

15年房地产专业律师实战精华
10年房地产税务规划实操指南

房地产税务规划专业工作者的《本草纲目》
房地产税务规划爱好者的《新华字典》

企业并购 房地产税务规划108式

THE 108 LEGAL PRACTICES OF PROPERTY TAX IN MERGERS AND ACQUISITIONS

齐红雷◎著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

15年房地产专业律师实战精华

10年房地产税务规划实操指南

房地产税务规划专业工作者的《本草纲目》

房地产税务规划爱好者的《新华字典》

企业并购 房地产税务规划108式

THE 108 LEGAL PRACTICES OF PROPERTY TAX IN MERGERS AND ACQUISITIONS

齐红雷 © 著



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

企业并购房地产税务规划 108 式/ 齐红雷著. —北京: 经济管理出版社, 2019. 1
(2019.3 重印)

ISBN 978-7-5096-6372-1

I. ①企… II. ①齐… III. ①房地产企业—企业兼并—研究—中国②房地产税—研究—中国 IV. ①F299.233②F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 012426 号

组稿编辑: 高 娅
责任编辑: 高 娅等
责任印制: 黄章平
责任校对: 王淑卿

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 28.5

字 数: 482 千字

版 次: 2019 年 3 月第 1 版 2019 年 3 月第 2 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-6372-1

定 价: 98.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

谨以本书献给 北京德和衡律师事务所 为上市公司服务战略

本书所指“房地产”是个“泛房地产”的概念，所以，本书企业并购房地产税务规划的服务对象，不仅包括传统房地产开发企业所涉及的企业并购，还包括以下四种类型的已上市或拟上市企业：

(1) 传统房地产开发企业：主要从事住宅和商服用地开发的房地产开发企业。


(2) 产业房地产开发企业：主要从事文旅、养老、医疗、教育、仓储、物流、产业园区、特色小镇以及管理代建等非传统的新型产业开发企业。

(3) 相关金融机构：银行、保险、证券、信托、私募基金、期货、不良资产以及政府融资平台等对上述两类房地产开发企业有股权或债权投资的金融机构。

(4) 其他涉房地产并购企业：上述三种类型企业之外的涉及房地产并购业务的企业。

本书所谓“108式”是指企业并购房地产税务规划方案设计和审查过程中经常用到的108种税务规划工具，分别在本书第六章、第七章、第八章和第九章有详细的解读。“108式”的名称如下：

(1) 组织设计；(2) 项目公司设立；(3) 资本弱化；(4) 组织形式改变；(5) 公司迁址；(6) 企业注销；(7) 工程转让；(8) 土地转让；(9) 分公司经营；(10) 执行拍卖；(11) 破产拍卖；(12) 收储转让；(13) 资产划拨；(14) 资产调拨；(15) 资产划转；(16) 转让定价；(17) 预约定价安排；(18) 资质变更；(19) 政府返还；(20) 红线外支出；(21) 债务重组；(22) 留抵结转；(23) 特殊组织；(24) 融资租赁；(25) 政策性搬迁；(26) 称号优惠；(27) 涉外违约；(28) 股东借款；(29) 高管薪酬；(30) 债权转让；(31) 开发权转让；(32) 一并转让；(33) 一二级联动；(34) 集体土地；(35) 清算对象；(36) 地下车库；(37) 安置房；(38) 应付账款；(39) 成本分摊；(40) 自用出租；(41) 价格临界；(42) 企业改制；(43) 个体经营；(44) 等价交换；(45) 转让无效；(46) 转让返还；(47) 市政配套费；(48) 事业改制；(49) 一般分立；(50) 特殊分立；(51) 反向分立；(52) 一般合并；(53) 特殊合并；(54) 合营法人合作；(55) 旧法人合作；(56) 协议合作；(57) 委托建房；(58) 政府代建；(59) 直接转让；(60) 境内间接转让；(61) 境外间接转让；(62) 股借分离；(63) 两次交易；(64) 留存分配；(65) 股东亏损；(66) 换股转让；(67) 过桥资金；(68) 个人转独资企业；(69) 合同生效；(70) 增资扩股；(71) 低价增资；(72) 高价增资；(73) 企业投资溢价增资；(74) 个人投资溢价增资；(75) 亲属股转；(76) 员工激励；(77) 明股实债；(78) 企业减资；(79) 对赌协议；(80) 解除退税；(81) 税收减免；(82) 税收返还；(83) 核定征收；(84) 作价入股；(85) 债权出资；(86) 股权出资；(87) 股权出资个人独资企业；(88) 资本公积转增；(89) 债权转注册资本；(90) 债权转资本公积；(91) 留存收益转资本公积；(92) 企业股息红利；(93) 不对等分红；(94) 股东债权抵顶分红；(95) 公司债权抵顶分红；(96) 代持股回转；(97) 法定公积分红；(98) 合伙企业份额转让；(99) 合伙企业份额收益权转让；(100) 契约式基金；(101) 分红式基金；(102) 对手期货；(103) 包税约定；(104) 超过追征期；(105) 罚款豁免；(106) 滞纳金豁免；(107) 扣缴豁免；(108) 裁决确认。



