

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

 税收征管	1
2023 年“便民办税春风行动”推出第三批 20 条举措	1
 税收新闻	4
税收大数据显示我国经济发展实现较好开局	4
海南研究部署全岛封关运作准备工作	6
延续优化税惠政策后预计 2023 年新增减税降费 1.2 万亿	8
税收支持制造业做优做强	10
税务部门公布 7 起涉税案件	12
甘肃税务多项举措促落实提效能	15
 方正论坛	16
PPP 项目公司设立阶段可能存在的财税问题浅析	16
项目公司承担拆迁补偿费的税务风险	18
PPP 项目入库流程解析	20
关于基础设施公募 REITs 的那些事	23
细说社会资本方	26

| 税收征管

2023 年“便民办税春风行动”推出第三批 20 条举措

国家税务总局于 2023 年 4 月 4 日发布《国家税务总局关于落实落细税费优惠政策推出“便民办税春风行动”第三批措施的通知》（税总纳服发〔2023〕38 号）（以下简称“通知”），围绕“政策落实提速”“重点服务提档”“诉求响应提效”“便捷办理提质”“规范执法提升”五个方面，推出今年第三批 20 条便民办税缴费措施。

政策要点

【推出五大类 20 条便民办税缴费措施】

（一）政策落实提速。健全完善统一税费政策口径工作机制，系统梳理、分类推送相关税费优惠政策。广泛利用各类媒介加强政策宣介，开展针对性宣传辅导，做好优惠政策跟踪评估，提升纳税人缴费人减税降费获得感。

（二）重点服务提档。组织税务系统开展全国个体工商户服务月活动，持续为个体工商户纾困解难。确保 2023 年全年一类、二类出口企业正常出口退（免）税的平均办理时间保持在 3 个工作日之内，制定研发费用加计扣除政策指引，开展全方位宣传辅导，帮助企业充分享受政策红利，进一步激发企业活力。

(三) 诉求响应提效。通过“走流程听建议”等方式，大兴调查研究，全面收集纳税人缴费人政策享受中遇到的问题、困难和诉求，及时处理、研究、反馈，深化运用税收大数据，探索开展个性化、集合式推送和纳税信用提示提醒，帮助纳税人及时防范失信风险。

(四) 便捷办理提质。深入实施税务证明事项告知承诺制，做好物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策追溯享受有关退抵税工作，进一步拓展不动产登记税费线上办理渠道，持续优化电子税务局功能，丰富应用场景，为纳税人申报享受税费优惠政策提供便利。

(五) 规范执法提升。规范促进涉税专业服务机构按照市场化原则为纳税人缴费人提供个性化服务，深入推进税务文书电子送达，逐步减少纳税人签收纸质文书的情形，减轻纳税人办税负担。

【对各级税务机关提出工作要求】

各级税务机关要进一步增强责任感、紧迫感，强化系统思维和科学谋划，因地制宜创造性开展工作、抓好落实，确保延续优化的减税降费政策全面落地见效。

方正观察

为深入学习贯彻党的二十大精神，落实中央经济工作会议、全国两会和国务院常务会议部署，国家税务总局发布了本通知。通知从政策落实提

速、重点服务提档等方面推出 20 条措施,确保各项税费政策及时落实落细、落准落稳,提振市场信心,稳定市场预期,推动经济运行持续整体好转,积极助力高质量发展。

“便民办税春风行动”是税务总局具有鲜明税务特色的服务品牌,既服务发展大局又服务微观主体。自 2014 年开展以来,税务总局累计推出 539 条创新服务举措,各地税务机关出台的配套措施累计 4.1 万余项。今年,征求超过 100 万户次纳税人缴费人的意见建议后,国家税务总局已经先后推出两批共 42 条改进办税缴费服务的新举措。本次通知后,税务总局还会紧扣纳税人缴费人需求,持续推出并落实落细“便民办税春风行动”各项举措。

