

二零二六年六月

龙安区“企业‘家’港湾” 惠企政策汇编

六

月

龙安区行政审批和政务信息管理局

二〇二六年

目 录

1、2026 年增值税新政解读小规模纳税人起征点十大核心要点.....	1
2、关于印发《企业会计准则解释第 20 号》的通知.....	13
3、国家税务总局增值税法相关政策适用问题即问即答.....	22
4、建筑企业预收款预交增值税全流程详解(2026 年新规).....	31
5、农贸企业税收政策(2026 年现行).....	36
6、吸纳高校毕业生,企业可享这些优惠政策.....	40
7、小微企业全税种税收优惠汇总增值税企税个税一次讲透.....	42
8、一文梳理小型微利企业所得税优惠政策.....	48
9、有关土地资源的 20 点专业知识(建议收藏).....	51
10、注销清算涉税处理全解析.....	74
11、自然资源部办公厅公安部办公厅 国家税务总局办公厅 国家市场监督管理总局办公厅 国家金融监督管理总局办公 厅关于做好企业购置不动产转移登记“高效办成一件事”的 通知.....	83

2026 年增值税新政解读：小规模纳税人起征点十大核心要点

2026 年财政部、国家税务总局密集发布多份增值税配套公告，其中 2026 年 10 号公告作为增值税优惠政策衔接的核心文件，重新明确了小规模纳税人起征点、计税口径、征收率等多项关键规则，和以往政策相比变化较大，稍有不慎就容易产生税务风险。本次结合最新政策文件与实务场景，系统梳理小规模纳税人起征点相关的全部重难点、新旧政策差异以及实务操作误区。

一、先梳理：增值税核心公告一览

自 2026 年 1 月底开始，税务部门集中出台系列增值税配套政策，覆盖征税范围、优惠衔接、销售额计算、进项抵扣、申报管理等全环节，先帮大家区分各公告核心用途：财政部、税务总局 2026 年 9 号公告：明确 9% 税率对应的货物、服务、无形资产、不动产具体征税范围；财政部、税务总局 2026 年 10 号公告（重中之重）：增值税法落地后优惠政策衔接文件，全文七万余字，核心调整起征点、减免计税、差额计税、多项税收优惠；财政部、税务总局 2026 年 11 号公告：聚焦出口业务增值税、消费税征管；财政部、税务总

局 2026 年 12 号公告：规范增值税应税交易销售额计算口径，明确 8 类差额计税情形；财政部、税务总局 2026 年 13 号公告：细化进项税额抵扣规则、旅客运输凭证管理、进项税额转出公式等；财政部、税务总局 2026 年 15 号公告：针对单价超 500 万元长期资产的进项税额抵扣制定专项办法；国家税务总局 2026 年 4-6 号公告：分别补充进项抵扣细则、退免税管理、增值税申报表调整要求。本文所有解读，均围绕 10 号公告及关联配套政策展开。

二、基础界定：哪些主体属于小规模纳税人？

起征点政策仅适用于小规模纳税人，一般纳税人无增值税起征点，先明确主体判定标准，这是所有政策适用的前提：常规判定：年应税销售额 ≤ 500 万元的企业、个体工商户，默认登记为小规模纳税人；年应税销售额 > 500 万元，原则上需登记为一般纳税人。特殊主体（例外情形）：事业单位、社会团体等非企业性单位，若不经常发生应税交易、主营业务不属于增值税应税范围，即便年销售额超 500 万元，也可自主选择按小规模纳税人计税。自然人（个人）：无论销售额高低，统一按小规模纳税人管理，默认按次纳税，存在特殊情形可转为按期纳税。

三、核心政策：小规模纳税人起征点标准（2026 年起执行）

结合 10 号公告及《增值税法》第 23 条规定，现行起征点分为按期纳税和按次纳税两类，新旧规则差异显著：

（一）起征点基础标准

按期纳税（企业、个体工商户常规申报方式）按月申报：销售额 10 万元；按季申报：销售额 30 万元。按次纳税（自然人常规申报方式）单日销售额 1000 元。

（二）关键变化：起征点“含不含本数”？（重大误区）
旧政策（2026 年以前）：免税标准为 ≤ 10 万/月、 ≤ 30 万/季，包含本数，刚好达到标准可全额免税；新政策（2026 年起）：《增值税法》明确：销售额未达到起征点免征增值税，达到起征点则全额计税。实务结论：10 万元、30 万元、1000 元均不含本数。只要销售额等于或超过起征点，就需要全额缴纳增值税，不再享受免税。

举个例子：按季申报的小规模企业，季度销售额刚好 30 万元，2026 年起不再免税，需全额计税。

四、实务重难点一：差额计税，按“差额前”还是“差额后”判断起征点？

实务中建筑服务、金融商品转让、旅游服务、客运场站服务等行业普遍适用差额计税。

政策已明确统一口径：小规模纳税人发生应税交易，允许扣除相关价款计算销售额/应纳税额的，以扣除价款后的

不含税余额，作为判断是否达到起征点的依据。两类差额计税场景区分依据 12 号公告（8 类差额算销售额）

典型业务：金融商品转让、签证代理服务等。

举例：金融商品卖出价 100 万元，买入价 80 万元，按差额 20 万元判断起征点。依据 10 号公告（差额算应纳税额）

典型业务：建筑服务（清包工、分包款扣除）、旅游服务（住宿费、门票、餐饮费扣除）等。

举例：建筑服务含税收入 20 万元，支付分包款 12 万元，按扣除后余额判断是否超标。

总结：所有差额计税业务，判断起征点一律看差额后销售额。

五、实务重难点二：500 万元小规模身份判定，差额口径相反

很多财务容易混淆：起征点看差额后，但判定是否超 500 万元小规模纳税人标准，规则完全不同：1、财政部税务总局 2026 年第 10 号公告 差额业务政策定义：从含税销售额中扣除合规款项，仅用于抵减、计算最终应纳税额，销售额本身仍按全额认定。身份判定口径：统计年应税销售额，按差额前含税全额计算。具体包括：①建筑服务（适用简易计税方法）

细分场景：清包工、建筑老项目等简易计税项目

可扣除项目：支付给其他建筑企业的分包款

适用主体：一般纳税人、小规模纳税人均可适用

②旅游服务

可扣除项目：向第三方支付住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费、异地接团费用

适用主体：全品类增值税纳税人

③劳务派遣服务、安全保护服务

可扣除项目：代用工单位支付给员工的工资、福利费、社会保险、住房公积金

补充提醒：2026 年起小规模纳税人取消该类业务差额计税，需全额计税；仅一般纳税人可继续差额扣除④融资租赁、融资性售后回租业务

可扣除项目：对外支付的借款利息（含外汇借款利息）、发行债券利息

适用主体：金融企业、融资租赁公司等一般纳税人为主

⑤房地产开发企业（一般计税方法销售自行开发房地产）

可扣除项目：受让土地时向政府部门支付的土地价款

适用主体：房地产开发企业（一般纳税人）

⑥转让 2016 年 4 月 30 日前取得的土地使用权（简易计税）

可扣除项目：土地使用权的原始取得成本（原价）

适用主体：一般纳税人、小规模纳税人

⑦销售 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产（简易计税）

可扣除项目：不动产购置原价 / 受让作价

适用主体：全品类纳税人

⑧小规模纳税人销售外购不动产

可扣除项目：不动产购入原价

补充提醒：自建不动产不得差额扣除，全额计税⑨金银首饰以旧换新业务

可扣除项目：旧首饰的作价金额

适用主体：零售金银首饰的纳税人

⑩金融机构贴现、转贴现业务

可扣除项目：相关利息支出

适用主体：银行、财务公司等金融机构（一般纳税人为主）

2、财政部税务总局 2026 年第 12 号公告 差额业务政策定义：扣除合规款项后的余额，直接认定为该项业务的法定销售额。身份判定口径：统计年应税销售额，按差额后余额计算。具体包括：①转让金融商品（股票、债券、基金、理财产品等）可扣除项目：金融商品买入价特殊规则：盈亏可在同一纳税期内互抵；期末负差不得结转至下一会计年

