

# 电子月刊

第八期

## 财经要闻

No.1 今年1至7月，我国企业对“一带一路”沿线国家非金融类直接投资102.7亿美元，同比增长28.9%。

No.2 《中华人民共和国契税法》自2021年9月1日起施行。其中，该法第三条规定“契稅稅率為百分之三至百分之五”。



## 特别关注

赔偿款、城建配套等  
契稅問題

## 案例分析

房地產開發企業到底  
如何選擇預繳土地增  
值稅的計稅依據

## 目 录

---

【财经要闻】 .....	3
【新政速递】 .....	7
财政部 海关总署 税务总局 2020 年第 36 号关于不再执行 20 种商品停止 减免税规定的公告 .....	7
财政部 税务总局 2020 年第 38 号关于中国（上海）自贸试验区临港新片 区重点产业企业所得税政策的通知 .....	8
国家税务总局税总函[2020]138 号关于进一步支持和服务长江三角洲区 域一体化发展若干措施的通知 .....	11
中华人民共和国城市维护建设税法 .....	13
国家税务总局 2020 年第 14 号关于资源税征收管理若干问题公告 ....	16
【特别关注】 .....	18
赔偿款、城建配套等契税问题 .....	18
2019 年度证券资产评估业务收入情况分析 .....	21
【案例分析】 .....	28
房地产开发企业到底如何选择预缴土地增值税的计税依据 .....	28
【永大中国】 .....	31

---

说明：1. 考虑到篇幅、实用性、阅读性等因素，刊物中没有全部收录文件中涉及的表格、附录等内容，如果你有需要上述资料，可以来邮件索取。2. 由于能力所限，本编辑不能保证收集到最全的国家级税收政策文件。3. 对于已按公文规范标明为“不公开”的税收文件本刊不予收录。

## 【财经要闻】

No. 1 《中华人民共和国契税法》自 2021 年 9 月 1 日起施行。其中，该法第三条规定“契税税率为百分之三至百分之五”。

No. 2 2020 年度符合公益性捐赠税前扣除资格的群众团体中国红十字会总会、中华全国总工会、中国宋庆龄基金会、中国国际人才交流基金会。

No. 3 8 月 20 日，我国高分辨率对地观测系统高分七号卫星正式投入使用。

No. 4 1-7 月，我国服务进出口总额 26193 亿元，同比下降 15.2%。

No. 5 美的集团上半年，营收 1390.67 亿元，同比下降 9.56%；净利润 139.28 亿元，同比下降 8.29%；基本每股收益为 2.01 元。

No. 6 截至 8 月 23 日已有 930 只新基金成立，合计募集规模已超 1.9 万亿，正迈进 2 万亿大关，是历史上罕见的一幕。

No. 7 字节跳动宣布正式通过诉讼维护权益，起诉时间为美国时

间8月24日。

No. 8 中评协将北京、乌鲁木齐、大连三市 2020 年资产评估师职业资格全国统一考试并入 2021 年。

No. 9 我国已于 7 月 22 日正式启动新冠疫苗的紧急使用。

No. 10 8 月上中旬，房地产行业信用债发行规模高达 261 亿元，融资规模维持高位。

No. 11 “十三五”期间已经累计批复企业债接近 4 万亿元，近几年的批复规模均超过 8000 亿元。

No. 12 厦门市 1-7 月我市省重点产业项目投资进展顺利，实际完成投资 124 亿元，完成同期投资计划的 119%，超同期投资计划 19.8 亿元。

No. 13 7 月份，陕西居民消费价格同比上涨 2.5%(全国上涨 2.7%)，涨幅与上月相同，同比涨幅在全国 31 个省(区、市)从高到低排序中，排名第 17 位。

