

税收周刊

WEEKLY TAXATION TRENDS

诚信 专业 严谨 耿直



联系电话：0931-8106136

公司网址：<https://www.gsfzh.com/>

公司地址：兰州市城关区庆阳路161号民安大厦B塔8层

目 录

 企业所得税	1
横琴粤澳深度合作区企业实质性运营认定规则明确	1
 综合税收	4
新一批享受车船税、车辆购置税减免优惠的节能、新能源汽车车型目录公布	4
 税收新闻	6
个税新一轮改革酝酿中：综合所得将扩围、完善专项附加扣除	6
财政部会计司发布新保险合同会计准则实施问答	13
评论：“偷骗税必严打”以公正监管促公平竞争	17
甘肃省税务部门依法查处一起虚开发票团伙骗取留抵退税案件	20
 方正论坛	21
我省土地增值税预征率应该调整了	21

| 企业所得税

横琴粤澳深度合作区企业实质性运营认定规则明确

横琴粤澳深度合作区执行委员会于 2023 年 3 月 16 日发布《关于印发〈横琴粤澳深度合作区企业实质性运营认定规则〉的通知》（横琴粤澳深度合作区执行委员会公告 2023 年第 2 号），规定了横琴粤澳深度合作区企业实质性运营认定规则。

政策要点

【制定目的】

本规则的指定是为贯彻落实《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，促进横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）实体经济充分发展。

【适用范围】

除特别说明外，涉及对符合条件的企业实质性运营的认定，均适用本规则。

【实质性运营应具备的条件】

实质性运营的认定，应当符合《关于横琴粤澳深度合作区符合条件的产业企业实质性运营有关问题的公告》所规定的条件。

【其他事项】

本规则明确了横琴粤澳深度合作区执行委员会、执行委员会金融发展局、经济发展局 2021 年、2022 年、2023 年部分有关企业扶持的规范性文件申请 2023 年度及之后的奖励、补贴或者其他申请，适用本规则；明确横琴粤澳深度合作区执行委员会 2021 年第 1 号规范性文件所规定的实体产业或实业、执行委员会 2021 年第 2 号规范性文件所规定的实体化运作视同本规则所指的实质性运营。

【解释主体】

适用本规则的工作机构根据职责负责本规则的解释。

【施行时间和有效期】

本规则自 2023 年 1 月 1 日起实施，有效期五年。

方正观察

为明确合作区税收优惠政策的实质性运营具体事项，近日，国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局、横琴粤澳深度合作区财政局、商事服务局、经济发展局、金融发展局联合发布了《关于横琴粤澳深度合作区符合条件的产业企业实质性运营有关问题的公告》。

同时为引导企业在合作区实质性运营，增加实体经济产值，促进澳门经济适度多元发展，避免在合作区内对企业“实质性运营”产生不同的理

解，横琴粤澳深度合作区执行委员会专门制定这一规范性文件对“实质性运营”予以说明。

该《认定规则》主要明确了制定目的、适用范围、解释机关以及施行日期和有效期等，进一步明确了在横琴粤澳深度合作区符合三项条件的企业享受“减按 15%征收企业所得税”税收优惠时应具备的实质性运营条件，避免企业在合作区内对“实质性运营”产生不同的理解。

综合税收

新一批享受车船税、车辆购置税减免优惠的节能、新能源汽车车型

目录公布

工信部于 2023 年 3 月 10 日发布《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》（第四十七批）、《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》（第六十三批）（中华人民共和国工业和信息化部公告 2023 年第 6 号，以下简称公告），公布了新一批享受车船税与车辆购置税减免优惠的节能、新能源汽车车型的目录。

政策要点

【新增减免车船税节能、新能源汽车车型 173 个】

《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》（第四十七批）新增节约能源汽车车型 3 个，其中：乘用车新增 2 个型号，天然气重型商用车新增 1 个型号；新能源汽车车型 170 个，其中：插电式混合动力乘用车新增 26 个型号，纯电动商用车新增 125 个型号，插电式混合动力商用车新增 3 个型号，燃料电池商用车新增 16 个型号。

车辆类型	车辆用途类型	车辆型号数量
节能型汽车	乘用车	2
	重型商用车（天然气）	1
新能源汽车	插电式混合动力乘用车	26
	纯电动商用车	125

	插电式混合动力商用车	3
	燃料电池商用车	16

【新增免征车辆购置税的新能源汽车车型 226 个】

《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》（第六十三批）新增新能源汽车车型 226 个，其中：纯电动汽车新增 183 个型号，插电式混合动力汽车新增 27 个型号，燃料电池汽车新增 16 个型号。