度；买入价核算方法选定后 36 个月不得变更；不得开具增值税专用发票

适用主体：所有纳税人（企业、个体工商户、自然人）

②客运场站服务（汽车站、客运站等）

可扣除项目：支付给实际承运方的运费

特殊规则：扣除部分对应的进项税额不得重复抵扣；按全额向客户开票适用主体：限定一般纳税人（小规模纳税人极少涉及此类业务）

③航空运输企业服务

可扣除项目：代售其他航空公司客票而代收转付的票款

适用主体：航空运输企业（一般纳税人）

④境内机票代理服务

可扣除项目：支付给航空公司、其他代理机构的结算票款

凭证要求：以行程单、正规发票作为扣除依据

⑤境外机票代理服务

可扣除项目：支付给境外航空公司、境外代理机构的票款

凭证要求：境外签收单据，税务机关存疑时需补充境外公证材料

⑥教育部教育考试院及直属单位开展境外考试服务

可扣除项目：支付给境外考试主办方的费用

业务举例：雅思、托福等境外考试承办服务

⑦ 签证代理服务

可扣除项目：代为收取并支付给境外使领馆的签证费、认证费

特殊规则：代收代付部分仅可开具增值税普通发票

⑧ 代理进口免征进口增值税的货物

可扣除项目：代为支付给境外货主的货款

适用场景：外贸代理、跨境服务代理等

简单区分：看政策条款是“扣除后算税额”还是“扣除后算销售额”，对应不同口径，切勿和起征点口径混用。

六、实务重难点三：偶然销售不动产，两大口径规则不同（高频踩坑点）

企业偶尔处置房产、土地，是实务中最容易出错的场景，“500 万身份判定” 和 “起征点判定” 执行两套规则，务必分开记忆：1. 判定是否为小规模纳税人（年销售额 500 万标准）✔可以剔除：纳税人偶然发生的销售不动产、销售无形资产收入，不计入年应税销售额。也就是说：即便卖房收入几百万，也不会因此被强制登记为一般纳税人。2. 判定月度 / 季度起征点（10 万 / 30 万免税标准）✗不可以剔除：2026 年新政取消旧政策 “剔除不动产销售额” 的

规则，不动产销售额必须并入当期总销售额，统一判断是否达到起征点。经典案例对比（新旧政策差异）

某按季申报小规模企业：本季度常规收入 18 万元，偶然销售不动产收入 200 万元。

旧政策：剔除 200 万不动产收入，18 万 < 30 万，全额免税，不动产单独计税；

2026 年新政：总销售额 218 万 > 30 万，全季度所有收入均需全额缴纳增值税。

这是本次新政最大的变化之一，也是企业最容易踩的“大坑”，务必重点关注。

七、实务重难点四：征收率大变！小规模纳税人不再有 5% 征收率

结合《增值税法》及 10 号公告，2026 年起小规模纳税人简易计税统一基础征收率为 3%，原 5% 征收率正式取消，同时叠加阶段性减免政策（执行期：2026.1.1 — 2027.10.31）：1、通用减免规则除销售不动产、出租不动产、转让土地使用权三类业务外，其余所有应税交易，3% 征收率减按 1% 执行。⚠ 重点：卖房、租房、转让土地，不享受 1% 减免，按基础 3% 计税。2、细分场景：出租不动产专项规则出租不动产统一基础征收率 3%，根据主体、房源类型细分优惠：①自然人、小规模个体工商户出租住房：3%减按

1.5%计税；②住房租赁企业（小规模）向个人出租住房：延续原有政策，5%减按1.5%计税；③小规模企业（公司主体）出租住房、所有主体出租非住房：一律按3%计税，无减免。

八、实务重难点五：自然人纳税方式（按次/按期）区分与合并规则

自然人作为特殊的小规模纳税人，纳税方式分为按次纳税（常规）和按期纳税（特殊情形），规则细致，分两部分说明：

（一）基础规则

常规情形（按次纳税）未办理税务登记的自然人，默认按次（按日）计税，起征点单日1000元。

解读：单日全部应税收入合计<1000元，免征增值税；单日收入≥1000元，全额计税。

补充：企业向自然人支付小额零星支出，单日单笔不超过1000元，可凭收款收据作为税前扣除凭证。

（二）特殊情形（可转为按期纳税，按月10万起征点）依据2026年4号公告，自然人发生以下持续性经营类收入，可按按月纳税（不适用季度30万标准）：1. 一次性取得国债、金融债等利息，按月均分摊销售额；2. 一次性收取不动产租金，按月分摊销售额；3. 互联网平台从业人员，由平台代办税费申报；4. 废品回收从业者，由资源回收企业反

向开票、代办申报；5. 保险代理人、证券经纪人、旅游代理人等，由所属企业代办申报；6. 其他税务机关规定的情形（兜底条款）。

（三）合并计税规则（硬性要求，禁止拆分）

若自然人当月同时存在按期收入+ 按次收入，必须合并全部收入，统一适用按月 10 万起征点，不得拆分分别享受优惠。案例：自然人当月分摊租金 1 万元 + 咨询服务费 1 万元，合计 2 万元 < 10 万，全额免税；若当月合计收入刚好 10 万元，达到起征点，全部收入全额计税，不允许将按次收入拆分单独享受 1000 元免税标准。

九、全文总结：10 条实操速记口诀

1. 起征点不含本数，10 万、30 万、1000 元达标即全额计税；2. 差额计税看余额，判断起征点一律按差额后；3. 500 万身份判定分两类，差额口径和起征点相反；4. 偶然卖房可剔除 500 万限额，不可剔除当期起征点销售额；5. 小规模取消 5%征收率，基础税率统一为 3%；6. 多数业务 3%减按 1%，卖房、租房、转土地不享受；7. 个人出租住房有优惠，分身份、分企业类型区别对待；8. 自然人默认按次（日 1000 元），五类持续性收入可按月；9. 自然人按月+按次收入必须合并计税，禁止拆分避税；10. 非企业单位超 500 万，可自愿选择做小规模纳税人。

最后：2026 年增值税新政衔接阶段，规则调整较多，尤其是起征点口径、不动产销售额剔除规则、征收率三大板块，和以往执行多年的政策出现明显变化。建议各企业财务、个体工商户结合自身业务类型，逐一对标梳理，避免因政策理解偏差引发税务风险。

原文链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/GYB_iSPBatvUP16-mrsLVQ

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

关于印发《企业会计准则解释第 20 号》的通知

财会〔2026〕7 号

国务院有关部委、有关直属机构，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部各地监管局，有关单位：

为深入贯彻实施企业会计准则，切实解决我国企业相关会计实务问题，并保持与国际财务报告准则的持续趋同，我们制定了《企业会计准则解释第 20 号》，现予印发，请遵照执行。执行中如有问题，请及时反馈我部。

财 政 部

2026 年 6 月 4 日

企业会计准则解释第 20 号

一、关于金融资产合同现金流量特征的评估 该问题主要涉及《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则。（一）会计处理。1. 具有无追索权特征的金融资产。对于某项金融资产，当企业收取现金流量的最终合同权利仅限于特定资产的现金流量时，该金融资产具有无追索权特征，此时企业面临的主要风险取决于特定资产的业绩而非债务人的信用风险。在该情形下，金融资产的合同可能采用本金和利息的方式描述合同现金流量，但其合同现金流量未必代表对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于具有无追索权特征的金融资产，企业在确定其是否符合合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付特征（以下简称本金加利息的合同现金流量特征）时，应当评估特定基础资产或其现金流量与该金融资产的合同现金流量之间的联系（即穿透），并考虑该联系如何受债务人发行的次级债务或权益工具等其他合同安排的影响。如果金融资产的合同条款产生了其他现金流量或以一种与代表本金和利息的支付不一致的方式限制了现金流量，则该金融资产不符合本金加利息的合同现金流量特征。基础资产是金融资产还是非金融资产不影响前述合同现金流量特征的评估。2. 合同挂钩工具。在某些具有无追索权特征的交易中，

发行人可能利用多个合同挂钩工具（即多个分级）来确定向金融资产持有人付款的顺序，每一分级都有其优先劣后顺序，该顺序明确了发行人将金融工具基础池产生的现金流量分配至该分级的次序，即形成“瀑布支付结构”。这种通过“瀑布支付结构”建立的向不同分级持有人付款的优先顺序，引发了信用风险集中，并导致基础资产的现金短缺在不同分级持有人之间不成比例的分配；对于某一分级持有人，仅当发行人取得足够的现金流量以满足更优先级的支付时，其才有权取得对本金和利息的支付。在前述类型的交易中，各分级持有人应当适用合同挂钩工具的分类要求，而不适用具有无追索权特征的金融资产的分类要求。某些包含多项债务工具的交易，形式上可能具有合同挂钩工具的特征，但实质上是为增强对某些债权人的信用保护而设计的借贷安排。例如，债务人发起设立某一结构化主体，由该结构化主体持有将产生用以偿付债权人的现金流量的基础资产并发行优先级和次级债务工具，其中优先级债务工具由债权人持有，次级债务工具由发起人（即债务人）持有且在优先级债务工具被偿付前发起人没有实际能力出售次级债务工具。在前述情形下，此类债务工具的持有人应当适用金融资产的一般分类要求以及具有无追索权特征的金融资产的分类要求，而不适用合同挂钩工具的分类要求。合同挂钩工具符合本金加利息的合同现金流量特征的条件之一，是其基础资产必须包含