企业可重点关注个体工商户、小微企业和出口企业优质服务,研发费用加计扣除,税收大数据,告知承诺制,城镇土地使用税优惠政策,税务文书电子送达等服务措施的落实,提高纳税质量及效率,从而实现轻松办税、快捷办税、节约纳税。

| 税收新闻

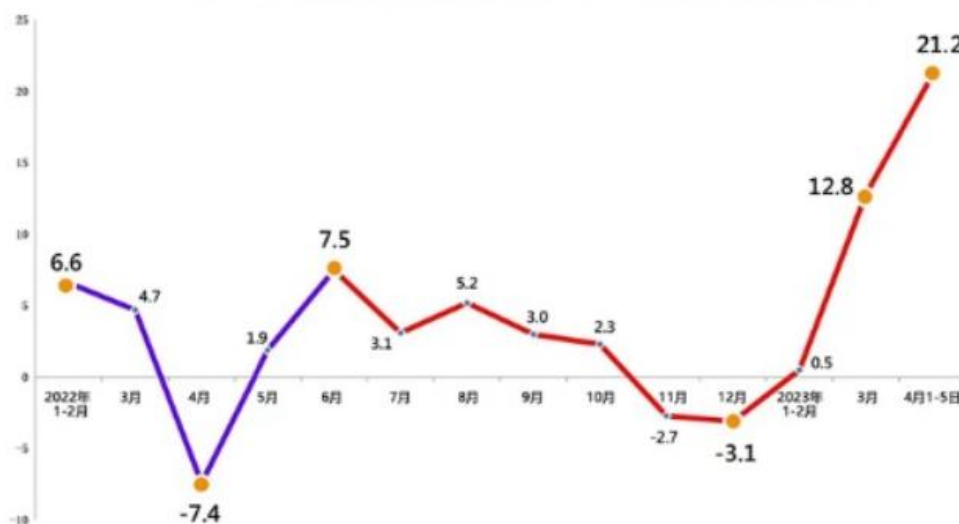
税收大数据显示我国经济发展实现较好开局

(来源：人民网)

税收是经济的晴雨表。企业有生产就有销售，有销售就要开票。税务部门利用增值税发票等税收大数据具有的时效性强、覆盖面广、颗粒度细等的优势，能够及时、客观、较为全面地反映和比较宏观经济运行的态势。

4月6日，在国务院新闻办公室举行的“权威部门话开局”系列主题新闻发布会上，国家税务总局局长王军以一张从去年1月至4月5日全国企业销售收入的增长变化情况的图表，生动展示了**我国着力推动经济运行整体好转，经济发展实现较好开局。**

2022年1月以来全国企业销售收入增长变化情况图



据王军介绍，图中的曲线显示，在过去的15个月里，全国企业销售收入增速基本上呈现了两个“V”字型，构成了一个“W”型。第一个“V”

字型是去年 1-2 月份 6.6%的较高增幅之后, 增幅逐月回落到 4 月份的最低点-7.4%, 6 月份又恢复到一个相对的高点, 增长 7.5%。第二个“V”字型是去年 7 月份开始, 又慢慢的波动下滑, 去年 12 月份到达当年的一个次低点, 但是第二个“V”字型号的最低点-3.1%。随着疫情防控较快的平稳转段, 宏观经济政策显效, 今年以来企业的销售收入增速在逐步回升。这个回升从同比看, 今年一季度增长 4.7%。更重要的是从环比看, 较去年四季度提升了 6.2 个百分点, 而且是一个月比一个月增幅提高, 一路上行至今年 3 月份同比增长 12.8%。

“税收大数据还显示, 企业对未来生产经营的信心在一步一步增强。”

王军表示, 3 月份, 全国企业采购金额同比增长 14.1%, 较 1-2 月份提高了 12.8 个百分点, 4 月 1 日-5 日进一步提升至同比增长 23.8%。企业前有较强的采购, 意味着后就有较大的销售, 加上去年 4 月的基数低, 今年一系列宏观调控政策的持续显效, 可以肯定地讲, 4 月份企业销售收入同比增幅比 3 月份还会高一些。从 4 月 1 日-5 日的数据显示, 企业销售收入的增幅已经同比上升到了 21.2%的高点上。

“简而言之, 在全面贯彻党的二十大精神开局之年, 我国经济在开年之季的发展态势总体向好、逐月向好, 而且在持续向好。” 王军表示。

海南研究部署全岛封关运作准备工作

(来源：海南自由贸易港官方微信公众号)