No. 14 “十三五”期间，新疆建成全国最大 750 千伏省级电网，输电线路长度、变电容量、覆盖面积均位居第一。

No. 15 2020年全国早稻总产量2729万吨，同比增长3.9%，扭转了连续7年下滑的态势。

No. 16 京东第二季度实现净收入2011亿元，同比增长33.8%，增速创近10个季度以来的新高，并首次实现单季净收入超2000亿元。

No. 17 目前北京市5G基站建设已达2.4万个，5G用户超过300万。

No. 18 位于北京城市副中心的环球主题公园将于明年春季试运营。目前，环球主题公园主体结构已经封顶，标志性景点和建筑已初具雏形，建成后预计年接待游客超过1000万人次。

No. 19 二季度，全国居民购房杠杆率为32.2%，环比上升0.1个百分点，同比上升0.4个百分点，连续三个季度杠杆率同环比均小幅上升。

No. 20 8月13日，贝壳找房在纽交所敲钟上市，股票代码为BEKE。

No. 21 今年1至7月，我国企业对“一带一路”沿线国家非金融类直接投资102.7亿美元，同比增长28.9%。

**No. 22** 8月12日，工农中建邮储五家国有大行同时发布公告，将于8月25日起对批量转换范围内的个人住房贷款，按照相关规则统一调整为LPR定价方式。

**No. 23** 英国国家统计局21日发布的数据显示，受新冠疫情影响，英国公共债务余额已超2万亿英镑，相当于国内生产总值（GDP）的100.5%。

**No. 24** 日前，美国宣布重新对加拿大出口美国的部分铝产品加征10%关税。作为反制，加拿大立即宣布将对从美国进口的含铝产品征收关税。

**No. 25** 波士顿咨询公司（BCG）近期就欧盟碳关税如何影响世界经济进行调查。结果显示，碳关税将给俄出口商造成每年高达48亿美元的损失，俄部分行业将可能失去欧盟市场份额。

**No. 26** 英国农民协会：今年英国小麦收成将跌至40年来最低，这很有可能将导致面粉和面包价格全面上涨。

**No. 27** 央视新闻：受新冠肺炎疫情冲击等因素影响，七国集团国家——也就是美国、英国、法国、德国、意大利、加拿大和日本，二季度国内生产总值都遭遇历史性下滑。

## 【新政速递】

财政部 海关总署 税务总局

### 关于不再执行 20 种商品停止减免税规定的公告

财政部 海关总署 税务总局公告 2020 年第 36 号

经国务院同意，自公告之日起，不再执行《国务院批转关税税则委员会、财政部、国家税务总局关于第二步清理关税和进口环节税减免规定意见的通知》（国发〔1994〕64 号）中关于 20 种商品“无论任何贸易方式、任何地区、企业、单位和个人进口，一律停止减免税”的规定。

20 种商品包括电视机、摄像机、录像机、放像机、音响设备、空调器、电冰箱和电冰柜、洗衣机、照相机、复印机、程控电话交换机、微型计算机及外设、电话机、无线寻呼系统、传真机、电子计算器、打字机及文字处理机、家具、灯具、餐料（指调味品、肉禽蛋菜、水产品、水果、饮料、酒、乳制品）。

自公告之日起，现行相关政策规定与本公告内容不符的，以本公告为准。

财政部 海关总署 税务总局

2020 年 8 月 5 日

## 财政部 税务总局关于中国（上海）

### 自贸试验区临港新片区重点产业企业所得税政策的通知

财税[2020]38号

根据《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案的通知》（国发〔2019〕15号）有关要求，现就中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下称“新片区”）内重点产业企业所得税政策通知如下：

一、新片区内从事集成电路、人工智能、生物医药、民用航空等关键领域核心环节相关产品（技术）业务，并开展实质性生产或研发活动的符合条件的法人企业，自设立之日起5年内减按15%的税率征收企业所得税。

二、本通知所称“符合条件的法人企业”必须同时满足以下第（一）、（二）项条件，以及第（三）项或第（四）项条件中任一子条件：

（一）自2020年1月1日起在新片区内注册登记（不包括从外区域迁入新片区的企业），主营业务为从事《新片区集成电路、人工智能、生物医药、民用航空关键领域核心环节目录》