一项或多项符合本金加利息的合同现金流量特征的工具。前述基础资产可以包含不适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》分类要求，但其合同现金流量等同于仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的金融工具（如某些租赁应收款）。对于受余值风险影响的租赁应收款，以及包含与非基本借贷风险或成本（如市场租金率等）挂钩的可变租赁付款额的租赁应收款，其合同现金流量不等同于仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

（二）新旧衔接。企业在首次执行本解释的规定时，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定进行追溯调整，累积影响数调整 2026 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，无需调整前期比较财务报表数据。

二、关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露 该问题主要涉及《企业会计准则第 19 号——外币折算》等准则。（一）会计处理。1. 可兑换性的定义和评估。一种货币可兑换为另一种货币，是指企业能够在一定时间范围内通过可在兑换交易中产生可强制执行权利和义务的某一市场或兑换机制将该货币兑换为另一种货币。前述一定时间范围允许因法律或监管规定、公共假期等实际因素导致的兑换业务办理的正常延迟。相关延迟是否属于正常延迟取决于具体事实和情况。企业应当在计量日基于特定目的评估一种货

币是否可兑换为另一种货币。如果企业在计量日基于特定目的只能取得金额不重大的另一种货币，则该货币不可兑换为另一种货币。即使另一种货币可以反向兑换为该货币，企业仍可能认定该货币不可兑换为另一种货币。在评估一种货币是否可兑换为另一种货币时，企业应当遵循以下要求：（1）应当考虑企业取得另一种货币的能力，而非取得另一种货币的意图或决定。当满足可兑换性定义的其他全部要求时，如果企业能够直接或间接（如通过第三种货币间接兑换）取得另一种货币，即使其没有意图或未决定取得另一种货币，应当认定该货币可兑换为另一种货币。（2）应当仅考虑能够产生可强制执行权利和义务的市场或兑换机制。强制执行力源于法律法规的规定。某一市场或兑换机制中的兑换交易是否产生可强制执行的权利和义务取决于相关事实和情况。

（3）应当考虑企业取得另一种货币的目的。在某些情况下，企业取得另一种货币适用的汇率可能因目的不同而存在差异。企业采用记账本位币报告外币交易时，应当假定其取得另一种货币的目的是变现或结算各单项资产、外币交易或负债；企业的列报货币（即财务报表列示所采用的货币）不是记账本位币时，应当假设其获取另一种货币的目的是变现或结算其净资产或净负债；企业对境外经营的财务状况和经营成果进行折算时，应当假定其取得另一种货币的目的是变现或结算其境外经营净投资。企业在评估一种货币是否可兑换

为另一种货币时，应当按照前述不同的目的分别进行评估。

（4）应当通过比较企业基于特定目的能够取得的另一种货币的金额与企业出于该目的需取得的另一种货币的总金额，判断能够取得的另一种货币的金额是否不重大。例如，对于承担以外币计价的负债的企业，应当通过比较其为清偿该负债所能够取得的外币金额与该以外币计价的负债总余额，判断其基于清偿负债目的所能够取得的外币金额是否不重大。

2. 货币缺乏可兑换性时即期汇率的估计要求。当一种货币不可兑换为另一种货币时，企业应当对计量日的即期汇率进行估计，使其能够如实反映在当前主要经济状况下市场参与者在计量日进行的有序兑换交易所采用的汇率。3. 货币缺乏可兑换性时即期汇率的估计方法。在满足上述有关货币缺乏可兑换性时即期汇率估计要求的情况下，企业可采用未经调整的可观察汇率或其他估计方法，对相关即期汇率进行估计。

（1）采用其他目的下的可观察汇率。一种货币在某一目的下（如支付股利）不可兑换为另一种货币，但在其他目的下（如进口商品）可兑换为另一种货币的，企业应当考虑包括但不限于以下所列的因素，以判断其他目的下的可观察汇率是否满足货币缺乏可兑换性时即期汇率的估计要求：①是否存在多个可观察汇率。如存在多个可观察汇率，可能表明这些汇率包含对出于特定目的取得另一种货币的“激励”或“惩罚”，因而可能未反映当前主要经济状况。②可兑换货币的

用途。如企业能够取得的另一种货币仅限于有限用途（如进口紧急物资），则该汇率可能未反映当前主要经济状况。③汇率的性质。相较于受监管部门管制及其他经常性干预的汇率，可观察的自由浮动汇率更能反映当前主要经济状况。④汇率更新的频率。相较于长期不变的可观察汇率，每日或以更高频率更新的可观察汇率更能反映当前主要经济状况。

（2）采用可兑换性恢复后的首个汇率。一种货币在计量日基于特定目的不可兑换为另一种货币，但在后续期间恢复该目的下的可兑换性的，企业应当考虑包括但不限于以下所列的因素，以判断可兑换性恢复后的首个汇率是否满足货币缺乏可兑换性时即期汇率的估计要求：①计量日与可兑换性恢复日的时间间隔。时间间隔越短，可兑换性恢复后的首个汇率越能反映当前主要经济状况。②通货膨胀率。如经济体处于高通货膨胀（含恶性通货膨胀）状态，则其货币在可兑换性恢复后的首个汇率可能未反映当前主要经济状况。（3）采用其他估计方法。企业可采用其他可观察汇率（包括通过不产生可强制执行权利和义务的市场或兑换机制中的兑换交易的汇率）并经必要调整后，作出满足本解释要求的即期汇率估计。（二）披露。为使财务报表使用者更好理解货币缺乏可兑换性对企业财务状况、经营成果和现金流量的影响或潜在影响，企业应当在附注中披露货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企

业因货币缺乏可兑换性而面临的风险。按照上述披露要求，企业应当披露下列信息：1. 缺乏可兑换性的货币以及导致该货币不可兑换为另一种货币的具体限制；2. 受影响的交易；3. 受影响的资产和负债的账面价值；4. 所使用的即期汇率以及该汇率是否为未经调整的可观察汇率或采用其他估计方法确定的即期汇率；5. 企业采用的估计方法以及所使用的输入值和假设的定性和定量信息；6. 因相关货币缺乏可兑换性导致企业面临的每类风险的定性信息，以及面临每类风险的资产和负债的性质和账面价值。境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的，企业还应当披露下列信息：1. 境外经营的名称和主要业务所在地，以及该境外经营是否为子公司、共同经营、合营企业、联营企业或分支机构；2. 境外经营的汇总财务信息；3. 可能要求企业向该境外经营提供财务支持的合同安排的性质和条款（包括导致企业面临损失的事件或情形）。

（三）新旧衔接。企业在首次执行本解释的规定时，无需调整前期比较财务报表数据，并按以下规定进行衔接处理：1. 企业采用记账本位币报告外币交易并确定相关外币与其记账本位币缺乏可兑换性的，应当采用首次执行日的估计即期汇率对受影响的外币货币性项目和按外币公允价值计量的非货币性项目进行折算，首次执行本解释规定的影响调整期初留存收益。2. 企业采用的列报货币不同于其记账本位币或企业折算境外经营的财务状况和经营

成果时，认定企业的记账本位币或该境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的，应当采用首次执行日的估计即期汇率对受影响的资产、负债进行折算；如企业的记账本位币处于恶性通货膨胀状态，还应采用首次执行日的估计即期汇率对受影响的权益项目进行折算；首次执行本解释规定的影响应当作为对报表折算差额累积金额（作为单独项目计入权益）的调整进行处理。

三、生效日期本解释自公布之日起施行。

2026年1月1日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，企业应当根据本解释进行调整。

原文链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/52CzuHZj3mkA6F8cFq1-1A?s_cene=1&click_id=1101212844

