



主要业务的税务处理

七、企业收回投资的税务合规计划

方案	税务处理
直接转让股权	未分配利润、盈余公积对应部分均无法享受免税待遇
先分配再转股权	未分配利润对应部分可以享受免税待遇 盈余公积对应部分无法享受免税待遇
先转增资本再转股权	以未分配利润、部分盈余公积转增资本过程享受免税待遇，并增加股权投资成本，使得未分配利润、盈余公积对应部分均可以享受免税待遇
撤资	未分配利润、盈余公积对应部分均可以享受免税待遇



主要业务的税务处理

八、不同促销方式的税务处理

1. 增值税

(1) 单位和个体工商户将货物无偿赠送，视同应税交易，缴纳增值税；

(2) 价格折扣：如果**销售额和折扣额在同一张发票（金额栏）**上分别注明的，可按**折扣后的余额**作为销售额征收增值税；

(3) 现金折扣（销售折扣）：不得从销售额中减除现金折扣额

(4) 销售返现：不得从销售额中减除销售返现金额。



主要业务的税务处理

2. 企业所得税

类型	收入确认的金额
商业折扣	按扣除商业折扣 后 的金额确定销售商品收入金额
现金折扣	按扣除现金折扣 前 的金额确定销售商品收入金额， 现金折扣在实际发生时作为财务费用扣除。 【提示】 对于现金折扣，按照会计准则的要求，作为可变对价减少销售收入。 结论：税会对利润、应纳税所得额的影响一致
销售折让和退回	企业已经确认销售收入的售出商品发生销售折让和销售退回，应在 发生当期冲减当期销售商品收入
买赠	企业以 买一赠一 等方式 组合销售 本企业商品的，不属于捐赠，应将总的销售金额按各项商品的公允价值的比例来分摊确认各项的销售收入



主要业务的税务处理

3. 个人所得税

（1）企业促销展业赠送礼品个税的规定

①企业在**销售商品（产品）和提供服务过程中**向个人赠送礼品，属于下列情形之一的，不征收个税：

a.企业通过价格折扣、折让方式向个人销售商品（产品）和提供服务；

b.企业在向个人销售商品（产品）和提供服务的**同时**给予赠品，如通信企业对个人购买手机赠话费、入网费，或者购话费赠手机等；

c.企业对累积消费达到一定额度的个人按消费积分反馈礼品。

（如超市的会员卡积分换礼品、电讯企业话费积分换礼品等）。



主要业务的税务处理

②征收个税的情形——税款由赠送礼品的企业代扣代缴

a.企业在 业务宣传、广告 等活动中， 随机 向本单位 以外 的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得	偶然所得	全额×20%
b.企业在 年会、座谈会、庆典以及其他活动 中向本单位 以外 的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得		
c.企业对累积消费达到一定额度的顾客，给予 额外抽奖 机会，个人的获奖所得		



主要业务的税务处理

（2）网络红包的个人所得税政策

对个人取得企业派发的 现金网络红包	偶然所得 ；由派发红包的企业扣缴
对个人取得企业派发的且用于购买该企业商品（产品）或服务才能使用的 非现金网络红包 ，包括各种消费券、代金券、抵用券、优惠券等，以及个人因购买该企业商品或服务 达到一定额度而取得企业返还的现金网络红包	属于企业销售商品（产品）或提供服务的价格折扣、折让，不征收个税
个人之间 派发的 现金网络红包	不征收个税



主要业务的税务处理

九、不动产经营租赁的财税处理

1. 增值税

(1) 先收取价款再分期或者分次提供服务的以**首次**提供服务的**实际**开始当日和**合同约定的当日**，按照**孰先**原则确定纳税义务发生时间；

(2) **免租期**免收的租金**无须**视同应税交易。



主要业务的税务处理

2. 房产税

- (1) 从租计征;
- (2) 按年计算, 分期缴纳;
- (3) 免租期从价计征房产税。

3. 印花税——按租赁合同记载金额计算纳税;



主要业务的税务处理

4. 企业所得税

按租赁合同约定的承租人**应付**租金的日期确认收入的实现；
如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入；