前言

本书名为《企业并购房地产税务规划 108 式》，这其中有三个关键词：企业并购、房地产和税务规划。据此，笔者就从这三个方面分别做一简单阐述，是为前言。

一、何为并购

并购，顾名思义就是兼并和收购之意，但对其定义表述，却是汗牛充栋、不胜枚举。本书既然为企业并购而生，那么明确并购的含义也就成了笔者首要的任务。

本书所言的并购，是指企业或个人用现金、债券、股权等方式，取得另一家企业的股权或资产，以获得该企业或其资产的控制权的交易行为。

细分起来，并购可以从不同的视角划分为不同的类型：

(1) 按所属行业的相关性，并购可分为横向并购和纵向并购。本书主要研究涉房地产企业并购的横向并购。

(2) 按是否取得交易对手同意，并购可分为善意并购和恶意并购。本书主要是指能获得双赢的善意并购。

(3) 按是否直接收购目标公司的股权，并购可分为直接收购和间接收购。本书所涉及的，既有可能是直接收购，也有可能是间接收购。

需要特别说明的一点是，一说并购，很多人脑子里会立马闪出另外一个名词：重组。因为在很多法律条文和著作中，并购和重组就像一对孪生姐妹，总是形影不离，甚至经常有人将二者统称为并购重组。但是笔者认为，并购和重组是两个不同的概念，即并购侧重于股权、公司控制权的转移，这是它与资产重组最根本的区别。反过来说就是，资产重组侧重资产的变化，而不是控制权的转移。当然，财税界专业人士对“重组”一词念

念不忘的首推鼎鼎大名的2009年59号文，即《财政部、国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》，该文件明确将企业重组分为企业法律形式改变、债务重组、股权收购、资产收购、合并、分立六种形式，但对重组的定性表述为法律或经济结构发生重大改变的交易，由此可见，59号文也认为重组重在资产的变化而不是控制权的转移。

二、房地产并购浪潮来袭

1998年，为应对亚洲金融危机，扩大内需，在时任总理朱镕基的主持下，《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号）正式印发实施，彻底对内开放了房地产市场，由此掀起了一波波澜壮阔、空前绝后的房地产浪潮。

时间到了2018年，中国房地产市场已经由呱呱坠地的婴儿成长为20周岁的大小伙子。经过整整20年的茁壮成长，中国的房地产行业呈现出一个明显而重大的特点，即房地产企业之间的分化态势逐步明朗，行业集中度已然加强。

究其原因有二，首先是在中小房企的融资议价能力、品牌溢价能力和资金周转速度这三大竞争力上，与大型房企之间的差距越来越大，逐渐丧失与之抗衡的能力。说白了就是，中小房企的融资成本比人家高一大截，房价反而比人家低一大截，并且资金周转的速度也远远不是人家的对手。请问，这房子还能盖下去吗？答案应该是，即使费力把房子盖出来，并且赶上好时候都卖出去了，还不如把项目卖给大企业挣得多。其次是中小房企的政策抗压能力弱。因为中国房地产市场的最大特色就是面临忽高忽低、忽上忽下的政策调控，就像一个人一会儿吃保胎药，一会儿吃堕胎药，一般人还真扛不住。事实上，如果没有2009年的“四万亿”大红包砸中脑门，现在全国排名前十的房企中至少有两个已然销声匿迹。所以，在2003年、2008年、2012年这些政策调控的低谷期看到中小房企倒下的身影，就不足为奇了。尤其是2016年10月底开启的这轮史无前例的调控，一下子祭出了限购、限价、限贷三大法宝，给中小房企在三大竞争劣势的伤口上又狠狠撒了几把盐。

