

税法速递

财政部 国家税务总局
关于保险企业计提
准备金有关税收
处理问题的通知
财税〔2015〕115号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例有关规定，现就保险企业在执行财政部企业会计规定过程中有关计提准备金的税收处理事项明确如下：

一、保险企业执行财政部《保险合同相关会计处理规定》后，其提取的未到期责任准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金、已发生已报告未决赔款准备金和已发生未报告未决赔款准备金，应按照《财政部国家税务总局关于保险公司准备金支出企业所得税税前扣除有关政策问题的通知》（财税〔2012〕45号）规定计算并准予在企业所得税税前扣除。

二、保险企业因执行财政部企业会计规定计提的准备金与之前执行中国保险业监督管理委员会有关监管规定计提的准备金形成的差额，应计入保险企业应纳税所得额。凡上述准备金差额尚未进行税务处理的，可分10年均匀计入2015年及以后年度应纳税所得额；已进行税务处理的不再分期计入以后年度应纳税所得额。

请遵照执行。

财政部 国家税务总局
2015年10月26日

温馨提示

金税三期网报系统
操作手册发布了

尊敬的纳税人：

金税三期系统上线以来，系统业务规则及操作流程发生较大变化，为解决纳税人对网报系统不熟悉的问题，省地税局制作了金税三期网上申报系统操作手册，请您登录海南省地方税务局门户网站“首页—办税服务—资料下载—操作手册”栏目下载。

海南省地方税务局
2015年11月11日

地税服务台

携手海南地税“零距离”
五招教你“不失联”

一、如何拨打海南地税12366纳税服务热线

1.省内用户拨打电话12366转2号键；
2.省外用户拨打0898—12366转2号键。

二、如何关注海南省地方税务局门户网站12366“我要咨询”平台

登录海南省地方税务局门户网站，网址为：www.tax.hainan.gov，点击“我要咨询”，即可在线咨询税收政策问题，一般问题在受理后2个工作日内给予答复，复杂问题在5个工作日内做出答复。

三、如何查找添加海南地税“QQ在线服务”平台

1.电脑或手机下载“QQ”软件并安装，注册QQ账号。

2.运行QQ程序，在登录界面输入QQ账号、密码进入QQ程序界面，点击其中的“查找”按钮。

3.在弹出的查找框中输入需要添加的QQ号——1457751426（昵称：hnds12366），点击“查找”按钮，出现搜索结果后，点击“加好友”按钮进行好友的添加操作。添加好友“hnds12366”成功后，即可即时进行QQ在线咨询税收政策问题。

四、如何关注“海南地税”微信税务局

1.登录个人微信账号→点击右上角“添加朋友”→选择“查找公众号”→输入“海南地税”或“hainandishui”→点击“关注”。

2.登录个人微信账号→点击右上角“扫一扫”→用手机扫描如下所示二维码→点击“关注”。



（长按图示二维码，点击识别二维码关注）

五、海南省地方税务局对外公开电话一览

1.纳税咨询、纳税服务投诉电话：12366—2；

2.税收违法举报电话（检举纳税人税收违法行）：66969110。

3.税收干部违纪举报电话（检举税务干部违纪行为）：66969050。

4.网报系统技术咨询电话：400—8888—363（省内），0898—66963863（省外）。

5.政府信息公开机构联系电话：66969126。

三家房企涉嫌逃避欠税追缴
被移送公安机关

近日，五指山市地方税务局依法采取税收征管强制措施追缴欠税，严重打击了涉嫌转移或隐匿财产行为的房地产欠税企业，为欲逃避欠税追缴的纳税人敲响了警钟。据悉，11月4日，五指山市地方税务局将涉嫌逃避欠税追缴的五指山太阳城房地产开发有限公司、五指山丰华房地产开发有限公司、五指山金山房地产开发有限公司3家房地产企业移送当地公安机关。

一家企业涉案金额
高达1654万余元

五指山金山房地产开发有限公司是3起案件中欠税金额最大的企业，欠缴土地增值税、营业税及附加税等税款共计1654万余元。

据悉，该公司于2004年7月7日在五指山市注册成立，2012年3月2日取得商品房预售许可证，批准预售面积15745.3平方米，已达清算条件。

五指山市地税局立即组织土地增值税清算审核小组，于2014年12月28日起，对该公司开发的“五指山水·林溪”房地产项目进行了土地增值税清算，清算出该公司应补缴土地增值税、营业税及附加税等税款。

随后，五指山市地税局根据税收征管程序，向上述公司下发了《税务事项告知书》、《限期缴纳税通知书》，但该公司仍拒缴所欠税款。

五指山市地税局随即召集人员，研究对策，最终依法决定拟采取扣押、查封资产等强制执行措施进行追缴。但该公司为了获得高层建设资金1亿元，于2011年12月31日，已将除销售以外的项目所有资产抵押，目前没有查到可执行的抵扣欠税税款的资产。