5. 会计——分期确认收入

增值税纳税义务发生时间 $\neq$ 企业所得税收入确认时间 $\neq$ 会计上收入确认时间



主要业务的税务处理

十、政府补助的财税处理

(一) 账务处理

1.核算方法有总额法和净额法两种方法；

2.与企业**日常活动相关**的政府补助：应当按照经济业务实质，计入**其他收益**或**冲减**相关成本费用；

与企业**日常活动无关**的政府补助：应当计入**营业外收入**



主要业务的税务处理

【提示】企业从政府取得的经济资源，如果与企业销售商品或提供服务等活动密切相关，且是企业商品或服务的对价或者是对价的组成部分，适用《企业会计准则第14号——收入》等相关会计准则。



主要业务的税务处理

（二）增值税

情形	增值税	发票
与其 销售 货物、服务、无形资产、不动产的 收入或者数量直接挂钩的	缴纳 增值税	按适用税率开具发票
取得的其他情形的财政补贴收入	不征收增值税	开具“与销售收入不挂钩的财政补贴”的发票



主要业务的税务处理

（三）企业所得税

1. 专项用途财政性资金属于不征税收入

从**县级以上**各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。其条件为：

- a. 企业能够提供资金拨付文件，且**文件中规定该资金的专项用途**；
- b. 财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金**有专门的资金管理办法或具体管理要求**；
- c. 企业对该资金以及以该资金发生的**支出单独进行核算**。



主要业务的税务处理

2.不征税收入形成的成本费用税前不得扣除，也不允许加计扣除

3.收入确认时间

- (1) 价格补贴，按照权责发生制确认收入；
- (2) 其他政府财政支付，按实际取得收入的时间确认收入——收付实现制。



主要业务的税务处理

十一、即征即退增值税的财税处理

1. 增值税即征即退的有关规定

比如销售自产软件产品税负超过3%的部分即征即退、资源综合利用即征即退等

2. 账务处理

借：银行存款

贷：其他收益



主要业务的税务处理

3.企业所得税

(1) 符合条件的**软件企业**按规定取得的**即征即退增值税款**，由企业专项用于软件产品研发和扩大再生产并单独进行核算，可以作为**不征税收入**，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除；不征税收入形成的支出，不得税前扣除；

(2) 其他：计算缴纳企业所得税



主要业务的税务处理

十二、技术转让的税收优惠

1. 增值税

纳税人提供**技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务**，**免征**增值税。

2. 企业所得税

一个纳税年度内，居民企业转让技术所有权所得不超过500万元的部分，免征企业所得税；超过500万元的部分，减半征收企业所得税——按照**25%的税率**减半征税。



主要业务的税务处理

十三、资产损失的增值税VS企业所得税

1. 增值税

无论正常损失还是非正常损失，自行计算确定即可；

非正常损失进项税额转出：因**管理不善**造成货物被盗、丢失、霉烂变质，以及**因违反法律法规**造成货物或者不动产被依法没收、销毁、拆除等情形；

发生非正常损失需要计算转出的进项税额。



主要业务的税务处理

2. 企业所得税

(1) 损失未实际发生，计提的减值准备金、坏账准备金等不得扣除，需要纳税调增；

(2) 损失实际发生，允许税前扣除，原来不得扣除的准备金纳税调减；

(3) 企业向税务机关申报扣除资产损失，仅需填报企业所得税年度纳税申报表《资产损失税前扣除及纳税调整明细表》，不再报送资产损失相关资料。**相关资料由企业留存备查；**