新能源类型	车辆用途类型	车辆型号数量
纯电动汽车	乘用车	37
	客车	10
	货车	24
	专用车	112
插电式混合动力汽车	乘用车	21
	专用车	6
燃料电池汽车	客车	1
	货车	8
	专用车	7

| 税收新闻

个税新一轮改革酝酿中：综合所得将扩围、完善专项附加扣除

(来源：第一财经)

距离上一轮个人所得税（下称个税）改革已经过去四年多，新一轮个税改革正在研究中。

近日，《第十四届全国人民代表大会财政经济委员会关于 2022 年中央和地方预算执行情况与 2023 年中央和地方预算草案的审查结果报告》建议，优化个人所得税综合所得征收范围，完善专项附加扣除项目和标准。此前预算草案报告在今年财政改革发展工作中也提及，研究优化个人所得税综合所得征税范围，完善专项附加扣除项目。

多位财税专家告诉第一财经，这意味着中国将要进行新一轮个税改革。在共同富裕目标下，中国需要充分发挥个税收入分配调节效应，因此需要逐步扩大综合所得范围，而哪些收入类别纳入是下一步研究的重点。另外，随着经济社会发展，2019 年引入的 6 项专项附加扣除标准、扣除方式也可以进一步完善，更好体现量能负担原则。

一、综合所得扩围势在必行

2019 年中国全面启动了一轮个税改革，其中一大举措是将工资薪金所得、劳务报酬所得、稿酬所得和特许权使用费所得 4 项劳动性质的所得，合并为综合所得，按相应税率纳税。由此，中国也迈出综合税制第一步。

除了综合所得外，中国对经营所得，利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得，偶然所得以及其他所得，仍采用分类征税方式，按照规定分别计算个人所得税。因此，中国当前施行的是综合与分类相结合的个税制度。

不同类别的收入，适用税率、扣除方式不同，使得税负不同，显然不利于公平。比如，以工资等劳务收入为主的综合所得最高边际税率为 45%，而利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得和偶然所得统一适用 20%比例税率。

劳动所得和资本所得、财产所得等税负不均，不利于发挥个税收入分配调节作用。而中国已经明确要扩大综合所得范围，前述预算报告和全国人大财经委审查结果报告的相关表述，意味着这项改革将提速。

“十四五”规划明确提出，要合理扩大纳入综合征税的所得范围。财政部部长刘昆去年 11 月撰文也提及，适当扩大综合所得征税范围。

北京国家会计学院教授李旭红告诉第一财经，随着我国进入全面建设社会主义现代化国家的新阶段，宏观政策也相应进行与时俱进的调整，其中促进共同富裕是重要的内容，收入分配是促进共同富裕的基础性制度，而个人所得税能够发挥重要的收入分配调节作用，因此个人所得税改革也就随之提上了重要的制度改革安排日程。

“近年来，我国一直致力于研究优化税制结构、提高直接税的比重，其中也包括个人所得税制度的完善。但是，进入新的发展阶段，制度改革的紧迫性更为显现，所以也就由‘研究’阶段进入实质性的进一步推进改革的进程。综合所得征收范围的扩围是基于总结 2018 年我国实现了个人所得税从分类计征转向综合与分类计征的成功经验的基础上，进一步优化的一种制度安排。”李旭红说。

她研究发现，世界上经济发展水平较高的国家大多数采用综合税制。综合税制的适当扩围更有利于调节收入分配的平等。在改革的过程中需要综合考虑的因素很多，包括经济发展水平、人均收入水平以及征管技术水平，总体而言，统筹以上因素之后而采取的渐进式扩围将更有利于发挥税制与经济社会的协调性作用，并稳健促进经济社会的发展。

未来究竟哪些收入率先纳入综合所得范围内？这成为政策研究和市场关注的焦点，因为这将直接影响获得这些收入人群的实际税负。对于资本所得、财产所得等是否并入综合所得，业内也有不同看法。

国务院发展研究中心宏观经济研究部副部长冯俏彬告诉第一财经，政府预算报告和人大财经委审查报告都提及个税改革，说明个税可能要启动比较大的改革。而这与两个背景有关，一是数字经济形态下，一些人通过网络平台取得的收入归属（综合所得还是经营所得）存在争议。另一个是