此后，针对该公司的上述行为，五指山市地税局依法查询其银行存款，准备对其进行强制扣款，但发现该公司银行存款余额不足，无法扣缴税款。

综合上述情况，五指山市地税局认定该公司存在转移或隐匿财产的行为，并于今年11月4日将该公司以涉嫌逃避追缴欠税移送当地公安部门。

企业收取巨额房款
却未入企业账户

据了解，五指山丰华房地产开发有限公司于2007年8月7日在五指山市注册成立，2010年10月5日取得《海南省建设工程规划临时许可证》，建设项目为“五指山天山·丽田度假山庄（田景园）”，2012年12月7日取得商品房预售许可证，批准预售面积38661.76平方米，预售房产560套。

今年3月，五指山市地税局初步调查发现，该公司只申报，不缴税，造成欠缴土地增值税、营业税等税款共计378万余元，五指山市地税局主管税务分局向该公司下发《税务事项告知书》、《限期缴纳税通知书》，进行多次催缴，但该公司仍拒不缴纳税款。

今年9月，五指山市地税局最终核查确认，该公司已预售房产271套，取得预售收入8785万余元，欠缴土地增值税、营业税等税款共计457万余元。此结果出来后，五指山市地税局连夜召开会议研究对策，最终决定对该公司依法采取扣押、查封、阻止法人出境等强制执行措施。但在执行时发现该公司可执行的资产，不是因法院查封就是因欠工程款抵押给建筑公司，没有查到可抵扣欠缴税款的资产。

随后，五指山市地税局查询了该公司账户，准备对其进行强制扣款。但经多家银行查询，发现该公司多个账户均无大笔存款，甚至银行存款余额不足，无法扣缴税款。然而在查阅企业报送的2015年第二季《资产负债表》时，却发现企业预收账款期末余额1.1亿余元，而

《现金流量表》显示销售商品、提供劳务收到的现金为0元。

根据上述情况，五指山市地税局认定该公司收取的巨额房款可能没有全部进入公司的银行账户，而是转移到个人或其他公司的银行账户，从而逃避税款，于今年11月4日将该公司以涉嫌逃避追缴欠税移送当地公安机关。

通过股权转让等方式
转移资金以逃避缴税

在2011年11月10日至11月25日期间，五指山市地税局土地增值税清算小组对太阳城房地产开发有限公司的“候鸟花园”房地产项目进行土地增值税清算。据清算小组相关负责人介绍，当时清算出该公司应补土地增值税、营业税及附加等税款共计449万余元。

经进一步深入核查发现，该公司开发的房地产项目“候鸟花园”2007年开始销售，2009年清盘，但该公司在未缴纳清算税款的情况下，进行利润分红，此后股东又采取股权转让的方式脱离公司，甚至变更公司法人代表，以此转移或隐匿财产逃避缴纳国家税款。

掌握相关情况后，五指山市地税局主管税务分局按照税收法律程序，下发《税

（陈怡 王会作）

十二产业税收优惠政策，我们为您梳理和解读

政策
解读

房地产业税收优惠政策

1.房地产开发企业开发的商品房需要缴纳房产税吗？

答：根据《国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策规定的通知》（国税发〔2003〕89号）第一条规定，对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

2.个人或者单位出租房屋，请问房产税有优惠吗？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第三条规定，对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。第二条第四款规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

根据《财政部 国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88号）第六条规定，对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。

3.房屋大修期间需要缴纳房产税吗？

答：根据《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（〔1986〕财税地字第8号）第二十四条规定，房屋大修停用在半年以上的，在大修期间可免征房产税。

4.单独建造的地下停车场，城镇土地使用税如何缴纳？

答：根据《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）第四条规定，对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地，按规定征收城镇土地使用税。其中，已取得地下土地使用权证的，按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款；未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的，按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。对上述地下建筑用地暂按应征税款的50%征收城镇土地使用税。

5.居民自用住宅是否要缴纳城镇土地使用税？

答：根据《海南省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》（海南省政府令第208号）第七条规定，居民自有自居的住宅用地和廉租住房用地，暂缓征收土地使用税。

6.改造安置的住房用地需要缴纳城镇土地使用税吗？

答：根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第一条规定，对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。

为贯彻落实省政府关于“研究部署优化产业结构、培育新的经济增长点”的重大产业培育计划，海南地税根据旅游产业、热带特色高效农业，互联网产业，医疗健康产业，金融保险业，会展业，现代物流业，油气产业，医药产业，低碳制造业，房地产业以及高新技术、教育、文化体育产业等十二个产业发展特点，认真梳理每个产业的税收优惠政策，帮助纳税人及时了解、掌握和享受相关税收优惠政策，助力海南经济发展。地税周刊从7月3日开始逐期发布，本期继续为您解读房地产业税收优惠政策。