(4) 企业所得税中主要注意：违法支出所得税前不得扣除。



主要业务的税务处理

3.一旦发生非正常损失，增值税需要做进项税额转出，**转出的进项税额会影响企业所得税前可以扣除的损失数额。**



主要业务的税务处理

十四、个人从企业取得劳务报酬所得的税务处理

1. 增值税

应纳增值税=含税收入/（1+征收率）×征收率

2023.1.1~2027.12.31，适用3%征收率的小规模纳税人，
减按1%征收增值税；

自然人发生符合规定的增值税应税交易，支付价款的境内
单位为扣缴义务人。



主要业务的税务处理

2.城建及附加：小规模纳税人6税2费减征50%

3.个人所得税——综合所得

支付方预扣预缴；

取得所得的个人年度终了汇算清缴。

4.如何开发票问题

在经营地代开发票



主要业务的税务处理

【提示】互联网平台企业向从业人员支付劳务报酬时：

- （1）代扣代缴增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加；
- （2）按**累计预扣法**计算并预扣预缴个人所得税；
- （3）**互联网平台企业**已为从业人员同时办理个人所得税扣缴申报、增值税及附加税费代办申报，且已完成税费缴纳的，可凭个人所得税扣缴申报表、个人所得税完税凭证、互联网平台企业代办申报表、增值税及附加税费完税凭证作为扣除凭证，在企业所得税税前据实扣除向从业人员支付的劳务报酬。



主要业务的税务处理

十五、个人销售房屋的税务处理

1. 自然人销售不动产的增值税

住房	购买不足2年	全额征收3%增值税
	购买超过2年（含2年）	免征增值税
商铺	自建	全额计税， $\text{全额} / 1.03 \times 3\%$
	非自建	差额计税， $\text{差额} / 1.03 \times 3\%$



主要业务的税务处理

2. 城建及附加

小规模纳税人可以享受**6税2费减半**征收优惠

3. 土地增值税

住房	商铺
对个人销售住房暂免征收土地增值税	征收土地增值税



主要业务的税务处理

4. 印花税

住房	商铺
对个人销售或购买住房暂免征收印花税	按“产权转移书据”缴纳印花税，享受 减半 征收印花税的优惠



主要业务的税务处理

5. 个人所得税

住房	商铺
对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税	照章征收个税

6. 代开发票

应由**不动产所在地**税务机关代开发票



主要业务的税务处理

【例题·简答题】李某系某市居民，于2014年2月以50万元购得一处临街商铺，同时支付相关税费1万元，购置后一直对外出租。2026年5月，将临街商铺改租为卖，转让给他人，签订了不动产转让合同，合同中注明含增值税转让价格为80万元，经相关评估机构评定，房屋的重置成本价为70万元，成新度折扣率为80%。

其他相关资料：考虑6税2费减半征收的优惠。

要求：根据上述资料，按下列序号计算回答问题。



主要业务的税务处理

问题（1）：李某转让商铺应缴纳的增值税、城建税、教育费附加和地方教育附加。

答案：

应纳增值税 = $(80 - 50) \div (1 + 3\%) \times 3\% = 0.87$ （万元）

城建税、教育费附加和地方教育附加合计 = $0.87 \times (7\% + 3\% + 2\%) \times 50\% = 0.05$ （万元）

【思路点拨】个人转让购置的商铺，应以取得的全部价款减去该项不动产购置原价或取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳增值税税额。



主要业务的税务处理

问题（2）：李某转让商铺应缴纳的印花税。

答案：

$$\text{应纳印花税} = 80 \times 0.05\% \times 50\% = 0.02(\text{万元})$$



主要业务的税务处理

问题（3）：李某转让商铺应缴纳的土地增值税。

答案：

可扣除项目 $= 70 \times 80\% + 0.05 + 0.02 = 56.07$ (万元)

增值额 $= (80 - 0.87) - 56.07 = 23.06$ (万元)

增值率 $= 23.06 / 56.07 \times 100\% = 41.13\%$

应纳土地增值税 $= 23.06 \times 30\% = 6.92$ (万元)

【思路点拨】 简易计税，转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。



主要业务的税务处理

问题（4）：李某转让商铺应缴纳的个人所得税。

答案：

$$\begin{aligned} \text{应纳税所得额} &= (80 - 0.87 \text{ 增值税}) - 50 - 1 - 0.05 - \\ &0.02 - 6.92 = 21.14 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{转让商铺缴纳个税} = 21.14 \times 20\% = 4.23 \text{ (万元)}$$

【思路点拨】个人转让房屋的个人所得税应税收入**不含增值税**。



主要业务的税务处理

个人销售商铺的税务处理：

1. 增值税——注意非自建差额计税的规定；

2. 土地增值税——以不含增值税收入为应税收入，扣除中

注意有评估价格和无评估价格但有购房发票处理的不同；

3. 个人所得税。

谢谢 观看

THANK YOU