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

国家税务总局：增值税法相关政策适用问题 即问即答

问 1：2026 年 1 月 1 日起，对各级政府及主管部门委托自来水厂(公司)随水费收取的污水处理费，应如何适用增值税政策？

答：根据《中华人民共和国增值税法》第六条规定“有下列情形之一的，不属于应税交易，不征收增值税：（二）收取行政事业性收费、政府性基金”。根据《中华人民共和国增值税法实施条例》第十五条规定“增值税法第十七条所称全部价款，不包括纳税人代为收取的下列税费或者款项：（一）政府性基金或者行政事业性收费”。

根据财政部发布的《全国性及中央部门和单位行政事业性收费目录清单》，以及财政部等部门印发的《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于印发〈污水处理费征收使用管理办法〉的通知》（财税〔2014〕151 号），“污水处理费”属于城镇排水主管部门收取的行政事业性收费。因此，对相关政府主管部门按照财税〔2014〕151 号文件等规定收取污水处理费，不属于应税交易，不征收增值税。

根据财税〔2014〕151 号文件第十三条规定“使用公共供水的单位和个人，其污水处理费由城镇排水主管部门委托

公共供水企业在收取水费时一并代征，并在发票中单独列明污水处理费的缴款数额。城镇排水主管部门应当与公共供水企业签订代征污水处理费合同，明确双方权利义务。”因此，对相关政府主管部门与自来水厂(公司)签订代征合同，委托自来水厂(公司)随水费收取的污水处理费，不属于自来水厂(公司)的销售额，不征收增值税。

问 2：2026 年 1 月 1 日起，物业管理公司向服务接受方收取的自来水水费，能否在水费中区分出污水处理费并适用增值税不征税政策？

答：根据《中华人民共和国增值税法》第六条规定“有下列情形之一的，不属于应税交易，不征收增值税：（二）收取行政事业性收费、政府性基金”。根据《中华人民共和国增值税法实施条例》第十五条规定“增值税法第十七条所称全部价款，不包括纳税人代为收取的下列税费或者款项：（一）政府性基金或者行政事业性收费”。

根据财税〔2014〕151 号文件等规定，物业管理公司不属于收取或者代为收取污水处理费的法定主体，其以自己名义收取自来水水费并开具发票的，应以收取的全部价款（不含税，下同）为销售额按规定申报缴纳增值税。同时，根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（2026 年第 10 号）有关规定，自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，物业管理公司中的一般纳税人销

售自来水可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

问 3：2026 年 1 月 1 日起，某电网企业向用电单位随电费收取的可再生能源发展基金等政府性基金，是否属于增值税不征税收入？

答：根据《中华人民共和国增值税法》第六条规定“有下列情形之一的，不属于应税交易，不征收增值税：（二）收取行政事业性收费、政府性基金”。根据《中华人民共和国增值税法实施条例》第十五条规定“增值税法第十七条所称全部价款，不包括纳税人代为收取的下列税费或者款项：（一）政府性基金或者行政事业性收费”。

根据财政部发布的《全国政府性基金目录清单》，以及财政部等部门印发的《财政部 国家发展和改革委员会 国家能源局关于印发〈可再生能源发展基金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财综〔2011〕115 号）等文件，“可再生能源发展基金”（具体为可再生能源发展基金中的可再生能源电价附加，下同）属于政府性基金，电力用户应缴纳的可再生能源发展基金由电网企业代征。因此，对电网企业按照财综〔2011〕115 号文件等规定代征的可再生能源发展基金，不属于电网企业的销售额，不征收增值税。电网企业代征的其他政府性基金，比照执行。

问 4：2026 年 1 月 1 日起，某港口供电公司向用电单位

收取电费，能否在电费中区分出相关政府性基金并适用增值税不征税政策？

答：根据《中华人民共和国增值税法》第六条规定“有下列情形之一的，不属于应税交易，不征收增值税：（二）收取行政事业性收费、政府性基金”。根据《中华人民共和国增值税法实施条例》第十五条规定“增值税法第十七条所称全部价款，不包括纳税人代为收取的下列税费或者款项：（一）政府性基金或者行政事业性收费”。

根据财综〔2011〕115号文件等规定，如该港口供电公司不属于政策规定的代为收取政府性基金的法定主体，其作为电力用户已向电网企业缴纳相关政府性基金，应就其转售电力行为，以收取的全部价款为销售额，按规定申报缴纳增值税；如该港口供电公司属于政策规定的代为收取政府性基金的法定主体，其代为收取的政府性基金不属于该公司的销售额，不征收增值税。

问 5：2026 年 1 月 1 日起，一般纳税人销售罕见病药品可以按照药品的不同种类选择适用简易计税政策吗？

答：《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（2026 年第 10 号）第三条第（四）项规定，除一般纳税人销售自行开发的房地产项目、提供建筑服务两种情形外，一般纳税人应当就同一简易计税方法项目的全部应税交易一并选择适用简易计税方法。

因此，当一般纳税人同时经营多种罕见病药品，应当对全部罕见病药品选择简易计税，不能只对其中某一种或多种罕见病药品选择简易计税。上述原则适用于 10 号公告列举的其他按照简易计税方法计算缴纳增值税的项目（除房地产开发项目、工程建设项目以外），颗粒度按照正列举的最小税目掌握。

问 6：2026 年 1 月 1 日起，纳税人提供人力资源外包服务，其受客户单位委托代为向客户单位员工发放的工资和代理缴纳的社会保险、住房公积金，是否需要缴纳增值税？

答：按照《中华人民共和国增值税法》第十七条规定，销售额，是指纳税人发生应税交易取得的与之相关的价款，包括货币和非货币形式的经济利益对应的全部价款，不包括按照一般计税方法计算的销项税额和按照简易计税方法计算的应纳税额。纳税人提供人力资源外包服务，其受客户单位委托代为向客户单位员工发放的工资和代理缴纳的社会保险、住房公积金，不属于纳税人发生应税交易取得的与之相关的价款，不确认为纳税人提供人力资源外包服务的销售额。纳税人提供人力资源外包服务，应当就其取得的销售额，向服务购买方开具发票。委托方实际发生的人力资源服务费、工资薪金和为职工缴纳的社会保险、住房公积金等按照企业所得税有关规定扣除。

问 7：增值税纳税人购买税控系统专用设备支付的费用

以及缴纳的技术维护费，2025 年年底前已支付但尚未抵减完毕的余额，2026 年 1 月 1 日后能否结转继续抵减？

答：《财政部 国家税务总局关于增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值税税款有关问题的通知》（财税〔2012〕15 号）规定，增值税纳税人初次购买增值税税控系统专用设备支付的费用以及缴纳的技术维护费（以下称二项费用），可以按规定在增值税应纳税额中全额抵减。

《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（2026 年第 10 号）并未延续该项政策，因此，该政策自 2026 年 1 月 1 日起停止执行，为此，纳税人支付二项费用尚未抵减完的余额，不得在 2026 年 1 月 1 日后继续结转抵减。

问 8：2026 年 1 月 1 日起，一般纳税人销售生物制品能适用增值税简易计税政策吗？

答：《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（2026 年第 10 号）第六条规定，除本公告和增值税法、增值税法实施条例、《财政部 税务总局关于个人销售住房增值税政策的公告》（2025 年第 17 号）外，在 2025 年 12 月 31 日前制发文件规定的国内环节增值税优惠政策同时停止执行。10 号公告第三条“适用简易计税方法的项目”未列明一般纳税人销售生物制品可选择适用简易计税方法。因此，自 2026 年 1 月 1 日起，一般纳税人不

论是生产销售，还是批发、零售生物制品，均应按照一般计税方法计算缴纳增值税。但若相关生物制品属于抗癌药品、罕见病药品，且符合相关政策规定，可按照简易计税方法计算缴纳增值税。

问 9：某公司从事烟草收购，是增值税一般纳税人，2026 年 1 月收购一批烟草，按规定缴纳了烟叶税，请问计算 1 月所属期增值税进项税额时，农产品买价中是否包含按规定缴纳的烟叶税？

答：《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(2026 年第 10 号)规定，自 2026 年 1 月 1 日起，一般纳税人购进农产品，取得(开具)农产品销售发票或收购发票的，以农产品销售发票或收购发票上注明的农产品买价和 9%的扣除率计算进项税额。因此，自 2026 年 1 月 1 日起，农产品买价中不含按规定缴纳的烟叶税。