由此，我们有幸亲眼目睹房地产并购时代的来临。据不完全统计，仅2017年上半年，房地产并购的金额就突破了2000亿元大关。到了2018年，各大房企不是正在并购，就是走在并购的路上。有人甚至断言，80%的房企

将消失，且不说最终多少房企消失，但有一点是肯定的，那就是中国房地产市场这个只有 20 周岁的大胖子，这次真的要瘦身了。

三、税务规划机会百年一遇

如前所述，中国房地产市场等了整整 20 年，终于迎来了一个“大瘦身”的并购浪潮。尤其需要指出的是，不算房地产行业之外的其他行业的房地产资产价值，仅中国房地产市场总市值保守估计就在 350 万亿元之上，是股市总市值的 5 倍以上。正因如此，企业并购房地产税务规划的历史性机遇更显得格外诱人。

本杰明·富兰克林曾经说过，“世界上只有两件事是不可避免的，那就是税收和死亡”。自然，巨额税收必将与这波历史性的企业房地产并购浪潮如影随形。由此，必然催生出一个庞大的税务规划需求：如何合法降低因并购溢价而带来的巨额税收。要满足这个庞大的市场需求，首要的就是要有一支训练有素的涉税专业服务队伍。事实上，改革开放以来，尤其是 1987 年《民法通则》实施以来，经过 30 年的发展，我国已经建立起了一支以律师、注册会计师和注册税务师为主的涉税专业服务队伍，尤其是近十年随着律师行业专业化的日益深化，律师队伍中产生了一大批税务律师，并且为数不少的税务律师凭借其前瞻性思维的职业优势，在税务规划领域迅猛崛起，特别是其中大批佼佼者不约而同地将目光集中在了涉房地产企业并购税务规划这颗皇冠上的明珠。

我国改革开放 40 年来，由于政治体制改革长期停滞不前，导致民营企业营商环境的改善总是举步艰难，甚至导致部分企业家对政治体制改革丧失信心，走上了迷信权力、轻视法律的歧途而不能自拔，但是随着原始积累的结束和企业规模的扩大，尤其是党的十八大提出全面推进依法治国方略以来，有越来越多的企业家精英，越来越向往守法经营、坦荡生活的人生。所以，这些企业家精英在进行涉房地产企业并购时，十分乐意聘请精通房地产税务规划的专业人士，为其提供合理、合法的税务规划方案。

综上所述，房地产行业 20 年的发展，涉税专业服务行业 30 年的发展和民营企业 40 年的发展，终于迎来了这次房地产并购浪潮。唯其如此，这次房地产并购浪潮可以说是集三大行业的造化于一身，可谓“三运叠加”，说其百年一遇不算为过！

为了与志同道合的革命同志们一起分享企业并购房地产税务规划这个

百年一遇的大馅饼，笔者运用自己15年的房地产专业律师经验和10年的涉税专业服务经验，铸就了眼前这本书。

本书的写作目的就是让读者在对房地产和税务规划基础知识有所了解的前提下，能彻底明白在纷繁复杂的涉房地产并购过程中，到底有多少种税务规划工具或手段可以为我所用，笔者将其称为税务规划108式。当然，按照“三务合一”理论运用这些税务规划工具介绍几个案例，展示一下税务规划的内部逻辑和基本步骤也是必需的。所以，如果读了本书之后，读者能对企业并购房地产税务规划有一两点收获或感悟，笔者就十分欣慰了。至于有的读者希望读了这本书，回到家就能依葫芦画瓢进行房地产并购税务规划方案设计，那被人看作巨婴症患者的风险肯定会陡然上升。因为，要想设计出经得住实践检验的税务规划方案，至少要有房地产实务、税收实务和法律实务三方面的长期实践积累。所以，要想进行具有实战意义的企业并购房地产税务规划业务，必须同时具备房地产实务、税收实务和法律实务三方面的深厚功底，并在实际案例中将这三大实务完美地统一。笔者把这一理论称为三务合一理论。