4月6日，海南省委深改委暨自贸港工委召开会议，研究部署全岛封关运作准备工作。

会议传达李强总理在海南调研期间有关讲话精神时，指出要扎实推进“五自由便利、一安全有序流动”各项政策和制度的落地实施，全面对接国际高标准经贸规则，加快推进规则、规制、管理、标准等制度型开放，重点打造“两个基地”、构建“两个网络”、建设“两个枢纽”。要推动海关智慧监管体系建设，深化研究分类监管措施，实现管得住、放得开、通得快。要推动港航一体化工程实施，进一步提升运输组织效率和服务水平。要积极研究发展国际邮件进出口业务，主动对接相关部门做好业务设计和风险评估，推动早日落地。

会议研究封关运作、风险防控和制度集成创新等工作，强调要增强做好封关运作各项准备工作的责任感、使命感、紧迫感，梳理“三张清单”和年度重点任务，加强汇报沟通协调，尽快开展实质性压力测试。要增强风险防控意识，一体谋划、一体部署、一体推进政策落地与风险防控；定期分析研判各类风险，做到及时发现、及时处置；坚持依法依规防控风险，加大软硬件支撑力度，提升社管平台实战化水平，建立健全以信用为基础的新型监管机制。要充分借鉴国际自由贸易港和国内其他自由贸易试验区

经验，深化研究、科学确定改革创新重大课题，充分发挥中央和国家部委支持的机制优势，推动“碎片化”改革向系统集成创新提升，全面提高制度集成创新能级。

省委书记冯飞主持会议，代省长刘小明、省政协主席李荣灿等省领导出席会议。

延续优化税收政策后预计 2023 年新增减税降费 1.2 万亿

(来源：新华社)

国家税务总局副局长王道树 6 日说，今年以来，按照党中央、国务院部署，财税等部门先后两批发布了延续和优化实施的税费优惠政策，**预计全年新增减税降费 1.2 万亿元，加上继续实施的留抵退税政策，预计全年可为经营主体减轻税费负担超 1.8 万亿元。**

在当天国新办举行的“权威部门话开局”系列主题新闻发布会上，王道树表示，这些税费优惠政策总体有三个特点：

一是突出**连续性**，该延续的延续。如延续实施物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税、减征残疾人就业保障金等一批实施效果好、社会期待高的政策，及时稳定社会预期。

二是突出**精准性**，该优化的优化。如优化实施小规模纳税人减征增值税、小微企业和个体工商户减征所得税等政策，突出对小微企业、个体工商户的支持。

三是突出**制度性**，该创新的创新。如将企业研发费用加计扣除比例由 75%统一提高到 100%，并且作为制度性安排长期实施，进一步营造激励企业创新投入的良好税制环境。

“同时，对部分临时性安排、已经达到预期效果的政策到期之后有序退出，既促进税费政策体系的规范，又强化有利于公平竞争的税制基础。”
王道树说。

近期，各地税务部门迅速展开行动，第一时间将政策“春风”精准送达——益阳市税务局综合运用税收大数据，通过推送红利账单、风险提示，为企业添便利、解难题；哈尔滨市道里区税务人员深入周边商户，宣传延续和优化实施的阶段性税费优惠政策，进行个税业务“连锁培训”；苏州市相城区税务局推出“远程帮办”服务，纳税人缴费人通过视频连线即可享受申报操作、政策咨询等“面对面”帮助……

王道树表示，4月份是企业申报纳税缴费的大征期，税务部门抓住这个重要的窗口期，接续推出系列新的服务措施，进一步强化政策精准推送，优化办税操作功能，确保纳税人缴费人知政策、懂操作、能享受。

税收支持制造业做优做强

(来源：央广网)

近年来，党中央、国务院部署实施了一系列退税减税降费举措，制造业是支持的重中之重。“特别是下调制造业等领域的增值税税率、率先提高制造业研发费用加计扣除比例、加大制造业增值税留抵退税的力度等‘重磅’减负措施接续推出，有效支持了制造业缓解经营压力、增强创新动力、激发发展潜力。”国家税务总局总审计师蔡自力在4月6日国新办举行的“权威部门话开局”系列主题新闻发布会上表示。

数据显示，税收大力支持制造业做优做强，具体表现为三个方面：

一是税费减免规模最大。2018年以来，制造业受益最多，累计新增减税降费及退税缓税缓费超3.5万亿元，是减税降费规模最大的行业。

二是税费负担降幅最大。减税降费政策显著降低了企业经营的税费负担。税务总局监测的全国重点税源企业数据显示，2022年制造业企业税费负担较2017年累计下降23.3%，其中装备制造业更是下降了29.5%，是税费负担降幅最大的行业。