（以下简称《目录》）中相关领域环节实质性生产或研发活动的法人企业。

实质性生产或研发活动是指，企业拥有固定生产经营场所、固定工作人员，具备与生产或研发活动相匹配的软硬件支撑条件，并在此基础上开展相关业务。

（二）企业主要研发或销售产品中至少包含 1 项关键产品（技术）。

关键产品（技术）是指在集成电路、人工智能、生物医药、民用航空等重点领域产业链中起到重要作用或不可或缺的产品（技术）。

（三）企业投资主体条件：

1、企业投资主体在国际细分市场影响力排名前列，技术实力居于业内前列；

2、企业投资主体在国内细分市场居于领先地位，技术实力在业内领先。

（四）企业研发生产条件：

1、企业拥有领军人才及核心团队骨干，在国内外相关领域长期从事科研生产工作；

2、企业拥有核心关键技术，对其主要产品具备建立自主知识产权体系的能力；

3、企业具备推进产业链核心供应商多元化，牵引国内产业升级能力；

4、企业具备高端供给能力，核心技术指标达到国际前列或国内领先；

5、企业研发成果（技术或产品）已被国际国内一线终端设备制造商采用或已经开展紧密实质性合作（包括资本、科研、项目等领域）；

6、企业获得国家或省级政府科技或产业化专项资金、政府性投资基金或取得知名投融资机构投资。

三、上海市财税部门会同产业主管部门制定重点产业企业认定具体操作管理办法，并报财政部、税务总局备案。

四、本通知自 2020 年 1 月 1 日起实施。2019 年 12 月 31 日之前已在新片区注册登记且从事《目录》所列业务的实质性生产或研发活动的符合条件的法人企业，可自 2020 年至该企业设立满 5 年期限内按照本通知执行。

财政部 国家税务总局

2020 年 7 月 13 日

## 国家税务总局关于进一步支

### 持和服务长江三角洲区域一体化发展若干措施的通知

税总函[2020]138号

为深入贯彻落实党中央、国务院关于推动长江三角洲(以下简称“长三角”)区域一体化发展的决策部署,更好发挥税收服务国家重大发展战略的作用,税务总局决定进一步推出以下10项助力长三角一体化高质量发展的税收征管服务措施:

一、提升税收大数据服务能力。推动长三角区域税收数据共享共用,积极打造税收“服务共同体”“征管共同体”和“信息共同体”。利用税收大数据,加大长三角区域税收经济联合分析力度。根据区域产业布局,拓展产业链、供应链分析,为长三角区域企业实现产供销上下游精准对接提供支持。

二、深化增值税电子发票应用。将长三角区域部分城市列入首批增值税专用发票电子化试点范围。进一步提升电子发票公共服务平台支撑能力,加大增值税电子普通发票推广力度。

三、推行“五税合一”综合申报。进一步简并征期,将城镇土地使用税、房产税、印花税(按次申报的除外)、土地增值税等四个税种统一按季申报。纳税人在申报上述四个税种和企业所得税时,可选择通过电子税务局进行税种综合申报,实现“一张报表、一次申报、一次缴款、一张凭证”。

四、探索推进纳税申报预填服务。增值税小规模纳税人通过电子税务局申报时，系统自动归集纳税人发票开具、房产及土地税源等数据，自动判断应申报税种，自动推送预填数据，由纳税人确认后一次完成各税种申报。

五、简化增值税即征即退事项办理流程。对除纳税信用等级为C级、D级以外的纳税人，在软件产品、动漫企业、安置残疾人就业、新型墙体材料、资源综合利用产品及劳务、风力发电、管道运输服务、飞机维修劳务、铂金交易、黄金交易、有形动产融资租赁服务等11项增值税即征即退事项办理中，简并报送资料，减少环节，提高效率。

六、加快土地增值税免税优惠办理。对除纳税信用等级为C级、D级以外的纳税人，推进土地增值税免税事项办理环节的简并，进一步优化办理方式，减少资料报送，促进纳税人更快享受免税优惠。