问 10：某公司为按月申报的增值税一般纳税人，2026 年 2 月发生提供旅游服务业务，取得收入 106 万元，未开具发票。支付给其他单位住宿费、餐饮费、门票费等费用 90 万元，取得合法有效的扣除凭证。本期 6%税率的项目(不含金融商品转让)无期初余额。请问办理 2 月属期增值税申报时如何填报扣除项目？

答：您在办理 2 月税款所属期增值税纳税申报时，填写一般纳税人附列资料(三)第 3 行“6%税率的项目(不含金融

商品转让)”，在第1列“本期服务、不动产和无形资产价税合计额(免税销售额)”填写1060000元，在第2列“服务、不动产和无形资产扣除项目”“期初余额”填写0元，在第3列“服务、不动产和无形资产扣除项目”“本期发生额”填写900000元，第4列至第6列按表内公式计算填写。在一般纳税人附列资料(一)第5行“6%税率”的“未开具发票”“销售额”“销项(应纳)税额”栏次分别填写1000000元、60000元，第12列“服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额”填写900000元。

问11：某公司为一家出口企业，2026年5月8日注册成立并办理了税务登记，5月22日，首次以一般贸易方式自营出口了一批货物，并拟于2026年7月首次申报出口退(免)税。请问，该公司应当于何时办理出口退(免)税备案？

答：该公司在2026年5月8日完成税务登记后即可办理出口退(免)税备案，最晚应于2026年7月首次申报出口退(免)税时完成备案。

问12：某公司2026年5月8日注册成立并办理了税务登记，2026年5月22日为其代理出口了一批货物，目前暂无自营出口业务。该公司拟于近日向税务机关申请开具《代理出口货物证明》。请问，该公司是否需要办理出口退(免)税备案？应于何时备案？

答：需要进行出口退(免)税备案。该公司开展代理出口

业务，应按规定办理出口退(免)税备案，最晚应于首次申请开具《代理出口货物证明》时完成备案。

问 13: 某公司为一家出口企业，2026 年 1 月 6 日注册成立并办理了税务登记，1 月 12 日自营出口了一批货物，1 月 22 日进行了出口退(免)税备案。请问，该公司在备案前发生的出口货物能否申报出口退(免)税？

答：可以。该公司完成出口退(免)税备案前发生的出口业务，在办理退(免)税备案后，可按规定申报出口退(免)税。

原文链接:

https://mp.weixin.qq.com/s/IrWWzi5n3_ATc9DIId0b5BQ

查看二维码:



(龙安区行政审批和政务信息管理局供稿)

建筑企业预收款预交增值税全流程详解 (2026 年新规)

一、在哪预缴

1. 本地项目（同地级市内，含市内跨区县）

预收款在机构所在地预缴增值税及附加

2. 跨区项目（跨地级市 / 跨省；直辖市内跨区也算跨区）

预收款在项目所在地（服务发生地）预缴增值税及附加

3. 时限：收款后次月申报期结束前完成预缴（超期按日万分之五滞纳金）

4. 预征率：

- 一般计税（9%）：2%

- 简易计税（3%）：3%

5. 小规模纳税人：预收款合计未达起征点的（月<10 万，季度<30 万），无需预交

二、计算公式（跨区、机构地通用）

1. 一般计税：

预缴增值税 = (含税预收款 - 含税分包款) ÷ 1.09 × 2%

2. 简易计税：

预缴增值税 = (含税预收款 - 含税分包款) ÷ 1.03 × 3%

3. 分包款扣除条件：分包合同+ 分包发票（备注项目地 + 项目名）

三、共同第一步：收款 + 开票（两种情况一样）

1. 收到预收款（进场款、备料款等）

2. 开 612 不征税发票（必须）

- 编码：612 建筑服务预收款

- 税率：不征税

- 建筑服务发生地（市、区）+ 项目名称

- 作用：不确认销项税，仅作收款凭证

3. 分录：

借：银行存款

贷：预收账款（合同负债）

四、情形 A：本地项目 → 机构所在地预缴流程

1. 分项目算预缴税额

- 每项目单独算、单独预缴

2. 准备资料（机构地）

- 《增值税及附加税费预缴表》（建筑服务）

- 施工合同复印件（盖章）

- 分包合同 + 分包发票复印件（盖章、备注齐全）

- 经办人身份证、公章

3. 机构地电子税务局预缴

- 登录机构所在地电子税务局

•我要办税 → 税费申报及缴纳 → 增值税预缴申报（建筑服务）

- 选择：本地项目预收款预缴
- 填：项目名称、含税预收款、分包扣除、计税方式
- 系统算税 → 在线缴款 → 打印完税凭证

4. 次月申报抵减

- 机构地正常增值税申报
- 附表四：填入“建筑服务预征缴纳税款”
- 主表自动带入预缴额，抵减当期应纳税额
- 抵减不完：结转下期继续抵减

5. 分录：

预缴：

借：应交税费—预交增值税

贷：银行存款

申报抵减：

借：应交税费—未交增值税

贷：应交税费—预交增值税

五、情形 B：跨区项目 → 项目所在地预缴流程

1. 先做跨区涉税报告

- 机构地电子税务局：

我要办税 → 综合信息报告 → 税源信息报告 → 跨区域涉税事项报告

- 填：经营方式（建筑安装）、项目地址（精确到市、区）、合同金额、工期

- 提交生成报告编号，自动推送项目地（多数地区免手动报验）

2. 准备资料（项目地）

- 《增值税及附加税费预缴表》

- 跨区域涉税事项报告表（电子版 / 复印件）

- 施工合同复印件

- 分包合同 + 分包发票复印件（备注齐全）

- 经办人身份证

3. 项目地电子税务局预缴

- 登录项目地电子税务局 → 企业业务 → 特定主体登录 → 跨区域报验户

- 输入机构地税号 → 选中对应项目

- 我要办税 → 税费申报及缴纳 → 增值税及附加税费预缴申报

- 填：含税预收款、分包扣除、计税方式（一般 2%/ 简易 3%）

- 缴款 → 打印完税凭证

4. 次月机构地申报抵减

- 同“情形 A”：附表四填预缴额 → 主表抵减

六、主要异同

1. 本地项目预收：机构地预缴，不用跨区报告
2. 跨区项目预收：项目地预缴，必须先做跨区报告
3. 预征率：一般 2%、简易 3%（两者一样）
4. 开票：都开 612 不征税发票
5. 申报抵减：都在机构地附表四抵减

七、常见易错点

1. 预收款开 9%/3% 征税发票：直接确认销项，多缴税
2. ✕ 跨区预收在机构地预缴：不合规，项目地才对
3. ✕ 本地预收跑去项目地预缴：没必要，白跑
4. ✕ 分包款无发票、发票项名称和项目地址不全：不能扣除，多预缴
5. ✕ 超期不预缴：滞纳金 + 影响信用

原文链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/94ShPiRMt_6LulyAZxeXFQ

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

农贸企业税收政策（2026 年现行）

农贸企业（含农产品收购、批发、零售及初加工）是税收优惠最密集领域之一。2026 年 1 月 1 日《增值税法》施行后，核心优惠政策通过财政部税务总局公告 2026 年第 10 号延续衔接，以下是完整框架：

一、增值税（最核心）

1. 免税项目

业务类型	政策依据	关键判定
农业生产者销售自产初级农产品	增值税法第 24 条	必须是自己种/养的，卖外购农产品不免
农业机耕、排灌、病虫害防治、农技培训	增值税法第 24 条	为农业生产服务的才免，园林景观防治不免
批发零售蔬菜、鲜活肉蛋	财税〔2012〕75 号延续	流通环节免税，但深加工后不免
农民专业合作社销售成员自产农产品	公告 2026 年第 10 号	合作社对社员销售农资也免
小规模纳税人月销售额 ≤10 万元	公告 2026 年第 10 号	2026.1.1—2027.12.31 有效，超标准部分 3%减按 1%

温馨提示：销售外购农产品、用外购农产品加工后的产品，一律不免增值税，按 9% 税率征收。

2. 进项抵扣规则（2026 年重大变化）

根据公告 2026 年第 10 号，原“生产 13% 税率货物加计

1%抵扣"政策已停止，统一按以下 3 种情形：

取得凭证类型	抵扣方式	举例
一般纳税人开的专票/ 海关缴款书	按票面税额直接抵扣	专票注明税额 9 万 → 抵 9 万
小规模纳税人开的 3%征收率专票	按发票金额 × 9% 计算抵扣	金额 100 万 → 抵 9 万（不是 3 万）
农产品销售发票/ 收购发票	按买价 × 9% 计算抵扣	收购发票买价 50 万 → 抵 4.5 万