三是助力作用较为突出。在税费等系列支持政策的共同作用下，我国制造业发展稳中显进。税收数据显示，2018-2022年，制造业企业销售收入年均增长9.4%，其中装备制造业销售收入年均增长10.3%；制造业采购智能、研发和节能设备金额年均增长13.5%。2022年，全国制造业增加值

占 GDP 的比重为 27.7%，比 2020 年提高了 1.4 个百分点，呈现稳中有进、进中提质的好势头。

蔡自力指出，下一步国家税务总局将精准落实并持续优化完善税费支持政策，进一步助力制造业高质量发展，努力营造有利于先进制造业发展的良好生态。一是支持高端化。通过落实并完善高新技术企业税收优惠、制造业重点行业新购固定资产加速折旧等支持政策，推动制造业向高端化升级。二是助力智能化。发挥好研发费用加计扣除、技术转让税收优惠等政策作用，推动制造业加快数字化转型，实现数字技术与生产经营深度融合，不断提升智能化水平。三是引导绿色化。实施好环境保护、节能节水等专用设备投资抵免企业所得税、资源综合利用等税费支持政策，鼓励制造企业降碳减污增绿，进一步推动我国制造业绿色化、低碳化高质量发展。

税务部门公布 7 起涉税案件

(来源：国家税务总局微信公众号)

4月6日，税务部门公布7起涉税案件。其中，税务总局公布1起骗取出口退税案件、1起虚开增值税普通发票案件、2名税务干部收受企业财物违规办理发票增量业务被给予处理处分案件。上海、辽宁、吉林、山东等地税务部门公布4起涉税案件。

一、湖北省税务等多部门联合依法查处一起骗取出口退税案件。 经查，某公司采取虚开农产品收购发票、出口货物走私回流并循环出口、虚假结汇等手段，骗取出口退税。湖北省随州市中级人民法院对该案作出判决，因犯骗取出口退税罪，公司法定代表人戴某某被判处有期徒刑10年、副总经理张某被判处有期徒刑5年6个月、会计敖某某被判处有期徒刑5年6个月，对以上3人并处罚金2140万元；其他3人因犯非法经营罪，被判处有期徒刑2年至2年10个月不等有期徒刑，并处罚金合计42万元；该公司因单位犯罪，被处罚金2100万元。

二、福建省警税联合依法查处一起虚开增值税普通发票案件。 经查，以刘某某为首的犯罪团伙在无真实货物交易的情况下，利用其控制的多家空壳公司向下游公司虚开增值税普通发票46814份。目前，该案5名犯罪分子因犯虚开发票罪被判处有期徒刑7个月至2年6个月不等的有期徒刑，依法并处罚金、追缴违法所得。

三、河南两名基层税务干部收受企业财物违规办理发票增量业务被给予处理处分案件。 经查，驻马店市汝南县税务局某税务分局原局长曹某某利用职务之便收受企业礼品、礼金，接受吃请，违规为企业办理增值税专用发票、普通发票增量业务，依据有关规定，曹某某被给予留党察看二年、撤职处分，职级由二级主办降为一级行政执法员；驻马店市上蔡县税务局某税务分局原局长马某某利用职务之便收受企业礼金，违规为企业办理增值税专用发票增量业务，被给予党内严重警告、降级处分，并被给予免职处理。

四、上海市税务局第四稽查局依法查处一起骗取留抵退税和偷税案件。 经查，某公司通过个人账户收款隐匿销售收入、进行虚假申报等手段，减少销项税额，骗取留抵退税 246.42 万元、偷税 51.54 万元。上海市税务局第四稽查局依法追缴该公司骗取的留抵退税款 246.42 万元，并依据相关规定，处 1 倍罚款；依法追缴该公司偷税款 51.54 万元，依据相关规定，处 1 倍罚款、加收滞纳金。

五、辽宁省抚顺市税警联合依法查处一起涉税中介机构涉嫌组织虚开发票帮助他人偷逃税款案件。 经查，某公司涉嫌操控 15 家空壳公司虚开农产品收购发票、增值税专用发票 8316 份，帮助其他企业偷逃税款 5379 万元。目前，该公司法定代表人已被公安机关依法逮捕，公安机关已将该案