当前居民收入差距较大，共同富裕导向下，各方认为需要加强资本所得税收管理。

“未来综合所得扩围，就跟第一个问题有关，一些生产经营所得可以考虑放入综合所得范围内。”冯俏彬说。

也有专家认为，经营所得不必并入综合所得。因为经营所得最高边际税率为 35%，较为适中，同时经营所得在特殊情况下可以适用综合所得基本减除费用、专项附加扣除等规定，与综合所得的税负相对比较均衡。

资本所得是否并入综合所得，业内也有不同看法。比如，有专家从强化收入分配、促进社会公平的角度，建议利息股息红利所得等资本所得并入综合所得。

上海财经大学公共政策与治理研究院副院长田志伟告诉第一财经，未来可以考虑将偶然所得也纳入到综合所得的范围之中。但考虑到资本的高流动性以及我国现阶段发展的阶段，不建议将资本所得纳入到综合所得之中。

李旭红发现，目前在大多数经济发展水平较高的国家，个人所得税对劳动报酬按累进税率征收，对资本所得按低于累进税率较高档次的比例税率征收。这反映出劳动报酬是各国调节收入分配的重要税收来源，而资本所得由于其对于经济增长的贡献，以及其具有较强的流动性，现代化国家

通常采用较低的比例税率去维持资本的中性。这在某种程度上反映出我国个人所得税税源主要依赖于劳动报酬所得的现象与国际实践基本符合。

“但这并不意味着对资本所得征税没有调整的空间及必要性。资本在企业及资本市场上运转对经济的贡献度，与投资收益及资本利得留存于个人层面对经济的贡献度，具有差异。因此应进一步优化对于资本所得的征税，增强收入分配的调节效应，促进共同富裕。”李旭红说。

二、专项附加扣除项目、标准调整

由于个人或家庭实际支出负担不同，为了体现个税公平性，上一轮个税改革引入了子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或住房租金以及赡养老人 6 项专项附加扣除，去年新增了 3 岁以下婴幼儿照护费用专项附加扣除，符合相关条件的个人每月可以获得几百元或几千元抵税金额，从而降低个税税负。

此次政府预算报告和全国人大财经委均提出，完善专项附加扣除项目。其中全国人大财经委还建议完善专项附加扣除标准。

冯俏彬认为，目前不少专项附加扣除采取的定额扣除标准，它于目前经济社会发展实际情况以及家庭实际负担情况来说，有一定的调整余地。未来需要研究根据哪些标准如物价等来对此进行动态调整，这方面需要细化。

在今年全国两会上，上海代表团向大会提交了关于优化完善与人口长期均衡发展相适配的个人所得税制度的建议。

上海代表团建议，首先，建立动态调整机制，根据各地经济社会发展状况调整子女教育等专项附加扣除金额，形成有利于鼓励生育的税收政策环境。对三岁以下婴幼儿照护、子女教育等专项附加扣除根据地区经济发展情况予以动态调整，可以让个人所得税税负与区域经济发展、个人收入及消费支出水平相适应。

具体可借鉴“三险一金”等专项扣除与本地社会平均工资挂钩的做法，参考各地居民人均可支配收入、居民人均消费支出等指标，建立动态调整机制，从而保持税负的相对合理平衡。

也有专家建议，对 80 岁以上老人的赡养老人专项附加扣除标准提至 3000 元。住房贷款利息专项附加扣除可按照经济发展、房价高低设置不同扣除标准，如可设置 1000 元、1500 元和 2000 元三个定额扣除标准。对大病医疗专项附加扣除设置差别扣除限额。比如老年人和残疾人等特殊弱势群体医疗需求较大，其扣除限额设定为普通纳税人扣除限额的 1.5 ~ 2 倍，并允许递延扣除。

田志伟认为，现阶段不同人群从专项附加扣除中的获益程度取决于其适用税率，因此高收入群体更容易从专项附加扣除中获益更多。

他建议，短期内先将部分专项附加扣除由税基式扣除，改为税收抵免制，如从子女教育、婴幼儿照护，以及老人赡养扣除进行改革，将扣除额按一定比例（如 10%）折算为抵免额。从加大再分配调节力度，促进共同富裕的角度考量，还可以进一步，在抵免额大于抵免前税额时，将未抵额退给（补贴给）纳税人，成为针对老龄化和低生育社会福利的组成部分。

李旭红表示，由于我国的专项附加扣除大多数采用定额扣除的方式，所以就有“标准”一说，根据经济发展水平、物价水平进行“标准”的完善将更有利于发挥个人所得税促进公平的作用。但是，个人所得税的改革是一项系统工程，需要兼顾税基、税率、计算方法等多方面的因素，发展整体的收入分配调节效应。