齐红雷

2019年2月

目录

第一篇 税务规划理论

第一章 税务规划概述 /3

第一节 税务规划的定义 /3

第二节 税务规划的两大原理 /5

一、纳税人商业模式的改变会引起税收要素的改变 /5

二、税收要素的改变有可能会引起应纳税额的减少 /6

第三节 税务规划的三大原则 /6

一、合法性原则 /7

二、专业性原则 /8

三、超前性原则 /9

第四节 税务规划方案设计的十六个步骤 /10

第五节 反避税 /11

一、我国反避税制度的建立和主要内容 /11

二、反避税和税务规划 /12

第二章 “三务合一” 税务规划理论 /13

第一节 “三务合一” 理论的含义 /13

第二节 “三务合一” 理论中三务之间的关系 /14

第三节 “三务合一” 理论的人才构成 /15

第四节 “三务合一” 理论的专业化本质 /17

第五节 “三务合一” 理论的历史必然性 /17

一、我国税务规划的实践历程充分展示了税务规划专业化的历史必然性 /18

二、律师行业专业化的前世今生，是税务规划专业化的一个绝佳参照物 /19

三、律师行业在税务规划领域扇动专业化的翅膀必将掀起会计师和税务师行业的专业化
飓风 /23

第二篇 房地产实务

第三章 房地产概述 /27

第一节 中国大陆房地产市场发生了历史性变化 /27

第二节 融资和拿地是房地产企业的永恒主题 /29

第四章 建设用地取得方式 /32

第一节 我国一级土地市场建设用地使用权的五种取得方式 /32

问题1 土地使用权和建设用地使用权哪个名字更准确? /33

问题2 房地产开发的“五证”具体是指什么? /33

第二节 我国建设用地使用权取得方式的历史演变过程 /34

一、1990年5月19日前的国家划拨阶段 /34

二、1990年5月19日至2002年7月1日的协议出让阶段 /34

三、2002年7月1日至今的“招拍挂”为主阶段 /35

第五章 房地产企业取得建设用地途径总汇 /36

第一节 与招拍挂有关的十种途径 /36

一、典型开发 /36

问题3 什么是“招拍挂”? /36

问题4 “招拍挂”的主要法律依据有哪些? /36

二、收储摘牌 /37

问题5 收储摘牌的基本逻辑是什么? /37

问题6 收储摘牌需要特别注意哪些问题? /37

三、毛地出让 /37

问题7 毛地与净地以及生地与熟地有何不同? /38

问题8 毛地出让的主要缺陷是什么? /38

四、一级开发 /39

问题9 什么叫一级开发? 什么叫二级开发? /39

五、危陋改造 /39

问题10 危陋房改造的步骤和优惠政策有哪些? /39

六、军地开发 /40

问题11 军用土地开发的主要法律政策有哪些? /40

问题12 2002年11号令实施以来,军用土地的传统法律政策与“招拍挂”如何对接? /40

七、土地租赁 /41

问题13 土地使用权租赁、出租及转租有何区别? /41

问题14 土地租赁为何不受待见? /42

八、联合竞买 /42

问题 15	土地出让金全部缴清才能颁发用地证书的法律依据何在?	/42
九、合作转售		/42
问题 16	为什么土地交易不叫买卖叫出让?	/42
问题 17	土地出让金和全地价是什么关系?	/43
问题 18	合作转售产生的背景是什么?	/43
问题 19	合作转售有非法预售的法律风险吗?	/43
问题 20	合作转售有非法集资的法律风险吗?	/44
十、个人合作		/45
问题 21	个人合作建房是如何产生的?	/45