移送检察机关审查起诉。税务部门依据《涉税专业服务监管办法（试行）》规定，将该公司及相关责任人列为重点监管对象，暂停受理其所代理的涉税业务。

六、吉林省松原市第一稽查局查处一起未依法办理个人所得税综合所得汇算清缴案件。 经查，纳税人赵景财未在法定限期内办理 2019 年度、2020 年度和 2021 年度个人所得税综合所得汇算清缴，少缴个人所得税。经税务部门提醒督促，赵景财仍未办理汇算申报。税务部门对其立案检查。依据相关法律法规规定，松原市税务局第一稽查局对赵景财追缴税款、加收滞纳金并处罚款共计 6.31 万元。

七、山东省淄博市警税联合依法查处一起代开发票虚开案件。 经查，某犯罪团伙通过控制多家个体工商户，在无实际交易的情况下，以代开方式虚开增值税专用发票 14087 份。目前，该案已由公安部门移送检察机关审查起诉。

甘肃税务多项举措促落实提效能

近日，国家税务总局甘肃省税务局制定印发《“抓学习促提升、抓执行促落实、抓效能促发展”行动实施方案》，明确34项具体措施，引导广大党员干部坚持不懈提能力、持之以恒转作风、全力以赴抓落实，切实纠“四风”树新风，以新形象展示新作为。

在抓学习促提升方面，开展“思想要提升，我该懂什么”专题学习、“甘肃要发展，我该谋什么”专题研讨、“问题要解决，我该干什么”专题调研、“能力要增强，我该会什么”专题练兵，做抓发展、谋发展、促发展的行家里手。

在抓执行促落实方面，强化绩效考核促落实，通过领导干部牵头挂帅、整合资源攻坚克难、针对问题检视整改等举措，推动各项工作稳落地、快落实。

在抓效能促发展方面，统筹推进人才梯队建设，锲而不舍正风肃纪，一刻不停纠正形式主义、官僚主义等“四风”顽疾，重点整治“空、庸、推、拖、躲、假、虚、僵”等八类问题，打造“陇税清风”廉洁文化品牌。

甘肃省税务局党委书记、局长郑钢表示，甘肃税务部门将按照税务总局和省委省政府有关部署，以开展“三抓三促”行动为契机，激励督促全体税务干部勤学苦练强本领、千方百计抓落实、坚定不移提效能，争当陇税先锋、争做陇税雷锋、争创陇税清风，为全面建设社会主义现代化幸福美好新甘肃贡献税务力量。

| 方正论坛

PPP 项目公司设立阶段可能存在的财税问题浅析

文/张晓岚

PPP 项目公司是依法设立的自主运营、自负盈亏的具有独立法人资格的经营实体,项目公司设立中应当关注的税务问题主要有项目公司不同的设立形式、不同的出资方式下可能发生的不同税收成本及项目公司股东未来的投资收益的税收问题。

2014 年财政部印发的《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》中就是否必须设立 PPP 项目公司及公司形式并未作具体规定，就目前的情况来看，国内 PPP 项目公司的设置形式普遍采用的是有限责任公司形式，不同的设立方式不同的出资形式会导致不同的税收成本。若项目公司由社会资本独资或与政府方合资共同新设立项目公司，以货币性资产出资，则仅涉及印花税的问题；以非货币性资产出资，则涉及印花税、增值税、企业所得税、土地增值税、契税等。若项目公司由社会资本通过货币资金购买股权的方式从政府方股东手中取得项目公司股权（主要是存量项目对应的项目公司），则涉及印花税、企业所得税（收购股权的情形下，转让方可能需就股权溢价部分缴纳企业所得税，受让方不需要缴纳企业所得税）。

对于项目公司股东未来从项目公司取得的投资性收益，根据企业所得税法的相关规定，居民企业股东从被投资的另一个居民企业获得的股息、红利等权益性收入属于免税收益。主要是考虑这类股息、红利收益是从被投资的居民企业的税后利润中分配的，因此已经缴纳过企业所得税，如果再将其并入股东居民企业的应税收入中征税，就存在同一经济来源所得的重复征税问题。