核定扣除范围扩大：以购进农产品为原料生产液体乳及乳制品、酒及酒精、植物油的一般纳税人，进项税不再凭票抵扣，改为核定扣除（即使部分产品不属于上述范围，也要全部核定）。

不得抵扣情形：

- 取得普通发票 → 不能抵扣
- 用于职工食堂（集体福利） → 不得抵扣
- 同时用于应税和免税项目 → 需按比例分摊

二、企业所得税

蔬菜种植、畜禽饲养、农产品初加工	免征企业所得税	企业所得税法第 27 条
花卉种植、海水养殖、内陆养殖	减半征收	企业所得税法第 27 条
小型微利企业	年应纳税所得额 ≤ 300 万：减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 税率 → 实际税负 5%	财政部税务总局公告 2023 年第 12 号
研发费用加计扣除	高新技术企业/科技型中小企业 → 100% 加计扣除	财政部税务总局公告 2023 年第 7 号
"公司+农户"模式	从事养殖生产可同等享受减免	国税发〔2010〕153 号

三、其他税种优惠

税种	优惠内容
印花税	农民专业合作社签订的农产品购销合同、农业保险合同 → 免征
城镇土地使用税	直接用于农林牧渔业的生产用地（温室、畜禽舍、养殖池等） → 免征
"六税两费"	小规模纳税人、小型微利企业、个体工商户 → 资源税、城建税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税 + 教育费附加、地方教育附加 → 减半征收
个人所得税	个人从事种植、养殖、饲养、捕捞（"四业"） → 暂不征收
政府补贴	计入"其他收益"或冲减相关成本

四、实务中最容易踩的坑

坑	后果	正确做法
把外购农产品当自产农产品开票	虚开发票，补税+罚款	严格区分自产/外购，分别核算
取得农产品普通发票却抵扣了进项	进项转出+滞纳金	普通发票一律不能抵扣
混淆初加工与深加工	本该免税的变成征税	初加工=不改变基本性状（分级、冷冻、分割）；深加工=罐头、果脯、熟食 → 征税
农产品同时用于免税和应税项目未分摊	不得抵扣部分被查出	按销售额比例分摊进项税额
小规模纳税人季销售额超 30 万没转一般纳税人	全额按 3%计税（不能享受小微优惠）	超标后应登记为一般纳税人

四、风险提示

⚠ 风险点	说明
免税 ≠ 免税开票	享受免税的农产品，对外开具普通发票（税率栏选"免税"），不能开专票
加计扣除已取消	不再有 1%加计抵扣，所有情形统一 9%扣除率，切勿按旧政策操作
混合经营要分账	农贸市场同时经营非农产品的，必须按面积比例分别核算，否则可能全额征税
放弃免税需谨慎	一般纳税人放弃免税后，36 个月内不得再申请
纳税义务发生时间	先开票的，以开票日为准，不以收款为准

原文链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/_VEh0N1yrwmiEcXqqVLQrA?sene=1&click_id=1663259861

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

吸纳高校毕业生，企业可享这些优惠政策→

眼下正是高校毕业生的求职旺季，人力资源社会保障部出台多项促就业举措，支持企业降低用人成本，扩大就业容量。具体有哪些优惠政策？

■ 就业见习方面

对吸纳离校2年内未就业高校毕业生和16至24岁登记失业青年参加见习的单位，可按规定给予就业见习补贴。补贴用于支付见习人员见习期间基本生活费、人身意外伤害保险及指导管理费用。

如果见习期未届满即与见习人员签订劳动合同，各地还可给予剩余期限的见习补贴，实施期限截至2026年12月31日。

■ 社会保险方面

小微企业招用毕业年度及离校2年内未就业高校毕业生，签订1年以上劳动合同并为其缴纳社保的，可按实际缴纳的基本养老保险、基本医疗保险和失业保险费享受补贴，补贴期限最长不超过1年。

■ 税收方面

企业招用登记失业半年以上的高校毕业生，签订1年以上劳动合同并依法缴纳社保的，3年内可按实际招用人数享

受税收扣减,定额标准为每人每年 6000 元,最高可上浮 30%,执行期限截至 2027 年 12 月 31 日。

对小微企业来说,在申请创业担保贷款前 1 年内,新招用高校毕业生等符合条件人员达到现有职工人数 10%,超过 100 人的企业达到 5%,并符合相关规定的可申请最高 400 万元、期限不超过 2 年的贷款,财政部门给予贷款实际利率 50% 的财政贴息。

原文链接:

<https://mp.weixin.qq.com/s/evtpXxDf0ND60VVk3Fc6qQ>

查看二维码:



(龙安区行政审批和政务信息管理局供稿)

小微企业全税种税收优惠汇总增值税企税个税一次讲透

一、增值税相关普惠优惠政策

1. 小规模纳税人统一标准

从 2018 年 5 月 1 日开始，官方统一调整小规模纳税人认定门槛，把原本工业 50 万、商业 80 万的年销售额标准，统一上调至全年 500 万元，业内企业划分口径更简单统一。

政策依据：财税〔2018〕33 号

2. 月度季度销售额免征增值税

2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，小规模纳税人发生常规应税销售行为：

按月申报：月销售额未超 15 万元免征增值税

按季申报：季度销售额未超 45 万元免征增值税

还有一项人性化口径：当月销售额超 15 万，但剔除销售不动产收入后仍低于 15 万，货物、劳务、服务、无形资产部分依旧可享受免税。

政策依据：国家税务总局公告 2021 年第 5 号

3. 个人出租不动产租金免税口径

其他个人一次性收取房产租金，可平摊到整个租赁周期核算，分摊后月租金不超 15 万元，即可享受增值税免征待

遇。

政策依据：国家税务总局公告 2021 年第 5 号

4. 跨区域预缴税款豁免

按规定需要异地预缴增值税的小规模主体，只要在预缴地实现月销售额控制在 15 万元以内，当期可不用预缴增值税。

政策依据：国家税务总局公告 2021 年第 5 号

5. 金融机构小微贷款利息免税

2018 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，金融机构向小微企业、个体工商户发放小额贷款，所取得的利息收入免征增值税。

政策依据：财税〔2018〕91 号

6. 小规模纳税人自行开具专票

自 2020 年 2 月 1 日起，除其他个人外的小规模纳税人，有开具专票需求的，可自愿通过发票系统自行开具增值税专用发票；一经选择，税务机关不再代为代开专票。

7. 疫情期间征收率优惠沿革

湖北地区

2020 年 3 月—12 月：适用 3% 征收率的应税收入直接免征增值税，3% 预征率项目暂停预缴；

2021 年全年：原 3% 征收率项目 ** 减按 1%** 执行，预征同步下调至 1%。

其他地区

2020 年 3 月起，全国非湖北区域小规模纳税人，3% 征收率应税业务统一 ** 减按 1%** 计税，优惠期限后续延续至 2021 年底。

特殊业务也可适用

像劳务派遣这类原本可选择差额按 5% 计税的业务，非湖北小规模纳税人也可选择全额计税方式，享受 1% 优惠征收率。

固定资产与旧货销售

湖北区域小规模销售自用固定资产、旧货可免税；其他地区同类业务同样可按 1% 优惠征收率计征。

8. 减免税放弃与开票规则

纳税人自愿放弃增值税减免优惠，无需专门填报放弃声明，也不会影响享受其他税费扶持政策；

按纳税义务发生时间判定开票税率：2020 年 2 月底前业务按 3% 开票，3 月之后符合条件按 1% 开票；

1% 征收率下含税销售额换算公式：

不含税销售额 = 含税销售额 ÷ (1+1%)

