《税法》实施细则第七十二条（二）项“能源工业”的生产性企业范围，对其取得的燃气加工销售及相关业务的经营所得，适用相应的税收优惠待遇。





二、单一从事城市燃气输配管网建设经营项目的外商投资企业，属于从事能源交通基础设施建设经营项目的企业，其取得的城市燃气输配管网的运营收入和所得，除适用《税法》有关生产性企业的优惠规定外，经报国家税务总局批准，可按《税法》实施细则第七十三条一款（一）项 3 目规定的“能源、交通建设项目”，适用 15% 的减低税率优惠。

三、以前设立的从事上述业务的外商投资企业，税务机关尚未对其适用的税收待遇予以认定的，可就其开始生产经营年度起的所得，按本通知规定认定适用税收优惠待遇；已经税务机关认定的税收待遇，应自企业 2007 年度起的所得，按本通知的规定予以调整。



## 关于外商投资企业和外国企业征收 城镇土地使用税问题的批复

国税函[2007]596 号

厦门市地方税务局：

你局《关于对外资企业开征土地使用税设立过渡期的请示》（厦地税发〔2007〕50 号）收悉。经研究，批复如下：

《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》，将外商投资企业和外国企业纳入城镇土地使用税的征收范围，是国家加强土地管理的重要举措，有利于发挥税收的经济杠杆作用，引导各类企业合理、节约利用土地，保护土地资源，公平税收负担。各地对各类企业包括外商投资企业和外国企业，都应严格依照国务院决定和修改后的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的有关规定征收城镇土地使用税。