项目公司承担拆迁补偿费的税务风险

文/钱红燕

PPP 项目的拆迁发生拆迁补偿费用通常有两种操作方式，一是在 PPP 项目合同中约定由项目公司承担，计入 PPP 项目总投资成本，后期通过可用性付费的方式收回；二是地方政府机关作为拆迁业务发包方，委托项目公司代地方政府机关向原土地使用权人支付拆迁补偿费，在项目完成政府付费时，按一定的收益率向项目公司支付垫付资金的利息。这两种方式对于项目公司来说关注的问题是不同，本文对第一种模式存在哪些税务风险应该如何应对进行分析说明。

一、增值税不可以抵扣增值税进项税的风险

PPP 项目中涉及征地拆迁补偿费用的，如果由项目公司承担拆迁补偿费用，具体的支付方式就会有两种，一是项目公司直接支付给被拆迁人，只能取得拆迁安置户开具的收据或收条，二是直接支付给政府指定的银行账户，由政府支付给被拆迁人，收到由政府方出具的财政性收据等原始凭证。以上两种支付方式都无法取得拆迁补偿费用的增值税专用发票，无法抵扣税进项税额。通常下拆迁补偿费用金额较大，对于选择一般计税方法的 PPP 项目公司而言，如果无法抵扣增值税进项税额，承担的增值税税负将会提高，进而影响项目公司的现金流和利润。

二、无法在企业所得税前进行扣除的风险

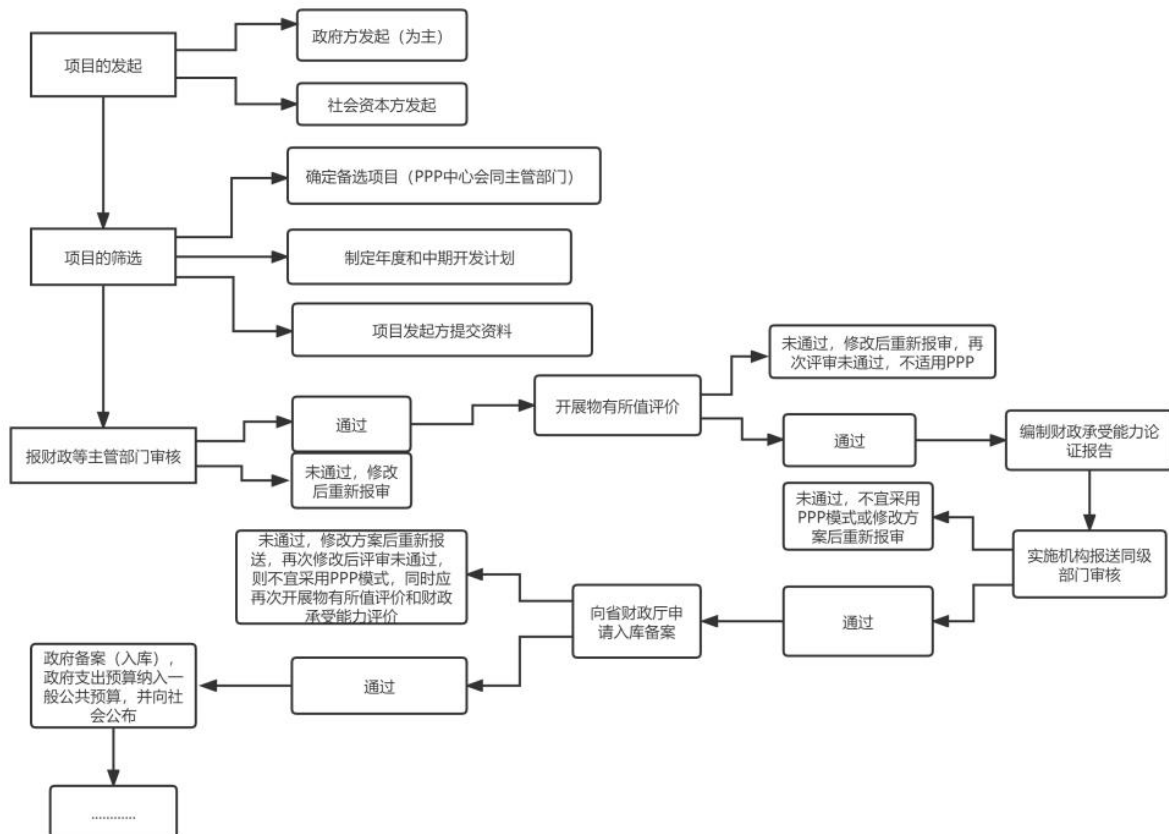
根据规定企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除，由于该项目的实施过程中征拆施工是必须的，而 PPP 项目合同中又约定由项目公司承担拆迁补偿费用，因此拆迁补偿费用属于与 PPP 项目的生产经营有关，可以在项目公司的企业所得税前进行扣除。但想要在所得税前扣除，除了是与生产经营有关支出外，还应取得可税前扣除的合规凭证。根据前述两种支付方式，如果是取得拆迁安置户开具的收据或收条，同时补充项目公司与被拆迁人的拆迁合同或拆迁协议、被拆迁人的身份证复印件等其他凭证后能否作为税前扣除的凭证仍然存在一定的税务风险；如果是收到由政府方出具的财政性收据等原始凭证还需要与主管税务机关沟通，确认取得的财政性收据可以作为税前扣除的凭证。