9. 货运代开发票个税预征调整

2020 年阶段性政策：湖北境内个体户、个独、合伙企业代开货运发票暂不预征个税，其他地区按 0.5% 预征；

2021 年 4 月 1 日起全国统一新规：代开货物运输业

增值税发票不再预征个人所得税，由经营主体自行依规申报经营所得个税。

二、小型微利企业企业所得税优惠

1. 小微企业准入三大硬性条件

需同时满足三项指标（均按全年季度平均值核算）：

资产总额 不超过 5000 万元

从业人数 不超 300 人（含劳务派遣人员）

年度调整后应纳税所得额 低于 300 万元

政策依据：财税〔2019〕13 号

2. 阶梯式实际税负优惠

应纳税所得额 100 万以内部分：在原有优惠基础上再减半，实际税负低至 2.5%；

100 万 —300 万元区间部分：按规则折算后实际税负 10%；

优惠执行时段主要覆盖 2019—2022 年度，有明确政策公告作为支撑。

三、个人所得税相关优惠

个体户经营所得减半

2021—2022 年，个体工商户年度经营所得应纳税额 100 万以内部分，在现有优惠基础上再享受减半征收个税政策。

货运行业个税征管简化

从 2021 年 4 月起，个体户、个独、合伙企业及个人

代开货运发票，取消现场预征个税，改为自行申报缴纳经营所得个税。

四、六税两费及附加税费优惠

1. 六税两费减半征收

2019—2021 年期间，各地政府可在法定幅度内，对增值税小规模纳税人的资源税、城建税、房产税、土地使用税、印花税、耕地占用税，以及教育费附加、地方教育附加，按 50% 幅度减征。

政策依据：财税〔2019〕13 号

2. 印花税专项减免

小微借款合同：金融机构与小微企业签订的借款合同，免征印花税，优惠期限延续至 2023 年末；

账簿印花税：2018 年 5 月 1 日起，资金账簿按实收资本 + 资本公积减半计征，其他按件贴花的营业账簿直接免征。

3. 政府性基金免征范围

按月销售额 10 万元以内、按季 30 万元以内的缴费主体，可免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金。

4. 残疾人就业保障金减免

在职职工 30 人及以下企业，阶段性暂免征收残保金；

超 30 人企业实行分档减缴：安置残疾人比例达标 1% 及以上按 50% 缴纳，低于 1% 按 90% 缴纳。

5. 文化事业建设费免征

未达增值税起征点的主体可免征；2020—2021 年还出台阶段性全额免征文化事业建设费的扶持政策。

五、金融及担保行业配套优惠

金融机构向农户、小微企业、个体户发放小额贷款利息收入，长期享受增值税免征；

融资担保、再担保机构为小微主体借款、发债提供的担保费、再担保费收入，在规定时段内免征增值税；

小微主体和金融机构之间借款合同，持续享受印花税免征政策红利。

六、初创科技型企业认定放宽

参照普惠政策口径，初创科技型企业准入标准适度放宽：从业人数上限扩至 300 人，资产总额、年销售收入均控制在 5000 万元以内，助力创投及初创企业享受配套扶持。

原文链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/sUj1HCxusIxfNnX03jj3DA>

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

一文梳理小型微利企业所得税优惠政策

问题一：现在小型微利企业有什么企业所得税优惠吗？

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）第一条规定，2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

问题二：对于从业人数波动较大的企业，如何确定从业人数是否符合小型微利企业条件？

按照《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）第五条规定，从业人数应按企业全年的季度平均值确定。

具体计算公式如下：季度平均值 = (季初值 + 季末值) / 2，全年季度平均值 = 全年各季度平均值之和 / 4。年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。企业可根据上述公式，计算得出全年季度平均值，并以此判断从业人数是否符合条件。

问题三：小型微利企业税收优惠和软件企业两免三减半能否同时享受？

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）第二十二项规定，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。

问题四：预缴时享受了小型微利企业所得税政策，但年度汇算清缴时发现不再符合小型微利企业条件，怎么办？

根据《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国家税务总局公告2023年第6号）第六条规定，企业预缴时享受了小型微利企业所得税政策，年度汇算清缴时不符合小型微利企业条件的，应当按照规定补缴税款。

问题五：如何享受小型微利企业所得税优惠政策？

企业享受该优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式，企业只需通过填写企业所得税纳税申报表相关栏次，信息系统将智能预填优惠项目、自动计算减免税额，纳税人确认即可完成申报。

小型微利企业汇算申报时，在《企业所得税年度纳税申报表主表》（A100000）第31行“减：减免所得税额”的明细行次按照《企业所得税申报事项目录》-选择“符合条件的

小型微利企业减免企业所得税”事项填报。

28		五、应纳税所得额（24-25-26-27）	
29		税率（25%）	
30		六、应纳税所得额（28×29）	
31		减：减免所得税额（31.1+31.2+…）	
31.1	应纳税额计算	（填写优惠事项名称）	
31.2		（填写优惠事项名称）	
32		减：抵免所得税额（填写 A107050）	
33		七、应纳税额（30-31-32）	
34		加：境外所得应纳税额（填写 A108000）	
35		减：境外所得抵免所得税额（填写 A108000）	

政策依据

1. 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）

2. 《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 6 号）

3. 《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）

原文链接：

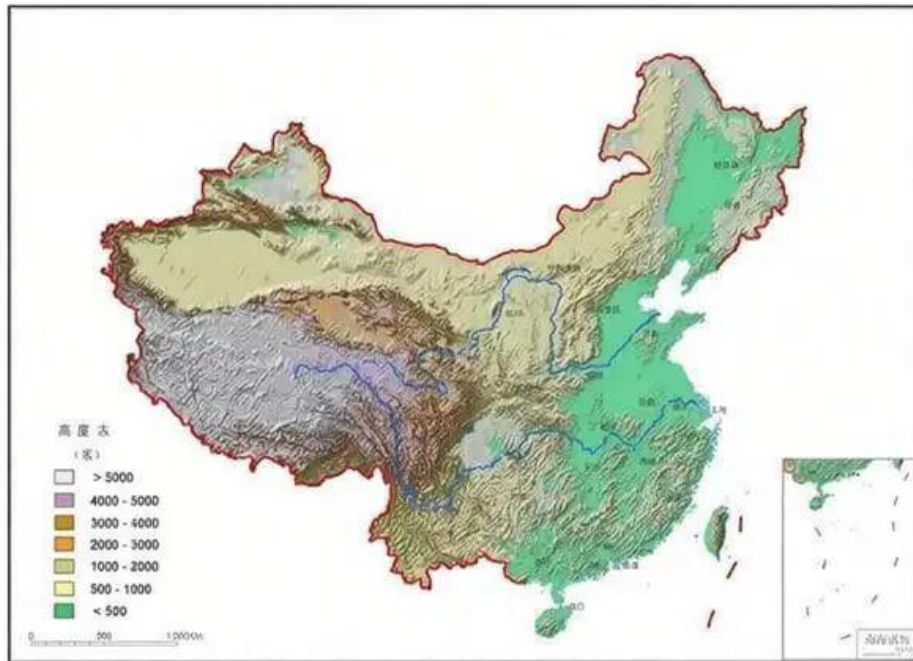
<https://mp.weixin.qq.com/s/1RY0yHGCB6X08X0qYQ0K6g>

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

有关土地资源的 20 点专业知识（建议收藏）



- 1、土地划分的三种类型
- 2、建设用地分几类？各是什么含义
- 3、建设用地使用权如何取得
- 4、哪些土地使用权可以通过划拨获得
- 5、哪些土地使用权可以通过协议出让获得
- 6、哪些土地使用权必须通过招拍挂获得
- 7、什么是宗地
- 8、什么是红线图
- 9、什么是边角地、夹心地、插花地
- 10、什么是容积率、建筑密度、楼面地价

- 11、建设用地使用权转让有何要求
- 12、什么是土地增减挂钩
- 13、什么是耕地占补平衡
- 14、什么是全域土地综合整治
- 15、农用地转成建设用地要经过哪些程序
- 16、什么是储备土地
- 17、什么是生地、毛地、净地、熟地
- 18、什么是土地一级开发
- 19、土地一级开发流程有哪些
- 20、土地一级开发有哪些模式

正文：

一、土地分多少种类型

（一）根据土地所有权分类

土地根据所有权分为国有土地和集体土地。

城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。



土地所有权是土地所有者在法律规定的范围内，对其拥有的土地享有的占有、使用、收益和处分的权利，是一定社会形态下土地所有制的法律表现。新中国成立后，废除了土地私有制，经过社会主义改造和农业合作化，建立了两种所有制形式并存的社会主义土地公有制，并在法律上确认下来，形成了国家土地所有权和集体土地所有权。

土地使用权是指具备法定条件者，依照法定程序或依约定对国有土地或农民集体土地所享有的占有、利用、收益和有限处分的权利。土地使用权是中国土地使用制度在法律上的体现。国有土地使用权是指国有土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利，而农民集体土地使用权是指农民集体土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利。农民集体土地使用权可分为农用地使用权、宅基地使用权和建设用地使用权。