七、推进服务贸易对外付汇便利化。进一步优化服务贸易对外支付流程，在服务贸易等项目对外支付税务备案电子化的基础上，推进税务备案信息与银行间同步共享，更好满足纳税人异地付汇业务需要。

八、统筹开展税收风险管理。依托税务总局云平台大数据等数据资源，实现长三角区域涉税风险信息和风险模型共享。

统筹跨区域风险管理任务，避免对区域内跨省经营企业的重复检查。

九、推进税收政策执行标准规范统一。对税收法律、法规、规章、规范性文件及税务总局其他文件明确规定由各省(市)税务机关自行确定执行标准的税收政策，根据实际情况研究协调在长三角区域统一执行标准。

十、构建统一的税收执法清单体系。将长三角区域统一的税务行政处罚裁量基准与长三角区域通办涉税事项清单、“一网通办”任务清单相衔接，构建长三角区域统一的税收执法清单体系。

国家税务总局

2020年7月31日

## 中华人民共和国城市维护建设税法

中华人民共和国主席令第五十一号

《中华人民共和国城市维护建设税法》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，现予公布，自2021年9月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2020年8月11日

## 中华人民共和国城市维护建设税法

(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

**第一条** 在中华人民共和国境内缴纳增值税、消费税的单位和个人，为城市维护建设税的纳税人，应当依照本法规定缴纳城市维护建设税。

**第二条** 城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。

城市维护建设税的计税依据应当按照规定扣除期末留抵退税退还的增值税税额。

城市维护建设税计税依据的具体确定办法，由国务院依据本法和有关税收法律、行政法规规定，报全国人民代表大会常务委员会备案。

**第三条** 对进口货物或者境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税。

**第四条** 城市维护建设税税率如下：

(一) 纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；

(二) 纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；

(三) 纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分

之一。

前款所称纳税人所在地，是指纳税人住所地或者与纳税人生产经营活动相关的其他地点，具体地点由省、自治区、直辖市确定。

**第五条** 城市维护建设税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

**第六条** 根据国民经济和社会发展的需要，国务院对重大公共基础设施建设、特殊产业和群体以及重大突发事件应对等情形可以规定减征或者免征城市维护建设税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

**第七条** 城市维护建设税的纳税义务发生时间与增值税、消费税的纳税义务发生时间一致，分别与增值税、消费税同时缴纳。【相关阅读——城市维护建设税暂行条例，没有明确规定纳税义务发生时间】

**第八条** 城市维护建设税的扣缴义务人为负有增值税、消费税扣缴义务的单位和个人，在扣缴增值税、消费税的同时扣缴城市维护建设税。

**第九条** 城市维护建设税由税务机关依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理。

**第十条** 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，

依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

**第十一条** 本法自2021年9月1日起施行。1985年2月8日国务院发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》同时废止。

## 国家税务总局关于资源税征收管理若干问题的公告

国家税务总局公告2020年第14号

为规范资源税征收管理，根据《中华人民共和国资源税法》《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《财政部税务总局关于资源税有关问题执行口径的公告》（2020年第34号）等相关规定，现就有关事项公告如下：

一、纳税人以外购原矿与自采原矿混合为原矿销售，或者以外购选矿产品与自产选矿产品混合为选矿产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，直接扣减外购原矿或者外购选矿产品的购进金额或者购进数量。

纳税人以外购原矿与自采原矿混合洗选加工为选矿产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，按照下列方法进行扣减：

准予扣减的外购应税产品购进金额（数量）=外购原矿购进金额（数量）×（本地区原矿适用税率÷本地区选矿产品适用税率）

不能按照上述方法计算扣减的，按照主管税务机关确定的其他合理方法进行扣减。

二、纳税人申报资源税时，应当填报《资源税纳税申报表》。

三、纳税人享受资源税优惠政策，实行“自行判别、申报享受、有关资料留存备查”的办理方式，另有规定的除外。纳税人对资源税优惠事项留存材料的真实性和合法性承担法律责任。