上述两种税务风险都是由于签订的 PPP 项目合同中约定了由项目公司承担拆迁补偿费用导致的，如果项目公司能够在合同签订前与政府协商，在合同中约定由政府方承担拆迁补偿费用，或项目公司是代政府履行该项征拆职责的条款，那么具体实施时项目公司可以扣除代政府方支付的拆迁补偿费用后作为销售额计征增值税和企业所得税。

PPP 项目入库流程解析

文/张晓岚

一、PPP 项目入库流程图



二、PPP 项目入库流程图解析

(一) 项目的发起

政府和社会资本合作项目由政府或社会资本方发起，以政府发起为主。

1、财政部门（PPP 中心）应负责向交通、住建、环保、能源、教育、医疗、体育健身和文化设施等行业主管部门征集潜在政府和社会资本合作

项目。行业主管部门可从国民经济和社会发展规划及行业专项规划中的新建、改建项目或存量公共资产中遴选潜在项目。

2、社会资本应以项目建议书的方式向财政部门（政府和社会资本合作中心）推荐潜在政府和社会资本合作项目。

（二）项目的筛选

财政部门（PPP 中心）会同行业主管部门，对潜在政府和社会资本合作项目进行评估筛选，确定备选项目，依据筛选结果制定项目年度和中期开发计划。对于列入年度开发计划的项目，项目发起方应按财政部门（PPP 中心）的要求提交相关资料。新建、改建项目应提交可行性研究报告、项目产出说明和初步实施方案；存量项目应提交存量公共资产的历史资料、项目产出说明和初步实施方案。

（三）物有所值评价

财政部门（PPP 中心）会同行业主管部门，对初步筛选的项目从定性和定量两方面开展物有所值评价工作。

1、政府发起 PPP 项目的，应当由行业主管部门提出项目建议，项目实施机构编制项目实施方案，提请同级财政部门开展物有所值评价和财政承受能力论证。

2、社会资本发起 PPP 项目的，应当由社会资本主体向行业主管部门提交项目建议书，经行业主管部门审核同意后，由社会资本编制项目实施方案，项目实施机构提请同级财政部门开展物有所值评价和财政承受能力论证。

（四）财政承受能力评价

项目通过物有所值论证后，对部分政府付费或政府补贴的项目，依据已通过的物有所值报告和实施方案，开展财政承受能力论证，每年政府付费或政府补贴等财政支出不得超出当年财政收入的一定比例。《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》称，PPP 项目财政支出责任超过 10%红线的地区，不得新上 PPP 项目；PPP 项目财政支出责任超过 5%的地区，不得新上政府付费 PPP 项目。

（五）项目入库

通过物有所值和财政承受能力论证的项目，由实施机构将项目实施方案报送同级政府审核。同级政府批准后，由财政部门向省财政厅申请入库备案。政府备案（入库），政府支出预算纳入一般公共预算，并向社会公布。

关于基础设施公募 REITs 的那些事

——山长水阔，触处思量遍

文/刘欢

上一期我们从政策文件中解释了什么是 REITs，为了让大家更容易理解，再用大白话跟大家捋捋，大家有没有在路过商场、大厦等，幻想过这些楼啊，房啊是我们的多好，果断离职，坐收租金，简直嗨翻天。以前行不行咱不知道，咱也不敢问，但是有了 REITs 就可以部分实现这个幻想了，因为 REITs 就是专门帮我们投资不动产的基金。但是小编在这里友情提示，投资有风险，入手须谨慎。既然是基金，我们要看看它和其他基金、股票、债券到底有什么不同？