财政部数据显示，2022 年全国个人所得税为 14923 亿元，比上年增长 6.6%。

“共同富裕是我国现阶段以及未来一段时间内的重要目标，从发达国家的经验来看，各项税收中，个人所得税在调节收入分配方面的效果最为明显，因此，依靠个人所得税改革来帮助实现共同富裕是未来的重点任务。”田志伟说。

财政部会计司发布新保险合同会计准则实施问答

(来源：财政部会计司)

2023 年 3 月 10 日，财政部会计司发布《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号，简称新保险合同会计准则）有关实施问答 4 个。

问：根据新保险合同会计准则，企业如何采用“自下而上的方法”确定不随基础项目回报而变动的保险合同现金流量对应的折现率？

答：企业在采用“自下而上的方法”确定以人民币计价的、不随基础项目回报而变动的保险合同现金流量对应的折现率时，可以考虑基础曲线加溢价的构建方法。

(1) 基础曲线考虑由以下三段组成：

①20 年以内期限的曲线部分为当前无风险收益率曲线，如中国国债收益率曲线、政策性金融债收益率曲线等；

②20 年至 40 年期限的曲线部分为采用二次插值法、Smith-Wilson 方法等系统合理的插值方法计算得到的终极利率过渡曲线；

③40 年以上期限的曲线部分为用按系统合理的方法确定的终极利率表示的曲线。

(2) 溢价。

溢价应当反映未包含在基础曲线中的流动性效应、税收影响等保险合同现金流量特征，不包括逆周期调整等与保险合同现金流量特征无关的因素。溢价应当基于当前可观察市场数据确定。

企业采用“自下而上的方法”确定以外币计价的、不随基础项目回报而变动的保险合同现金流量对应的折现率时，应当基于该外币无风险收益率曲线的实际情况和保险合同现金流量特征确定。

问：新保险合同会计准则第九章中的有关披露要求如何与《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》中的有关披露要求相衔接？

答：企业根据新保险合同会计准则第九章要求披露保险合同计量方法、输入值和假设、余额调节表等相关信息的，已经满足《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》中有关保险合同会计估计变更的披露要求，无需重复披露。

问：对于具有直接参与分红特征的保险合同，企业选择将保险合同金融变动额分解计入当期保险财务损益和其他综合收益的，使用修正追溯法或公允价值法时，如果对应的基础项目包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产（或负债）以外的资产（或负债），为避免会计错配，企

业应当如何对这些资产（或负债）所产生的保险合同金融变动额进行会计处理？

答：为避免基础项目中这些资产（或负债）对应的保险合同金融变动额计入其他综合收益的累计金额在相关保险合同与基础项目终止确认后仍无法为零的情况，在首次执行日，企业可以选择按照以下两项之差确定基础项目中资产（或负债）所产生的保险合同金融变动额计入其他综合收益的累计金额，并相应调整期初未分配利润：

(1) 资产（或负债）的公允价值；

(2) 资产（或负债）的账面价值扣除该资产（或负债）计入其他综合收益的累计影响金额。

问：如果子公司执行新保险合同会计准则的时间晚于集团公司，子公司应当如何按照新保险合同会计准则的要求确定过渡日？过渡日的选择可能产生何种影响？

答：根据新保险合同会计准则第一百零七条，过渡日是指本准则首次执行日前最近一个会计年度的期初，企业列报经调整的更早期间的比较信息的，过渡日是更早比较期间的期初。子公司可以将首次执行日前最近一个会计年度的期初作为过渡日，也可以将集团公司过渡日（即更早期间的期初）作为过渡日，并在子公司财务报表中列报自过渡日起的比较信息。

例如，集团公司自 2023 年 1 月 1 日起执行新保险合同会计准则，并将 2022 年 1 月 1 日作为过渡日。子公司自 2026 年 1 月 1 日起执行新保险合同会计准则，并将 2022 年 1 月 1 日作为过渡日。子公司应当在 2026 年的财务报表主表中列示自 2022 年 1 月 1 日起的比较信息，在财务报表附注中至少披露自 2025 年 1 月 1 日起的比较信息。

集团公司和子公司在过渡日采用修正追溯法或公允价值法的，如果子公司的过渡日与集团公司不同，在子公司首次执行日，同一保险合同的计量在集团公司合并财务报表和子公司财务报表中可能存在差异；如果子公司的过渡日与集团公司相同，则能够避免上述差异。

集团公司的联营企业或合营企业可参照上述子公司做法选择过渡日。

评论：“偷骗税必严打”以公正监管促公平竞争

(来源：人民网)