问题 22	个人合作建房的主要法律障碍是项目实施主体的问题吗?	/46
问题 23	个人合作建房项目实施主体问题最终解决了没有?	/48
问题 24	个人合作建房在“二次房改”的 2018 年会柳暗花明吗?	/49
第二节	名为买房实为买地的八种途径	/49
一、受让开发		/49
问题 25	受让开发还需要招拍挂吗?	/49
二、拍卖开发		/50
问题 26	人民法院有权拍卖划拨地吗?	/50
问题 27	《拍卖法》能适用到土地拍卖过程中吗?	/50
三、国资竞买		/50
问题 28	竞买改制企业的土地是否需要招拍挂有特殊程序吗?	/50
四、不良资产		/51
问题 29	不良资产涉及国有划拨地的情况怎么办?	/51
五、抵押开发		/52
问题 30	为什么说抵押开发要特别注意合同有效性问题?	/52
问题 31	自然人能作为抵押权人办理抵押登记吗?	/53
六、平地过户		/53
问题 32	平地过户必须要提取诉讼吗?	/53
七、裁判开发		/54
问题 33	裁判开发适用范围是什么?	/54
八、附加资质		/54
问题 34	为什么附加资质时要特别注意企业类型?	/55
九、规划缩减		/55
问题 35	作为补偿的建设用地还要招拍挂吗?	/55
第三节	需要与他人合作的七种途径	/55
一、合作开发		/55
问题 36	合作开发必须共同管理吗?	/56
问题 37	合作开发的法律依据就一个条文吗?	/56
问题 38	四种常见的虚假合作都是什么?	/56

- 问题 39 四种虚假合作合同一定无效吗? /57
- 二、新设开发 /58
- 问题 40 项目公司在法律上是怎么规定的? 跟普通房地产公司有区别吗? /58
- 三、代建开发 /59
- 问题 41 代建的取费方式和标准怎样说? /59
- 四、改建扩建 /59
- 问题 42 退距问题是改建扩建需要特别注意的点吗? /59
- 五、土地安置 /59
- 问题 43 用于安置的建设用地只能搞商业吗? /59
- 问题 44 土地征收过程中的“一书四方案五补偿”都是什么意思? /60
- 问题 45 如何准确区分征收与征用? /60
- 六、沿街开发 /60
- 问题 46 工业用地中附属设施用地的占比是多少? /60
- 七、出租开发 /61
- 问题 47 出租开发的缺点是什么? /61
- 第四节 土地性质需要变通的五种途径 /61
- 一、商服变性 /61
- 问题 48 商业用地和商服用地哪个称呼是对的? /61
- 问题 49 商服用地变性为住宅用地有法律依据吗? /61
- 二、工业变性 /62
- 问题 50 工业用地改变为住宅用地有法律依据吗? /62
- 三、综合用地 /63
- 问题 51 《全国土地分类》中根本没有的综合用地, 是从哪冒出来的? /63
- 四、房屋改用 /63
- 问题 52 房屋改变用途法律是怎样规定的? /63
- 五、旅游开发 /64
- 问题 53 “泛地产”是什么意思? /64
- 第五节 非建设用地开发的五种途径 /65
- 一、土地转用 /65
- 问题 54 房地产开发首先要查的“两个规划”是什么规划? /65
- 问题 55 非建设用地通过什么程序可以转为建设用地呢? /65
- 问题 56 为什么说“预留建设用地”肯定不是建设用地? /66
- 二、土地置换 /66
- 问题 57 用于置换的土地应该符合哪些条件呢? /66
- 三、指标折抵 /67
- 问题 58 指标折抵的关键是什么? /67
- 四、土地调规 /67
- 问题 59 为什么说土地调规难度很大? /67

