|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **국가세무총국의 부동산개발기업 토지증치세 정산 관련 기업소득세 퇴세 유관 문제에 대한 공고**  국가세무총국공고 2016년제81호  <중화인민공화국 기업소득세법>과 그 실시조례,<중화인민공화국 세수징수관리법>과 그 실시세칙의 유관 규정에 의거하여,부동산개발기업(이하 ‘기업’으로 약칭)의 토지증치세 청산으로 인해 발생한 기업소득세 과다납부세액 퇴세(환급)문제에 대하여 다음과 같이 공고한다.  1.기업이 규정에 의거하여 개발프로젝트에 대한 토지증치세 청산을 진행한 후,해당 연도 기업소득세 확정신고에서 결손이 발생하고 동시에 기타 후속 개발프로젝트가 있는 경우,해당 결손은 세법 규정에 따라 이후 연도로 이월되어야 하며,이후 연도의 소득을 보전하는 용도로 사용되어야 한다.후속 개발프로젝트는 현재 개발중인 프로젝트와 낙찰 프로젝트를 의미한다.  2. 기업이 규정에 따라 개발프로젝트에 대한 토지증치세 청산을 진행한 후,해당 연도 기업소득세 확정신고에서 결손이 발생하고 동시에 후속 개발프로젝트가 없는 경우,아래방법에 따라 해당 프로젝트의 토지증치세로 인해 야기된 프로젝트개발 각 연도별 기업소득세 과다납부세액을 계산하고 퇴세(환급)를 신청한다.  2.1 각 프로젝트가 납부한 토지증치세 총액을 해당 프로젝트개발 각 연도별로 실현한 프로젝트 매출액이 전체 프로젝트 매출총액에서 점유하는 비율에 따라프로젝트개발 각 연도별로 분담하며,구체적인 계산 산식은 아래와 같다.  　각 연도별로 분담해야 하는 토지증치세 =토지증치세 총액 \* (프로젝트 연도별 매출액 / 전체 프로젝트 매출총액)  본 공고에서 지칭하는 매출액은 부동산 판매로 간주되는 수입을 포함하나,기업이 판매한 부가가치액이 공제프로젝트 금액의20%를 초과하지 않는 보통 표준형 주택의 매출액을 포함하지 않는다.  2.2 해당 프로젝트개발 각 연도별로 분담해야 하는 토지증치세에서 해당 연도의 기업소득세 세전공제로 처리한 토지증치세를 뺀 이후의 잔액은 해당 연도에 보충공제해야 하는 토지증치세에 해당한다.기업은 해당 연도의 과세소득액을 조정하고,규정에 따라 해당 연도에 환급해야 할 기업소득세 세액을 계산해야 한다.해당 연도에 이미 납부한 기업소득세 세액이 환급액보다 부족한 경우,결손으로 처리하여 이후 연도로 이월하고 이후연도의 과세소득액을 조정해야 한다.  2.3 상술한 방법으로 토지증치세를 분담 조정하고,그 결과 상응하는 연도의 과세소득액이 정수(+)로 산출되는 경우,규정에 따라 기업소득세를 계산 납부해야 한다.  2.4 기업이 상술한 방법으로 계산한 누적 퇴세(환급)액은 해당 프로젝트 개발 각 연도별 누적 실제납부 기업소득세액을 초과할 수 없다.초과부문은 프로젝트 청산연도에 발생한 결손으로 처리하여 이후 연도로 이월한다.  3. 기업이 퇴세(환급)을 신청할 때에는 반드시 주관 세무기관에 서면자료를 제출하여 퇴세(환급)해야 할 기업소득세 세액 계산과정을 설명해야 한다.해당 프로젝트가 납부한 토지증치세 총액,프로젝트 매출총액,프로젝트 연도별 매출액,각 연도별로 분담해야 하는 토지증치세,이미 세전공제 처리한 토지증치세, 각 연도별 적용세율,후속 개발프로젝트 존재여부 등의 현황이 포함되어야 한다.  4.본 공고는 발표일부터 실행한다.본 공고 발표일 이전에 토지증치세에 대한 청산을 이미 완료하였고 동시에 후속 개발프로젝트가 없으며,본 공고 발표 후 여전히 토지증치세 청산으로 인해 발생한 결손이 보전되지 않은 경우,본 공고 제2조에서 정한 방법으로 과다납부한 기업소득세 세액을 계산하고,퇴세(환급)을 신청한다.  <국가세무총국의 부동산개발기업 등기말소 이전 기업소득세 처리문제에 대한 공고>(국가세무총국공고2010년제29조)는 이와 동시에 폐지한다.  　　이를 특별히 공고한다.  국가세무총국  2016년12월9일 |  | **国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告**  国家税务总局公告2016年第81号  　　根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的相关规定，现就房地产开发企业（以下简称“企业”）由于土地增值税清算，导致多缴企业所得税的退税问题公告如下：  　　一、企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他后续开发项目的，该亏损应按照税法规定向以后年度结转，用以后年度所得弥补。后续开发项目，是指正在开发以及中标的项目。  　　二、企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损，且没有后续开发项目的，可以按照以下方法，计算出该项目由于土地增值税原因导致的项目开发各年度多缴企业所得税税款，并申请退税：  　　（一）该项目缴纳的土地增值税总额，应按照该项目开发各年度实现的项目销售收入占整个项目销售收入总额的比例，在项目开发各年度进行分摊，具体按以下公式计算：  　　各年度应分摊的土地增值税=土地增值税总额×（项目年度销售收入÷整个项目销售收入总额）  　　本公告所称销售收入包括视同销售房地产的收入，但不包括企业销售的增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅的销售收入。  　　（二）该项目开发各年度应分摊的土地增值税减去该年度已经在企业所得税税前扣除的土地增值税后，余额属于当年应补充扣除的土地增值税；企业应调整当年度的应纳税所得额，并按规定计算当年度应退的企业所得税税款；当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的，应作为亏损向以后年度结转，并调整以后年度的应纳税所得额。  　　（三）按照上述方法进行土地增值税分摊调整后，导致相应年度应纳税所得额出现正数的，应按规定计算缴纳企业所得税。  　　（四）企业按上述方法计算的累计退税额，不得超过其在该项目开发各年度累计实际缴纳的企业所得税；超过部分作为项目清算年度产生的亏损，向以后年度结转。  　　三、企业在申请退税时，应向主管税务机关提供书面材料说明应退企业所得税款的计算过程，包括该项目缴纳的土地增值税总额、项目销售收入总额、项目年度销售收入额、各年度应分摊的土地增值税和已经税前扣除的土地增值税、各年度的适用税率，以及是否存在后续开发项目等情况。  　　四、本公告自发布之日起施行。本公告发布之日前，企业凡已经对土地增值税进行清算且没有后续开发项目的，在本公告发布后仍存在尚未弥补的因土地增值税清算导致的亏损，按照本公告第二条规定的方法计算多缴企业所得税税款，并申请退税。  　　《国家税务总局关于房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告2010年第29号）同时废止。  　　特此公告。    国家税务总局  2016年12月9日 |