良好的税收秩序是高水平社会主义市场经济体制不可或缺的组成部分，加强税收监管、打击偷税逃税是保障市场公平竞争、维护社会公平正义的必要手段。

今年的政府工作报告提出，过去五年，我国严厉惩处偷税逃税等行为。3月16日，湖北、甘肃、安徽、广东、浙江、天津等地税务部门曝光6起涉税违法案件，再次传递出税务部门常态化依法打击各类涉税违法行为的鲜明信号。

此次曝光的案件中，既涉及骗取增值税留抵退税，又涉及骗取出口退税，既有虚开增值税专用发票案件，又有加油站偷税案件，既打击偷税、骗税的不法企业，又处罚未依法办理个人所得税综合所得汇算清缴的个人，充分体现了税务等部门对各类涉税违法犯罪行为“露头就打”、严惩不贷，以公正监管促公平竞争。

常态化依法打击各类涉税违法行为是保障市场公平竞争的必要手段。一直以来，税务部门认真贯彻落实党中央、国务院关于坚决惩处违法违规骗税行为的部署要求，切实加强税收监管和税务稽查，充分发挥税务、公安、检察、海关、人民银行、外汇管理六部门常态化打击虚开骗税工作机制作用，严厉打击骗取留抵退税、骗取出口退税和虚开发票等各类涉税违

法犯罪行为，按照“提示提醒、督促整改、约谈警示、立案稽查、公开曝光”的五步工作法，依法查处并公开曝光典型案件，有力有效维护了经济税收秩序和国家税收安全。

2022 年，全国税务系统累计曝光 716 起骗取留抵退税案件、22 起虚开发票和骗取出口退税案件、10 起涉税中介及其从业人员违法违规案件、6 起演艺明星和网络主播偷逃税案件，有力释放了“偷骗税必严打”“违法者必严惩”的强烈信号。

持续打击并曝光涉税违法案件是规范行业税收秩序的有效途径。从今年税务部门已曝光的三批次 14 起典型涉税违法案件来看，税务部门始终保持对涉税违法犯罪行为的高压态势，依法依规进行查处，同时注重每批次曝光案件类型的多样性。

案件类型的多样体现出税务部门在聚焦重点领域、重点行业对涉税违法犯罪行为开展重点打击的同时，也针对各种类型的偷逃税行为开展全方位打击和规范化治理，持续压缩涉税违法犯罪空间，努力规范行业税收秩序，维护社会公平正义。

税收“取之于民，用之于民，造福于民”，是保障国计民生的重要财力支撑。无论是企业纳税人还是自然人纳税人，在享受国家发展红利的同时，都应该自觉履行诚信纳税义务。

税务部门持续加大打击涉税违法案件力度并予以曝光，有助于在全社会形成依法纳税的正面教育效果，提高公民税法遵从度。作为纳税人，应树立依法诚信纳税理念，自觉诚信依法纳税，承担起相应的社会责任，不能心存侥幸，更不能触碰法律红线。

甘肃省税务部门依法查处一起虚开发票团伙骗取留抵退税案件

近期，甘肃省税务局稽查局指导金昌市税务局稽查局在检察机关提前介入、人民银行提供资金查询和分析支持下，联合公安经侦部门依法查处一起虚开发票团伙骗取增值税留抵退税案件。

经查，该团伙控制某企业在没有真实货物交易的情况下，虚假取得增值税专用发票抵扣进项税额，同时对外虚开增值税专用发票。税务稽查部门已查实并追回下游企业通过接受虚开发票虚增进项税额骗取留抵退税 32.9 万元，正对其他涉嫌利用虚开发票骗取留抵退税的企业开展深入检查。目前，公安经侦部门已抓获犯罪嫌疑人 15 人。

甘肃省税务局稽查局有关负责人表示，下一步将认真贯彻落实国家税务总局、公安部、最高人民检察院、海关总署、中国人民银行、国家外汇管理局六部门联合打击骗取增值税留抵退税工作推进会精神，进一步发挥六部门联合打击机制作用，聚焦团伙式、跨区域虚开发票虚增进项税额骗取留抵退税等违法犯罪行为，以零容忍的态度坚决予以打击。

| 方正论坛

我省土地增值税预征率应该调整了

文/董雪 方斌国

土地增值税预征，是房地产开发项目进行土地增值税清算前，根据预售或者销售收入，按一定比例计算预缴土地增值税的制度，预征率是省级税务机关根据授权制定的预征土地增值税的比率。