- 五、土地修编 /68
- 问题 60 土地修编多少年一次? /68
- 第六节 间接取得建设用地使用权的六种途径 /68
- 一、项目转让 /68
- 问题 61 项目转让的法定条件是什么? /69
- 二、土地转让 /69
- 问题 62 达不到项目转让法定条件的转让合同一定无效吗? /69
- 三、企业兼并 /72
- 问题 63 兼并与合并是一回事吗? /72
- 四、股权收购 /72
- 问题 64 税收因素是股权收购的重中之重吗? /72
- 五、参股开发 /73
- 问题 65 参股开发的本质什么? /73
- 六、作价入股 /73
- 问题 66 作价入股一方往往是非房地产企业? /73
- 第七节 与经济适用住房相关的五种途径 /73
- 一、安居工程 /73
- 问题 67 安居工程就是经济适用房吗? /73
- 二、单位集资 /74
- 问题 68 单位集资建房经历了怎样的发展历程? /74
- 三、单位合作 /75
- 问题 69 单位合作可操作性怎么样? /75
- 四、改制开发 /75
- 问题 70 改制开发适用非经济适用房项目吗? /75
- 五、回迁安置 /76
- 问题 71 回迁安置多出来的存量房怎么办? /76
- 第八节 与集体建设用地流转相关的六种途径 /76
- 问题 72 集体建设用地流转经历了怎样的好事多磨的历程? /76
- 一、集体出让 /77
- 问题 73 乡(镇)人民政府是集体建设用地所有权人吗? /77
- 问题 74 集体建设用地使用权出让与国有建设用地出让主要不同点是什么? /78
- 二、集体转让 /78
- 问题 75 集体建设用地使用权转让的条件和程序是什么样的? /78
- 三、集体租赁 /79
- 问题 76 集体建设用地租赁的最高年限能超过合同法的 20 年吗? /79
- 问题 77 集体建设用地租赁和出让的程序规定一样吗? /79
- 四、集体转租 /80
- 问题 78 土地出租、转租和租赁有什么区别? /80