四、本公告自2020年9月1日起施行。《国家税务总局关于发布修订后的〈资源税若干问题的规定〉的公告》（2011年第63号），《国家税务总局关于发布〈中外合作及海上自营油气田资源税纳税申报表〉的公告》（2012年第3号），《国家税务总局 国家能源局关于落实煤炭资源税优惠政策若干事项的公告》（2015年第21号，国家税务总局公告2018年第31号修改），《国家税务总局关于发布修订后的〈资源税纳税申报表〉的公告》（2016年第38号）附件2、附件3、附件4，《国家税务总局 自然资源部关于落实资源税改革优惠政策若干事项的公告》（2017年第2号，国家税务总局公告2018年第31号修改），《国家税务总局关于发布〈资源税征收管理规程〉的公告》（2018年第13号），《国家税务总局关于增值税小规模纳税人

地方税种和相关附加减征政策有关征管问题的公告》（2019年第5号）发布的资源税纳税申报表同时废止。

特此公告。

国家税务总局

2020年8月28日

## 【特别关注】

### 赔偿款、城建配套等契税问题

不论新法律还是旧条例，交易类土地的契税计税依据都是“成交价”。

对于政府出让地，财税[2004]134号文进行了反避税规定，即：不论是协议出让还是竞价出让，计税依据定义为“支付的全部经济利益”。比如通过“拆迁补偿费”、“城市建设配套费”“前期开发成本”等将成交价改名换姓，也应一并作为成交价计税。

这就是拆迁赔偿费、城市建筑配套费等被要求交契税的渊源——它们实际上都是取得土地支付的对价。

当然，契税立法后，以前基于《暂行条例》的契税文件都作古了。

对于出让土地的计税基础，旧《条例》的规定是“为成交价格；

现《契税法》规定：“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。”

契税法是人大制定的，明确将其限定于“权属转移合同”确定的价格，当然，也包括其它与权属转移合同配套的合同、协议。这样就更清晰、明确了，这就是法制化的好处。

**举个例子：**如果土地出让合同(及其相关配套的合同、协议)明确规定，受让人按一定标准缴纳城市配套建设费是必须履行的支付义务，则该配套费应缴纳契税。反之，如果不是在出让合同中约定的支付义务，比如未来因建设原因等缴纳的城市配套建设费，则不是契税计税依据。

就是说，应该结合合同来分析，而不是只看“城市建设配套费”等字样就确定纳税义务。

同理，取得土地后，支付的拆迁费(回迁房开支)、前期开发费，是否应交契税，也应结合相关合同来判断。

比如出让毛地，其拆迁补偿费、前期开发成本计不计契税？

从《契税法》看，契税计税时，不考虑毛地还是净地，只限定出让合同。虽然政策规定毛地不能出让，但不能由此得出出让地全部是净地的结论，因为如果政府手里本没有净地，怎么可能把净地出让出来。

毛地是毛地的价、净地是净地的价，从这个意义讲，拆迁补偿费、前期开发成本都不是契税计税依据。

但是，如果出让合同承认了是毛地出让，并且将拆迁补偿费、前期开发成本写进了合同之中(或者另有与出让合同配套的合同协议写入)，则构成了《契税法》明确规定的契税计税依据了，就应该缴纳契税。

反之，如果支出的补偿费、前期开发成本等不能理解为出让合同的支付义务，则不是契税计税依据。

推而广之，纳税人之间的土地转让，如果转让合同及其配套协议明确约定了还有其它支付义务，比如赔偿等，也应一并作为契税的计税依据。否则不作为契税计税依据。

## 2019 年度证券资产评估业务收入情况分析

根据近日证监会发布《2019 年度证券资产评估市场分析报告》，2019 年度证券评估机构收入总额 73.63 亿元，其中证券业务收入 12.46 亿元。

### 一、证券评估机构业务收入

截至 2019 年底，全国从事证券服务业务的资产评估机构共计 70 家，占全行业资产评估机构数量的 1.46%；证券评估机构的资产评估师共计 5,951 人，占全行业资产评估师总数的 15.47%。2019 年度证券评估机构收入总额 73.63 亿元，较 2018 年度增长 21.40%，其中证券业务收入 12.46 亿元，占证券评估机构收入总额的 16.92%。