从纳税人角度说，预征率高，预缴税款高于清算应交税款，预缴积极性低，清算积极性高，因为清算可以退税；对征收机关来讲，预征率高，则预征的税款多，征收难度增加，不愿意进行土地增值税清算，因为清算就要退税。而退税一方面影响收入任务，另一方面退税也承担一定的执法风险。因此，预征率的确定目标应该是接近应交税额。也就是说，按规定进行清算后，既不会出现巨额的退税，也不会形成大量的补税，最好是经过清算适当的补交少量的税款。由此，科学合理的制定和调整预征率是土地增值税精细化管理的基础。下面对我省土地增值税预征率的高低及造成的问题及建议做以说明。

一、我省预征率水平

想从三个方面说明，一是预征率的变化趋势；二是和部分城市的对比；三是根据开发项目的经营毛利分析。

（一）现行预征率及变化

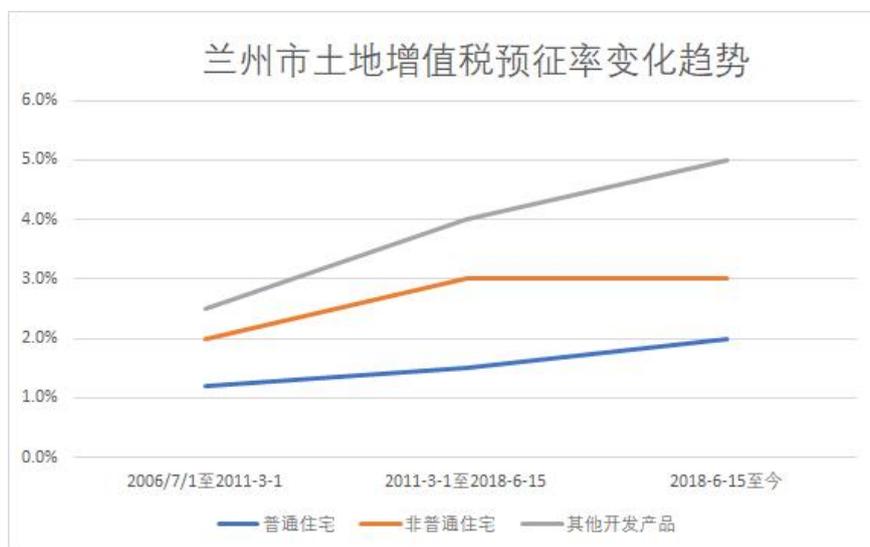
目前我省执行的预征率是 2018 年 6 月制定下发的《关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》（国家税务总局甘肃省税务局公告 2018 年第 10 号）。调整后兰州除三县一区（以下简称主城区），天水市主城区（秦州区、麦积区），嘉峪关市及其他地级市政府（不包括临夏州、甘南州）所在区的预征：普通住宅为 2%，非普通住宅为 3%，其他类型房地产为 5%。临夏、甘南及其他市县（市、区）普通住宅为 1%，非普通住宅为 1.5%，其他类型房地产为 4%。有效期为 5 年，截止时间 2023 年 6 月末。

此前的预征率，也就是 2011 年 3 月 1 日至 2018 年 6 月 15 日之间，执行的是甘地税发〔2011〕57 号，规定的预征率分别是：普通标准住宅为 1.5%；除普通标准住宅以外的其他住宅为 3%；除上述（2）（3）项以外的其它房地产项目为 4%。为无差别预征率，也就是区域无差别，统一执行一个预征率。

2011 年 3 月 1 日前，执行的是《甘肃省土地增值税预征办法》（甘地税函发〔2006〕206 号），预征率分别为：普通住宅：地级市所辖的区为 1.2%（不包括兰州市红古区、白银市平川区）；其他各县、市（包括兰州市红古区、白银市平川区）为 0.8%。写字楼、高级公寓、营业用房：地级市所

辖的区为 2%；其他各县、市为 1.5%。别墅、度假村：地级市所辖的区为 2.5%；其他各县、市为 2%。

预征率的变化，以兰州市区为例。普通住宅预征率从 2006 年的 1.2% 调整为 1.5%再调整到 2%；非普通住宅从 2%调整为 3%；其他开发产品从 2.5%调整为 4%再到 2018 年的 5%，预征率逐年增长。变化趋势如下图所示：



《关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53 号）要求，西部地区省份的预征率不得低于 1%，我省普通住宅就达到了 2%，高出要求的 2 倍多。由此不难看出，现行预征率在我省土地增值税历史上是最高的。

