

>> 政策选登

# 国家税务总局关于个人转让住房享受税收优惠政策判定购房时间问题的公告

国家税务总局公告 2017 年第 8 号

近接部分地区反映, 个人因产权纠纷等原因未能及时获取房屋所有权证书, 向法院、仲裁机构申请裁定后, 取得人民法院、仲裁委员会的房屋所有权证裁定书的时间, 可否确认为个人取得房屋所有权证书时间。针对上述反映, 现对个人转让住房享受税收优惠政策判定购房时间

公告如下:  
个人转让住房, 因产权纠纷等原因未能及时取得房屋所有权证书(包括不动产权证书, 下同), 对于人民法院、仲裁委员会出具的法律文书确认个人购买住房的, 法律文书的生效日期视同房屋所有权证书的注明时间, 据以确定纳税人是否享

受税收优惠政策。  
本公告自 2017 年 4 月 1 日起施行。此前尚未进行税收处理的, 按本公告规定执行。  
特此公告。

国家税务总局  
2017 年 3 月 17 日

## 关于《国家税务总局关于个人转让住房享受税收优惠政策判定购房时间问题的公告》的解读

近日, 税务总局印发《关于个人转让住房享受税收优惠政策判定购房时间问题的公告》(以下简称“公告”), 现解读如下:

### 一、本公告有关背景

现行税收政策规定, 个人对外销售购买二年以上(含二年)的住房减免增值税(营改增前为营业税), 自用五年以上的家庭唯一住房免征个人所得税。

2005 年以来, 税务总局实施房地产税收一体化管理, 买卖双方办理房屋产权过户手续时, 税务机关以契税为抓手, “先税后证”, 统一抓好各税种管理。上述各项税收减免政策的落实, 都需要判定个人房屋

的购房时间。目前, 所有与住房交易有关的税种对购房时间都采取统一的判断标准: 按照契税完税证明和房屋产权证书(包括不动产权证书, 下同)的注明日期两项标准“孰先”原则判断。这一判断标准对于组织税收收入、落实房地产税收优惠政策、加强房地产税收管理起到了积极作用。

近接部分省市反映, 有的纳税人购买房屋后, 因产权纠纷等原因未能及时取得房屋产权证书。纳税人在拟转让房屋之前, 曾经人民法院、仲裁委员会等部门裁定对其对房屋具有所有权, 或者确认个人的购房行为。上述部门出

具的法律文书证明性强、可信度高, 有利于维护纳税人合法权益, 可以用于完善现行购房时间判定标准。

### 二、本公告主要内容

个人所转让住房, 因产权纠纷等原因未能及时取得房屋所有权证书(包括不动产权证书, 下同), 对于人民法院、仲裁委员会出具的法律文书确认个人购买住房的, 法律文书的生效日期视同房屋所有权证书的注明时间, 据以确定纳税人是否享受税收优惠政策。

本公告自印发之日起施行。此前尚未进行税收处理的, 按本公告规定执行。

## 市督查组来新督查“最多跑一次”工作



通讯员 傅琳惠

目前存在的问题和难点。

督查组在听取汇报后, 高度肯定了我县地税部门在“最多跑一次”改革工作中的努力, 针对目前存在的问题和难点给出解决思路, 并对下阶段改革方向提出要“全局高度认识、打造服务品牌、创新方式方法”的新要求, 并强调在落实“最多跑一次”的基础上部署干部“至少去一次”, 推进个性化上门服务, 让企业和群众少跑路。

4 月 14 日, 绍兴市地方税务局副局长朱建军一行来新昌督查“最多跑一次”工作落实情况。督查组实地走访并督查县地税局一线“最多跑一次”事项落实情况, 仔细询问“一窗受理, 集成服务”工作的难点和堵点。随后, 各部门负责人就我县“最多跑一次”改革工作进展情况作汇报, 并提出

## 县财税学会召开四届一次常务理事会议

通讯员 俞美娜

近日, 县财税学会召开四届一次常务理事会议, 总结 2016 年主要工作, 重点部署 2017 年工作任务, 并就学会章程修改作出说明。会议决定聘请财政局地税局党委书记、局长俞剑锋同志为学会名誉会长。

俞剑锋代表县财政局地税局对于财税学会三届理事会取得的成绩表示充分肯定。他指出, 财税学会工作一要与时俱进, 把握财税工作时代脉搏。财税学会作为财税科研工作的“先锋队”, 要紧紧围绕经济改革发展大局和财税中心工作, 科学分析新常态下财税领域的趋势性变化, 准确把握财税工作的脉搏导向, 组织引导学会成员深入研