问题 79 土地转租和土地转让的法律规定区别大吗? /80

五、集体抵押 /80

问题 80 集体建设用地使用权地为何分为所有权人抵押和使用权人抵押? /80

问题 81 发生抵押权实现的情形时能通过折价的方式取得集体建设用地使用权吗? /81

问题 82 所有权人抵押有特殊规定吗? /81

六、集体改性 /81

问题 83 改变集体建设用地使用性质的具体步骤是什么样的? /81

第九节 取得建设用地使用权的其他三种途径 /82

一、附带开发 /82

问题 84 附带开发在哪些项目上用到? /82

二、无证开发 /82

问题 85 基本农田是无证开发的死穴吗? /82

三、村证开发 /83

问题 86 小产权房的出路到底在哪里? /83

第三篇 税收实务

第六章 组织架构 /87

一、组织设计 /87

问题 87 房地产企业设立的公司一般有哪些? /87

问题 88 房地产企业设立相关公司的唯一目的就是税收利益最大化吗? /87

问题 89 房地产公司设立相关公司一定是关联公司吗? /87

问题 90 一方在另一方没有股份时也可能构成关联关系吗? /88

二、项目公司设立 /88

三、资本弱化 /89

问题 91 股东借款和注册资本的比例高于 2:1 利息不得扣除的规定适用于房地产企业吗? /89

四、组织形式改变 /90

问题 92 企业法律形式改变和企业组织形式改变有何区别? /90

问题 93 企业由法人转变为个人独资企业、合伙企业等非法人组织需要进行清算缴税吗? /90

问题 94 企业有限责任公司改为股份公司需要清算吗? /90

问题 95 个人独资企业、合伙企业等非法人组织转变为企业法人需要缴纳契税和土地增值税吗? /90

五、公司迁址 /91

问题 96 迁址公司能在迁出地申请增值税留抵税额退税吗? /91

- 问题 97 企业办理地址迁出, 是否需要进行企业所得税清算? /91
- 六、企业注销 /92
- 问题 98 企业注销可以走简易注销程序吗? /92
- 第七章 资产转让 /93**
- 第一节 资产转让之多税种 /93
- 一、工程转让 /93
- 问题 99 工程转让属于“转让无形资产”还是属于“销售不动产”? /93
- 问题 100 土地增值税有什么样的世界版图和发展史? /94
- 问题 101 土地增值税的最大特点是什么? /95
- 问题 102 为什么要针对房地产征收土地增值税? /95
- 问题 103 为什么国家要专门针对土地增值税地征收设计一个“加计扣除”的制度? /96
- 问题 104 工程转让的转让方能否享受加计扣除政策? /97
- 问题 105 受让方后续开发建设能否再次加计扣除? /97
- 问题 106 为什么国家要针对房地产企业制定“差额扣除”政策? /98
- 问题 107 在建工程转让方计算增值税销售额时能否享受差额扣除政策? /99
- 问题 108 在建工程受让方还能享受差额扣除政策吗? /100
- 问题 109 受让方无法取得发票能否用法院判决书作为扣除凭据享受差额扣除政策? /101
- 问题 110 在建工程转让能享受企业所得税特殊税务处理优惠吗? /101
- 二、土地转让 /103
- 问题 111 土地转让属于“转让无形资产”还是属于“销售不动产”? /103
- 问题 112 土地转让国土部门能给办理土地过户手续吗? /103
- 问题 113 土地转让国土部门不给办理土地过户手续, 有什么其他好的办法打消受让方“既出了钱又得不到土地”的疑虑吗? /104
- 问题 114 土地转让的转让方和受让方能否享受加计扣除政策? /104
- 问题 115 土地转让的转让方能否享受差额扣除政策? /105
- 问题 116 土地转让和工程转让是否以产权登记为纳税的形式要件? /105
- 问题 117 土地转让还没有土地证就把项目卖了是否存在缴纳两次契税的风险? /106
- 问题 118 土地转让能享受企业所得税特殊税务处理优惠吗? /106
- 三、分公司经营 /107
- 问题 119 分公司领发票进行土地增值税清算的法律依据何在? /107
- 问题 120 分公司领发票进行土地增值税清算的做法占主流吗? /107
- 问题 121 分公司增值税和企业所得税也能在分公司所在地缴纳吗? /107
- 四、执行拍卖 /108
- 问题 122 执行拍卖能否享受财税[2011] 59号文特殊税务处理的优惠政策? /108
- 问题 123 有关企业重组涉及企业所得税的法律文件除了59号文还有哪些? /109

- 问题 124 税务稽查机关能否以价格偏低为由对拍卖项目核定应纳税额? /110
- 问题 125 拍卖公告中“一切税费均由买受人承担”的约定会导致什么税收风险? /112
- 问题 126 买受人承担了本应由债务人承担的税费之后,有哪些补救措施以弥补损失? /112
- 问题 127 通过拍卖收购在建工程之后,为了后期的进项税抵扣,要不要补交前期税款? /112
- 问题 128 无法计算原值的拍卖房产,如何计征个人所得税? /112
- 问题 129 执行拍卖过户前是否必须先交税? /113
- 五、破产拍卖 /113
- 问题 130 执行拍卖需要注意的问题在破产拍卖时也适用吗? /113
- 问题 131 在破产拍卖过程中为了提高竞买成功率,一般采取什么措施? /113
- 问题 132 破产企业不能提供完整财务资料,能否核定征收土地增值税?核定征收率如何确定? /113
- 问题 133 承受破产企业土地、房屋是否缴纳契税? /114
- 六、收储转让 /114
- 七、资产划拨 /114
- 问题 134 资产划拨属于应税行为吗? /114
- 八、资产调拨 /115
- 问题 135 资产调拨是否因同一法律主体内部处置资产的缘故而不属于应税行为呢? /115
- 九、资产划转 /115
- 问题 136 资产划拨、资产调拨和资产划转主要区别在哪儿? /116
- 问题 137 资产划转主要表现为哪些情形? /116
- 问题 138 《国家税务总局关于资产(股权)划转企业所得税征管问题的公告》(国税[2015]第40号)列举了哪四种资产划转的常见形式? /116
- 问题 139 资产划转企业所得税如何处理? /117
- 问题 140 资产划转增值税如何处理? /118
- 问题 141 资产划转契税如何处理? /118
- 问题 142 自2003年开始,空当接龙式的支持改制重组有关契税的法律文件共有多少个了? /118
- 问题 143 资产划转土地增值税如何处理? /119
- 问题 144 资产划转优惠政策适用合作社组织的改制重组吗? /120
- 十、转让定价 /120
- 问题 145 转让定价是什么意思? /121
- 问题 146 金三系统上线对转让定价有何影响? /121
- 十一、预约定价安排 /121
- 问题 147 所谓预约定价安排是什么意思? /121