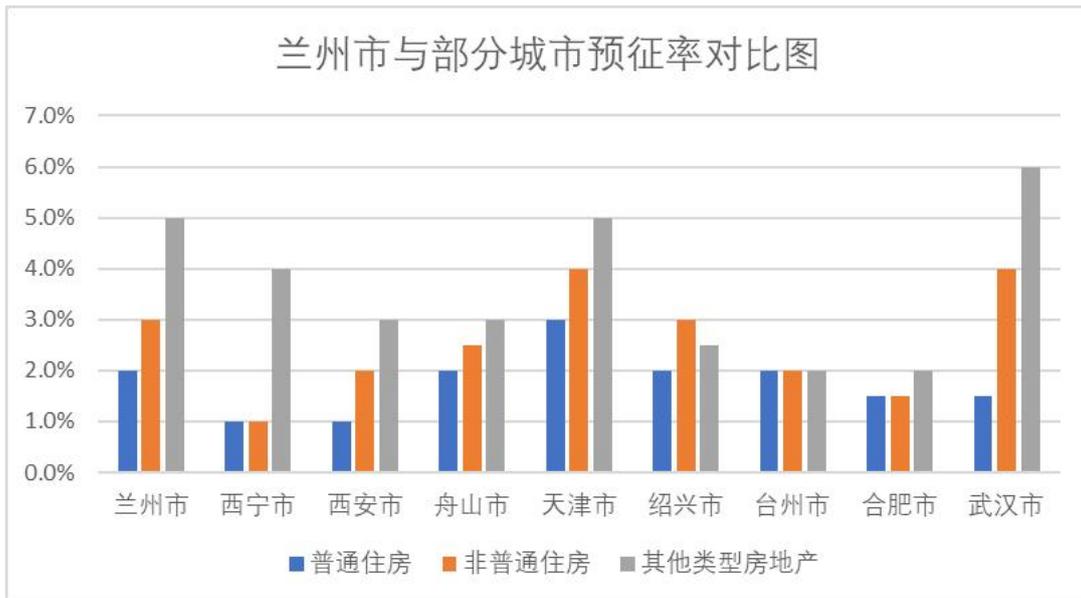
（二）我省预征率与部分省市对比

当然历史最高，仅仅是纵向的对比，不能说历史最高就比较高；我们还和部分能查到的省市进行了横向的比较。具体统计如下表：

部分城市预征率对比

城市	普通住房	非普通住房	其他类型房产	调整时间
兰州市	2.0%	3.0%	5.0%	2018/6/15
西宁市	1.0%	1.0%	4.0%	2020/4/7
西安市	1.0%	2.0%	3.0%	2016/8/1
舟山市	2.0%	2.5%	3.0%	2019/10/24
天津市	3.0%	4.0%	5.0%	2019/6/12
绍兴市	2.0%	3.0%	2.5%	2019/4/29
台州市	2.0%	2.0%	2.0%	2018/12/19
合肥市	1.5%	1.5%	2.0%	2018/7/5
武汉市	1.5%	4.0%	6.0%	2018/7/5
平均	1.8%	2.5%	3.4%	
相差	14.3%	20.0%	45.5%	

经统计计算，其他八个城市普通住房、非普通住房和其他类型开发产品的预征率平均为 1.8%、2.5%和 3.4%，兰州市预征率分别比平均数高了 14%、20%和 45.5%。为了更清楚的反映我省土地增值税预征率，统计表示如下：



从上图所示，兰州市普通住宅的预征率仅低于天津市，与南方舟山、绍兴和台州持平，高于西安、西宁、合肥和武汉。由此来看，甘肃省普通住房的预征率放在全国范围内也是不低的。

（三）预征率远高于企业的盈利水平

如前所述，预征率是开发项目不同类型开发产品销售所应承担的土地增值税，反映的是税收负担水平。而应缴纳土地增值税的计税依据是销售开发项目不同类型房屋取得的收入减去扣除项目金额后的差额，一定意义上反映了不同类型房屋销售利润，也就是说，经营利润越高，应交土地增值税就越多，预征率也就越高，反之则应降低。如果预征率远远高于实际的盈利能力，说明预征率高了。

经计算，当普通住宅、非普通住宅和其他开发产品预征率分别为 2%、3%和 5%，假设增值税负担率 3%（营改增后，不动产销售的增值税负担率在 4%至 2%之间，为计算扣除项目中的税费需要确定），附加税费为增值税的 12%，相对应的增值率分别是 7.145%、11.634%和 20.486%，同时相对应的毛利率分别是 28.53%、31.094%和 36.156%，如果不同类型的开发产品的比重为普通住宅 58%、非普通住宅 10%、其他开发产品 32%，相当于土地增值税负担率平均为 3.0612%，平均毛利 31.25%。据统计，