究当前经济发展和财税热点问题, 做好优秀调研成果的提炼总结和成果转化, 努力为地方政府和财税部门提供决策参考与智力支持。二要内外兼修, 提升调研人才队伍建设。积极吸纳培养思维敏锐、理论扎实、业务精干、视野开阔的高素质人才, 优化创新调研交流的方式方法, 拓宽学会活动领域, 加大丰富财税学术研究渠道。三要全力支持, 切实发挥参谋助手作用。县财政局作为主管部门, 将全力支持学会各项工作, 努力引领学会发挥参谋助手作用。他认为, 新一届理事会一定能不负重托, 不辱使命, 依靠全体理事会成员和广大会员的共同努力, 谋实事, 促发展, 为全面深化改革和美丽新昌建设做出更大的贡献。

## 县地税局开展“最多跑一次”窗口人员培训会

通讯员 梁源珍 王炎

对“最多跑一次”事项学得透、讲得清、办得到。

近日, 县地税局组织大厅窗口人员召开“最多跑一次”专题培训会, 对《浙江省地税局涉税事项最多跑一次指导清单》中 20 个大类, 268 项具体涉税事项如何做到“最多跑一次”进行细致深入的讲解, 力求使每位窗口工作人员准确把握“最多跑一次”政策精神、熟练操作办税系统,

## 【12366】热点问题解答

1. 企业内部未设食堂, 员工中午需要外出就餐, 企业给予的就餐补助是否需要缴纳个人所得税?

答: 根据《个人所得税法实施条例》(国务院令 第 600 号) 第八条的规定, 工资、薪金所得, 是指个人因任职或者受雇而取得的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关的其他所得。根据《财政部 国家税务总局关于误餐补助范围确定问题的通知》(财税字[1995]82 号) 的规定, 国税发[1994]89 号文件规定不征税的误餐补助, 是指按财政部门规定, 个人因公在城区、郊区工作, 不能在工作单位或返回就餐, 确实需要在外就餐的, 根据实际误餐顿数, 按规定的标准领取的误餐费。一些单位以误餐补助名义发给职工的补贴、津贴, 应当并入当月工资、薪金所得计征个人所得税。因此, 企业内部未设置食堂, 给予员工就餐补助不属于上述误餐补助的范畴, 应当按照“工资、薪金所得”项目缴纳个人所得税。

2. 小型微利企业税收优惠和软

件企业两免三减半税收优惠政策能否同时享受?

答: 根据《财政部 国家税务总局关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》(财税[2012]27 号) 第二十二条的规定, 集成电路生产企业、集成电路设计企业、软件企业等依照本通知规定可以享受的企业所得税优惠政策与企业所得税其他相同方式优惠政策存在交叉的, 由企业选择一项最优惠政策执行, 不叠加享受。因此, 小型微利企业税收优惠与软件企业两免三减半不得同时享受。

3. 哪些行业不能适用研究开发费用税前加计扣除政策?

答: 根据《财政部 国家税务总局 科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119 号) 第四条的规定, 不适用税前加计扣除政策的行业包括: 1. 烟草制造业。2. 住宿和餐饮业。3. 批发和零售业。4. 房地产业。5. 租赁和商务服务业。6. 娱乐业。7. 财政部和国家税务总局规定的其他行业。

上述行业以《国民经济行业分类与代码(GB/4754-2011)》为准, 并随之更新。因此, 属于上述文件规定的行业的, 不能适用研发费用加计扣除的优惠政策。

4. 物业管理公司预收业主跨年度的物业管理费, 应于何时确认企业所得收入?

答: 根据《企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号) 第九条规定, 企业应纳税所得额的计算, 以权责发生制为原则, 属于当期的收入和费用, 不论款项是否收付, 均作为当期的收入和费用; 不属于当期的收入和费用, 即使款项已经在当期收付, 均不作为当期的收入和费用。同时, 根据《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》(国税函[2008]875 号) 第二条第(四)项第八目规定, 长期为客户提供重复劳务收取的费用, 在相关劳务活动发生时确认收入。综上所述, 物业管理公司预收业主跨年度的物业管理费, 在实际提供物业管理服务时确认为企业所得税当期的收入。