7.农村居民占用耕地新建住宅，如何缴纳耕地占用税？

答：根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第511号）第十条规定，农村居民占用耕地新建住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

8.农村居民经批准搬迁，新建住宅占用耕地如何缴纳耕地占用税？

答：根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令 第49号）第十八条规定，农村居民经批准搬迁，原宅基地恢复耕种，凡新建住宅占用耕地不超过原宅基地面积的，不征收耕地占用税；超过原宅基地面积的，对超过部分按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

9.已购公有住房成为完全产权住房的，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）第三条规定，已购公有住房经补缴土地出让金和其他出让费用成为完全产权住房的，免征土地权属转移的契税。

10.个人购买经济适用住房，如何缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第六条规定，对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

11.对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第三条规定，对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

12.个人购买改造安置住房，如何缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第四条规定，个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

13.个人因房屋征收而取得改造安置住房的，是否可以享受契税减免？

答：根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）第五条规定，个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。

14.个体工商户经营者与个体工商户之间房屋土地权属发生转移，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）第六条第一款规定，个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。

15.合伙企业合伙人与合伙企业之间房屋土地权属发生转移，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）第六条第二款规定，合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原合伙人名下，免征契税。

16.机关单位购买办公楼，是否需要缴纳契税？

答：根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第224号）第六条规定，有下列情形之一的，减征或者免征契税：（一）国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征。

17.城镇职工购买公有住房，是否需要缴纳契税？

答：根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第224号）第六条规定，有下列情形之一的，减征或者免征契税：（二）城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征。

18.个人因自然灾害损毁住房，重新购买住房的，是否需要缴纳契税？

答：根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第224号）第六条规定，有下列情形之一的，减征或者免征契税：（三）因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，酌情准予减征或者免征。

19.个人购买普通住房如何缴纳税契？

答：根据《海南省地方税务局关于加强契征收管理若干规定的通知》（琼地税发〔2001〕77号）第二条规定，我省契税税率为3%，财政部、国家税务总局另行规定的除外。

根据《财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节的契税 个人所得税优惠政策的通知》（财税〔2010〕94号）第一条第一项规定，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

因此，个人购买住房符合上述优惠政策条件的，可减半征收契税或减按1%税率征收契税，如不符合条件，按3%征收契税。

20.夫妻之间房屋土地权属发生变更，如何缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》（财税〔2014〕4号）规定，在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻一方所有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

21.公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52号）第三条规定，对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税。

22.公共租赁住房租赁双方签订的租赁协议，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52号）第三条规定，对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花。

23.公司合并是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有

关事项告知书》、《限期缴纳税通知书》进行催报催缴，但该公司仍拒缴所欠税款。

随后，五指山市地税局依法采取强制执行措施，于2014年10月16日查封该公司提供的可执行的8间房产，后因业主起诉该公司违法提供可执行房产，被海南省一中院裁定该公司败诉，而解除查封，目前没有查到可执行的价值相当于欠缴税款数额的资产。

此后，五指山市地税局根据《中华人民共和国税收征收管理法》第七十七条、《中华人民共和国刑法》第二百零三条的规定和国务院《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》（国发〔2001〕310号）第三条等有关规定，于今年11月4日将该公司以涉嫌逃避追缴欠税移送当地公安机关。

五指山市地税局负责人表示，相关工作的顺利开展，得益于当地党委政府、省地税局以及相关协税护税部门的大力支持，特别是当地公安机关的鼎力协助；五指山市地税局通过探索新的执行手段追缴欠税，调查纳税人债权债务情况，行使税务部门的执法权，维护了税法的尊严，保障国家税款安全，促进了纳税人的税法遵从度，同时起到了查处一个企业规范一个行业的警示威慑作用。

（陈怡 王会作）

关契税政策的通知》（财税〔2015〕37号）第三条规定，两个或两个以上的公司，依照法律约定、合同约定，合并为一个公司，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。

24.公司分立是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》（财税〔2015〕37号）第四条规定，公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。

25.同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，是否需要缴纳契税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》（财税〔2015〕37号）第六条第二款规定，同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

26.个人销售或购买住房是否需要缴纳印花税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）第二条规定，对个人销售或购买住房暂免征收印花。

27.经济适用住房的印花税优惠政策有哪些？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第一条第四款规定，对经济适用住房经营管理单位与经济适用住房相关的印花以及经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

28.开发商在商品住房项目中配套建造经济适用住房，是否需要缴纳印花税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第一条第四款规定，开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的印花。

29.个人出租、承租住房签订的租赁合同，是否需要缴纳印花税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第二条第二款规定，对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花。

（陈怡 周玲）

（以上内容由省地税局提供）