一、基础设施公募 REITs 与普通公募基金有何不同？

不同于普通公募基金，公募 REITs 具有以下特点：

（一）资金投向不同。

公募 REITs 产品以拥有持续、稳定经营现金流的一个或数个基础设施项目作为底层基础资产，而普通公募基金主要投资标的为分散化配置的股票、债券等。

（二）收益来源不同。

公募 REITs 收益来源主要为底层资产经营收益和物业资产增值收益，而普通主动型公募基金除股息、利息收益外，还包括通过灵活调整投资组合获取的资本利得，指数型公募基金的收益情况则取决于指数表现。

（三）产品定位不同。

公募 REITs 借助发行人、管理人在基础设施项目运营及投资管理领域的专业优势及资源积累，通过运营维护基础设施项目，来获得基金价值的不断提升，而普通主动型公募基金主要依靠基金管理人的主动投资能力，通过灵活配置资产，实现投资收益。

二、基础设施公募 REITs 与股票有何不同？

如果说股票是“公司上市”后发行的有价证券，公募 REITs 可以被形象地理解为“资产上市”后发行的有价证券。投资人通过持有 REITs 基金份额，间接成为了基础设施项目的“股东”，且基金上市之后也会有交易报价，与股票投资有异曲同工之妙。

不同于股票，公募 REITs 具有以下特点：首先，公募 REITs 市场波动相对较小。公募 REITs 底层资产主要为成熟优质、运营稳定的基础设施项目，现金流预期相对明确，单位价值波动性原则上相对有限。其次，公募 REITs 收益的增长空间相对有限。从物业运营角度来看，出现物业收入大幅增长或维持持续性高增长的可能性较小。在此基础上，公募 REITs 具有较

高的分红比例。公募 REITs 设有强制分红比例，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%，收益分配机制相较股票更为严格。

三、基础设施公募 REITs 与债券有何不同？

一方面，公募 REITs 没有固定利息回报，其收益主要依靠资产本身的现金流产生能力，以及资产增值带来的份额价值提升预期，会有一些的变动。另一方面，公募 REITs 本息没有主体信用担保，依赖于资产本身的运营。因此，受基金管理人及资产运营管理机构能力的影响，存在由于运营等因素造成单位价值下跌的风险。

细说社会资本方

文/魏翠翠

2021年企业会计准则解释第14号出台，该解释规范了社会资本方PPP项目合同的会计处理，也就是说，解释针对的对象是社会资本方，那什么是社会资本方呢，包括哪些，一起来看看吧？

一般来说，我们认为社会资本方指的是和政府共同出资设立项目公司的企业，如果是这种认识，看到14号解释，可能想当然的认为14号解释规范的是社会出资方，认为和项目公司没有关系，项目公司不需要按照14号解释处理，这种认识是错误的。《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金[2014]113号）第二十三条明确，社会资本可依法设立项目公司。政府可指定相关机构依法参股项目公司。项目实施机构和财政部门（政府和社会资本合作中心）应监督社会资本按照采购文件和项目合同约定，按时足额出资设立项目公司。由此可见，PPP项目公司是为PPP项目的实施成立的一类有限责任公司，是PPP项目合同及项目其他相关合同的签约主体，由社会资本单独出资设立或者与政府指定单位共同出资设立，但并非必须设立。也就是说，解释中的社会资本方可能代表着两个主体，成立了项目公司的，一般为项目公司，未成立项目公司的，为履行项目公司职责的社会资本方。这个观点也能从14号解释中

得到印证：本解释所称社会资本方，是指与政府方签署 PPP 项目合同的社会资本或项目公司。本解释所称 PPP 项目合同，是指社会资本方与政府方依法依规就 PPP 项目合作所订立的合同，而合同满足“双特征”“双控制”的，社会资本方应当按照 14 号解释进行处理。综合上述，我们要理解谁是 14 号解释中的社会资本方，最重要的判断依据就是看谁与政府实施机构签订的 PPP 合同，也就是 PPP 合同的乙方，谁是乙方，谁就是 14 号解释中的社会资本方。

通过以上的规定，各位 PPP 财务人员是不是也能明确自己所在的公司是不是社会资本方了，确定了身份，再去判断是否符合“双特征”“双控制”，也就能确认适用的会计制度了。



更多精彩内容敬请关注**方正税务师**微信公众号