### 二、证券资产评估业务情况

根据证券评估机构报备信息统计，2019 年度共有 64 家证券评估机构出具了资产评估报告（含估值报告）。主要情况如下：

#### （一）委托方以 A 股上市公司为主

2019 年度报备的资产评估报告中，按不同市场委托方统计，委托方为 A 股上市公司的占 88.68%。全部 A 股上市公司中，有近一半的上市公司委托证券评估机构出具了资产评估报告。详细数据如下：

### 2019 年报备资产评估报告委托方分类统计

序号	委托方类型	出具报告数量比例	单个报告平均收费额 (万元)
1	上市公司 A 股	88.68%	14.62
2	股转系统挂牌公司	5.41%	6.26
3	拟上市公司	4.35%	15.38
4	上市公司 B 股	1.37%	15.67
5	其他	0.19%	19.18

[1]单个报告平均收费额不等于单个项目平均收费。有些项目周期较长，因评估基准日有效期关系，需于新的评估基准日补充出具报告，有些项目存在多个标的分别出具报告的情况。

#### (二) 计算机通信及医药制造业业务数量最多

2019 年度报备的资产评估报告中，计算机、通信和其他电子设备制造业及医药制造业的上市公司委托出具的评估报告数量最多，分别涉及同行业的 148 家、110 家上市公司，占同行业上市公司的比例分别为 37.56%、46.22%，反映出此类高新技术行业企业已将并购作为企业经营、扩展业务、获取技术优势的重要方式。详细数据如下：

## 2019 年报备资产评估报告前 10 大行业分类统计

序号	上市公司 所属行业	评估报告数量 占比	评估合同金额 占比
1	计算机、通讯和其他电子设备制造业	6.95%	6.96%
2	医药制造业	6.52%	5.65%
3	房地产业	5.56%	5.35%
4	电气机械和器材制造业	5.13%	5.94%
5	软件和信息技术服务业	4.59%	3.85%
6	化学原料和化学制品制造业	4.13%	5.47%
7	批发业	3.81%	3.97%
8	专用设备制造业	3.74%	3.80%
9	零售业	3.50%	4.06%
10	电力、热力生产和供应业	2.53%	2.59%

### （三）经济行为主要为商誉减值测试和现金收购与资产出售

2019 年度报备的资产评估报告中，报告数量最多的 3 类经济行为分别为：商誉减值测试占比 37.23%、现金收购与资产出售占比 33.30%、除商誉减值测试外的其他以财务报告为目的占比 17.80%；合同总额最高的 3 类经济行为分别为：现金收购与资产出售占比 31.30%、商誉减值测试占比 29.55%、除商誉减值测试外的其他以财务报告为目的占比 14.34%。

以财务报告目的的资产评估报告在数量上和合同金额上分别占全部评估报告的 55.03%、43.89%，体现了上市公司在编制财务报告过程中对资产评估的专业需求很大，此项业务已成为证券评估机构的重要业务。详细数据如下：

## 2019 年报备资产评估报告评估经济行为分类统计

序号	评估经济行为	报告数量比例	合同金额比例
1	商誉减值测试	37.23%	29.55%
2	现金收购与资产出售	33.30%	31.30%
3	除商誉减值测试外的其他以财务报告为目的	17.80%	14.34%
4	发行股份购买资产	2.65%	13.33%
5	其他	9.02%	11.48%

 评估师资讯

### （四）发行股份购买资产单项收费最高

2019 年度报备的资产评估报告中，单个评估报告平均收费金额为 14.22 万元。不同经济行为合同金额差异较大，其中涉及发行股份购买资产的评估报告平均收费最高，为 72.08 万元，远高于商誉减值测试、现金收购与资产出售等其他经济行为的收费水平，反映出评估业务收费与评估项目经济行为的复杂程度及风险高低相关。详细数据如下：