大部分项目的土地增值税负担率 1%至 3%，毛利率也达不到 25%，实际税负远低于预征率，显然不是实际税负低了，而是预征率定的高了。

二、预征率高造成的主要问题

（一）清算会出现巨额的退税

普通住宅是商品开发项目中数量最多的开发产品，其预征率为 2%，对应的增值率是 7.145%，税法规定普通住宅增值率不超过 20%的可以享受免税，普通住宅增值率一般都不会超过 20%，完全可以免税，按照预征率预缴的税款，绝大多数是销售普通住宅的收入预交的，一旦清算就会出现大量的退税。造成的后果就是主管税务机关没有清算的主动性，在不得不清算的情况下，设置税法以外的条件，增加应税收入，同时随意调整减少扣除项目金额，土地增值税变成了“土地争执税”，审核自由裁量权几乎不受限制，严重损害了税法的严肃性。

（二）企业合法权益难以得到保障

根据规定，土地增值税经过清算审核确认后，多退少补，也就是多预交的土地增值税可以退还，预交不够的补交。按现行规定，纳税人具备选择性清算条件后（符合条件可以选择清算的情况），由税务机关通知清算，由于前述的原因，纳税人大都在符合条件时即申请清算，主要原因是基于退还多预交的土地增值税，但是是否清算由主管税务机关决定，如果税务

机关不通知清算，或者虽然清算了，但是属于退税的，要么不同意清算，要么无期限的不下达清算审核结论书，纳税人的资金就以预缴税的方式被占用，一方面增加资金成本，同时清算时间和进度不可控，后期退税到账时间也不确定，甚至很多地方基于财政收入考虑，无限期拖延企业退税申请，增加企业负担，纳税人的权益得不到保障。

三、关于预征率的建议

近几年，房地产行业受政策、市场等原因，销售断崖式下降，销售周期变长、去库存压力增大，资金回笼困难，项目增值大幅度压缩。在这种情况下，还保持原来过高的预征率，显然与大的环境不一致，会进一步加重房地产企业的经营困难。

目前，我省已经多年进行土地增值税清算申报审核，应该了解了大量项目的实际税负。建议从清算数据及税负情况，分析分别确定适用于甘肃省各地区的土地增值税预征率。尤其对增值率较低、可以享受免税的普通住宅适当降低预征率。另一方面考虑制定统一标准，在房地产项目备案登记管理时，要求企业提供销售备案价格、备案成本造价、取得土地情况及企业按照要求编制的土地增值税测算资料，如果以上资料能够充分证明项目增值额为负、普通住宅满足免税条件的，可以参考部分省市做法申请零预征。

比如，中山市税务局公告 2022 年第 1 号明确：除保障性住房项目外，我市房地产开发项目的土地增值税预征率不低于 2%，具体每个房地产开发项目的土地增值税预征率由税务机关结合我市土地增值税清算的实际税负、房价等因素按年确定，确定流程是先由纳税人填报工程量、可售建筑面积、取得土地使用权所支付的金额及销售价格等项目数据(以下简称“项目数据”)，再由税务机关通过政府部门信息共享数据审核确认，最后由税务机关通过计算机系统按照统一的数据模型运算确定，并实行动态调整机制，每自然年度终了后的 1 个月内，税务机关根据房地产开发项目每平方米平均售价的变动情况调整预征率，向纳税人依法送达《税务事项通知书》。

又如，福建省税务局公告 2018 年第 21 号明确，对测算的土地增值税税负率明显偏高的房地产开发项目，可以实行单项预征率，即：在房地产预售环节，依据房地产开发项目取地成本、销售价格、预计的开发成本及开发费用等情况，测算应纳土地增值税税额(考虑普通住房免税因素后)，以测算的应纳税额除以预计的转让收入，计算出该项目土地增值税税负率水平；若测算的税负率水平，明显高于以预征率测算的预征税额计算出的项目整体预征率水平的，可以实行单项预征率预征。单项预征率按照对该项目测算的土地增值税税负率水平合理确定，并依据税负变化情况适时调整。还明确，经测算整个项目土地增值税增值率明显偏低的，可按 0.5%级距分

档的规则确定预征率；经测算整个项目无增值、明显需要退税的，可适用零预征率；对整个项目土地增值税测算税负率经审核确认后达到或高于 2% 的，维持按“福建省税务局公告 2018 年第 21 号”第二条规定预征。



更多精彩内容敬请关注**方正税务师**微信公众号