### 2019 年报备资产评估报告不同经济行为收费统计

序号	评估经济行为	评估报告数量比例	单个报告平均收费额（万元）
1	商誉减值测试	37.23%	11.29
2	现金收购与资产出售	33.30%	13.37
3	除商誉减值测试外的其他以财务报告为目的的评估	17.80%	11.45
4	发行股份收购资产	2.65%	71.48
5	其他	9.02%	18.11
合计		100.00%	14.22

 评估师资讯

### （五）大型项目向大型证券评估机构集中

2019 年度报备的资产评估报告中，单个评估报告收费在 20 万以下的占全部报告的 82.32%，其中 10 万以下的占全部报告数量的 58.56%。同时，从证券评估主体来看，项目越大（单个报告收费金额越高），大型证券评估机构参与比例越高，其中超过 100 万收费的评估报告中，前 5 大证券评估机构在数量和金额上分别占了 40.96%、37.78%；随着收费金额区间下降，大型机构的参与比例也逐步降低，在 10 万以下区间，前 5 大证券评估机构在数量和金额上只占了 16.19%、16.02%。一方面，大型证券评估机构的执业能力和市场口碑相对较好，更容易获得复杂项目和大型项目；另一方面，大型证券评估机构可能未将小型项目作为市场重心。详细数据如下：

2019 年报备资产评估报告不同收费区间统计

序号	单个评估报告收费区间	评估报告占比		前 5 大机构占比	
		数量	金额	数量	金额
1	100 万（含）以上	1.44%	19.12%	40.96%	37.78%
2	50（含）-100 万	3.15%	14.70%	35.71%	36.97%
3	20（含）-50 万	13.09%	26.28%	25.43%	25.64%
4	10（含）-20 万	23.76%	22.06%	22.10%	21.86%
5	10 万元以下	58.56%	17.84%	16.19%	16.02%

### （六）海外项目平均收费显著高于境内项目

根据 2019 年度报备的资产评估报告数据统计，评估标的为境外资产的评估报告数量占比 3.78%，单个评估报告平均收费为 24.8 万元，是境内项目的 1.8 倍。基本体现了境外资产评估的复杂性和工作难度。具体统计数据如下：

### 2019 年报备资产评估报告国内外单个报告收费对比

序号	评估标的	评估报告数量比例	单个报告平均收费额（万元）
1	境内资产	96.22%	13.82
2	境外资产	3.78%	24.73

### （七）价值类型中投资价值占比较少

2019 年度报备的评估报告中，价值类型为市场价值、可回收价值（商誉）、投资价值的报告数量比例分别为 52.94%、33.32%、0.28%。投资价值报告数量较少，经济行为主要为现金购买资产等业务，反映出在 2019 年并购评估过程中明确考虑协同价值的项目较少。详细数据如下：

### 2019 年报备资产评估报告不同价值类型分类统计

序号	价值类型	占比
1	市场价值	52.93%
2	可回收价值（商誉）	33.30%
3	残余价值	1.32%
4	在用价值	0.52%
5	清算价值	0.50%
6	投资价值	0.28%
7	其他	11.15%

### 三、并购重组委审核项目所涉资产评估情况

2019年度，证监会并购重组委共召开了75次重组委会议，审核了118家上市企业的并购重组项目，其中112家为上市公司发行股份购买资产，6家为吸收合并。118宗并购重组项目中，获通过的共计103宗。其中，无条件通过34宗，占比28.82%；有条件通过69宗，占比为58.47%；而未获通过的有15宗，占比为12.71%。

#### （一）并购重组数量和通过率逐年降低

2017年、2018年、2019年并购重组委审核项目数量分别为173宗、140宗、118宗，呈现逐年下降的趋势，反映出上市公司筹划并购重组更为审慎。

2017年、2018年、2019年并购重组委审核项目通过率分别为93%、88%、87%，无条件通过率分别为56%、49%、29%，呈下降趋势。

#### （二）业务集中度高

2019年证监会并购重组委审议了118宗上市公司并购重组项目，其中涉及的资产评估工作由38家证券评估机构和1家证券公司承做。

全国70家证券评估机构中，未承做2019年并购重组委审核项目的证券评估机构32家，承做1至4宗的32家，承做5

至 10 宗的 5 家，承做 10 宗以上的 1 家。就承做项目集中度而言，承做 5 宗以上的 6 家证券评估机构的项目数量占总项目数量的 50%以上，且业务规模均较大，反映出大型证券评估机构在上市公司并购重组业务方面市场认可度较高。

## 【案例分析】

### 房地产开发企业到底如何选择预缴土地增值税的计税依据

**案例：**我公司是一家房地产开发企业，一般纳税人适用于一般计税方法。今年年初开始开发商品房项目，现在正处于预售阶段，6 月份销售普通住宅收到预收房款 1090 万元，根据当地税务局规定，土地增值税预征率为 1%。请问：我公司在收到预收款预缴土地增值税时，到底是以不含增值税收入还是以预收款减去预缴增值税的余额作为计税依据呢？哪个计税方法对我公司更为有利？

这家房地产开发企业为什么会出现选择困难症呢，是因为国家税务总局在 2016 年先后出台了两个计税口径不一致的政策，并且都现行有效。下面我们通过两个政策文件的具体规定及案例分析得出结论。

#### 一、政策文件

##### (一) 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税房产税土地

《增值税个人所得税计税依据问题的通知》（[财税\[2016\]43号](#)）：

“土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

（二）《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（[国家税务总局公告\[2016\]70号](#)）：

“一、关于营改增后土地增值税应税收入确认问题：营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款应预缴增值税税款。

## 二、案例分析

根据上述两个政策得知，房地产开发企业在一般计税方法下收到预收款时，预缴土地增值税的计税方法如下：

**方法一：**预缴土地增值税=不含增值税收入\*土地增值税预征率

=预收款/(1+9%)\*土地增值税预征率

=1090/(1+9%)\*1%=10 万元

**方法二：**预缴土地增值税=(预收款-应预缴增值税税款)\*土地增值税预征率=(1090-30)\*1%=10.6 万元

其中：预缴增值税=预收款/(1+9%)\*3%=1090/(1+9%)\*3%=30 万元

方法二比方法一多预缴土地增值税=10.6-10=0.6 万元

### 三、结论

根据上述案例分析结果来看，方法二正如国家税务总局公告[2016]70号规定：“为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算”，但是预缴的土地增值税反而比正常计算的方法一要多缴纳0.6万元。房地产开发企业还是选择以不含增值税收入作为预缴土地增值税的计税依据更为有利。

实务中，在个别省份或地区，出现了当地税务局强制要求房地产开发企业按照简化后的计税依据预缴土地增值税，个人认为这样的做法欠妥当。既然国家税务总局出台的这两个税收政策文件至今都有效，那么企业就有权利选择适用对自己更为有利的计税依据。

## 【永大中国】

Youndax（永大）为提供审计、税务、评估、咨询服务时使用的品牌，1988年改制于厦门大学会计师事务所，2008年进入北京布局全国，愿景成为中国财税行业领导品牌。永大遵循创新守正、公平严谨执业风格，匠心致远，洞见未来，凭借屡获殊荣的技术专长，以及多年从事各行业项目所积累的丰富经验，为客户财税合规提供一站式解决方案。

【咨询电话】4006 900 114

【公司网址】[www.yongdatax.com](http://www.yongdatax.com)

【公司地址】北京市丰台区海鹰路6号院20号楼

[回到目录](#)

---

本刊声明：

1. 本刊所收录的文件均来自官方网站。未经核对，仅供了解、参考学习，如使用请以各级政府公报上刊登的标准文本为准。

2. 版权所有，免费使用，禁止商用，违规追究。