（二）根据土地用途分类

根据土地用途分为：农用地、建设用地和未利用地。农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

（三）根据土地利用现状分类

《土地利用现状分类》国家标准采用一级、二级两个层次的分类体系，共分 12 个一级类、57 个二级类。其中一级类包括：耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。《中华人民共和国土地管理法》与《土地利用现状分类》中类别的对照关系：

土地利用现状分类与三大类对照表				
三大类	土地利用现状分类			
	一级类		二级类	
	类别编号	类别名称	类别编号	类别名称
农用地	01	耕地	011	水田
			012	水浇地
			013	旱地
	02	园地	021	果园
			022	茶园
			023	其他园地
	03	林地	031	有林地
			032	灌木林地
			033	其他林地
	04	草地	041	天然牧草地
			042	人工牧草地
	10	交通用地	104	农村道路
建设用地	11	水域及水利设施用地	114	坑塘水面
			117	沟渠
			122	设施农用地
	12	其他土地	123	田坎
			051	批发零售用地
	05	商服用地	052	住宿餐饮用地
			053	商务金融用地
			054	其他商服用地
	06	工矿仓储用地	061	工业用地
			062	采矿用地
			063	仓储用地
	07	住宅用地	071	城镇住宅用地
			072	农村宅基地
	08	公共管理与公共服务用地	081	机关团体用地
			082	新闻出版用地
			083	科教用地
			084	医疗卫生用地
			085	文体娱乐用地
			086	公共设施用地
			087	公园与绿地
			088	风景名胜设施用地
	09	特殊用地	091	军事设施用地
			092	使领馆用地
			093	监狱场所用地
			094	宗教用地
			095	殡葬用地
	10	交通运输用地	101	铁路用地
			102	公路用地
			103	街巷用地
			105	机场用地
			106	港口码头用地
			107	管道运输用地
未利用地	11	水域及水利设施用地	113	水库水面
			118	水利建筑物用地
			121	空闲地
	04	草地	043	其他草地
			111	河流水面
			112	湖泊水面
	11	水域及水利设施用地	115	沿海水面
			116	内陆滩涂
			119	冰川及永久积雪
			124	盐碱地
	12	其他土地	125	沼泽地
			126	沙地
			127	裸地

二、建设用地分几类？各是什么含义？

建设用地按用地性质一般分五类：商业用地、综合用地、住宅用地、工业用地和其他用地。（一）商服用地商服用地是指该宗地块规划的用地性质是用于建设商业服务业用房屋，出让后用地的使用年限为 40 年。可细分为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地。（二）综合用地综合用地是指不同用途的土地所构成的土地，即同一宗地包含两种或两种以上不同用途的土地，例如商业、居住综合用地，科研设计、办公综合用地等。（三）住宅用地传统意义上的住宅用地，有两层意义：一是住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称。二是供人们日常生活居住的房基地（有独立院落的包括院落）。包括：城镇单一住宅用地，即城镇居民的普通住宅、公寓、别墅用地；城镇混合住宅用地，即城镇居民以居住为主的住宅与工业或商业等混合用地；农村宅基地，即农村村民居住的宅基地；空闲宅基地，即村庄内部的空闲旧宅基地及其他空闲土地等。（四）工业用地工业用地就是指独立设置的工厂、车间、手工业作坊、建筑安装的生产场地、排渣（灰）场地等用地。工业用地进一步细分为一类、二类、三类工业用地。一类工业用地：对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地二类工业用地：对居住和公共设

施等环境有一定干扰和污染的工业用地如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地三类工业用地：对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造业、化学工业、造纸工业、制革工业、建材工业等用地（五）其他用地其他用地是指规划范围内除居住区用地以外的各种用地，包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。

三、建设用地使用权如何取得？

土地使用权取得有划拨与出让两种方式。（一）划拨根据《划拨土地使用权管理暂行办法》第二条规定：划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条对划拨土地使用权的取得途径进行了规定：土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。划拨的土地不得进行转让、出租和抵押。由于承担公共项目的职责，国有企业与政府平台公司的无形资产科目经常出现划拨土地。

（二）出让出让方式有四种：招标、拍卖、挂牌和协议方式。

出让的土地使用权人具有法定规范内的处置权，可进行转让、出租和抵押。

1. 招标出让国有土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标，根据投标结果确定土地使用者的行为。

2. 拍卖出让国有土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。

3. 挂牌出让国有土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。

4. 协议出让国有土地使用权，是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式。

四、哪些土地使用权可以通过划拨获得？

对国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，可以以划拨方式提供土地使用权。对以营利为目的，非国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，应当以有偿方式提供土地使用权。根据中华人民共和国国土资

源部令第9号《划拨用地目录》，下列土地可以划拨获得

(一) 党政机关和人民团体用地

1. 办公用地。
2. 安全、保密、通讯等特殊专用设施。

(二) 军事用地

(三) 城市基础设施用地

1. 供水设施
2. 燃气供应设施
3. 供热设施
4. 公共交通设施
5. 环境卫生设施
6. 道路广场
7. 绿地

(四) 非营利性邮政设施用地

(五) 非营利性教育设施用地

(六) 公益性科研机构用地

(七) 非营利性体育设施用地

(八) 非营利性公共文化设施用地

1. 图书馆
2. 博物馆
3. 文化馆
4. 青少年宫、青少年科技馆、青少年（儿童）活动中心

（九）非营利性医疗卫生设施用地

1. 医院、门诊部（所）、急救中心（站）、城乡卫生院。

2. 各级政府所属的卫生防疫站（疾病控制中心）、健康教育所、专科疾病防治所（站）。

3. 各级政府所属的妇幼保健所（院、站）、母婴保健机构、儿童保健机构、血站（血液中心、中心血站）。

（十）非营利性社会福利设施用地

1. 福利性住宅

2. 综合性社会福利设施。

3. 老年人社会福利设施。

4. 儿童社会福利设施。

5. 残疾人社会福利设施。

6. 收容遣送设施。

7. 殡葬设施。

（十一）石油天然气设施用地

（十二）煤炭设施用地

（十三）电力设施用地

（十四）水利设施用地

（十五）铁路交通设施用地

（十六）公路交通设施用地

（十七）水路交通设施用地

（十八）民用机场设施用地

（十九）特殊用地

1. 监狱。
2. 劳教所。
3. 戒毒所、看守所、治安拘留所、收容教育所。

五、哪些土地使用权可以通过协议出让获得？

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、2003年国土资源部令第21号《协议出让国有土地使用权规定》等规定，以下土地使用权可通过协议出让方式获得：（一）商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地和工业用地以外用途的土地，其供地公告公布后同一宗地只有一个意向用地者的；（二）原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有建设用地使用权划拨决定书》、《国有建设用地使用权租赁合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外；（三）划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有建设用地使用权划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外；（四）已出让、租赁土地申请改变用地规划条件的，经规划行政主管部门批准，可以采用协议方式，但《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权租赁合同》另有约定的除

外；（五）出让的国有建设用地使用权人申请续期，可以采用协议方式；（六）在划拨供应的建设项目中，需要整体规划建设的配套项目，建设用地不能分割供应的，可以采用协议方式供应；（七）对无法单独确定规划条件实施供应的城市边角地、夹心地、插花地等，可以按规划部门批准的相邻建设用地规划条件，协议出让给该建设项目主体；（八）利用地铁站（场）、公共服务设施、交通枢纽等公共空间进行上盖物业或多功能立体开发利用的，其建设用地使用权以协议方式出让给已经取得交通建设项目建设用地的使用权人；以协议方式取得的地铁站（场）、公共服务设施、交通枢纽等配套开发建设用地使用权，以自主开发为主，物业自持；（九）对营利性养老服务机构利用存量建设用地从事养老设施建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续；（十）经营性文化事业单位转制为一般竞争性企业的，原生产经营性划拨用地可采用协议出让或租赁方式进行土地资产处置；（十一）由于城市规划调整、经济形势发生变化、企业转型等原因，土地使用权人已依法取得的国有划拨工业用地补办出让、国有承租工业用地补办出让，符合规划并经依法批准，可以采取协议方式；（十二）对因搬迁改造被收回原国有土地使用权的企业，经

批准可采取协议出让方式，按土地使用标准为其安排同类用途用地；（十三）企业改制（破产、兼并、合并等）时，未纳入企业改制资产的生产经营性建设用地使用权可以协议方式出让给改制文件确定的承接主体；（十四）采矿、采石、采砂、盐田等地面生产和尾矿堆放用地，鼓励采取租赁，也可协议方式出让；（十五）本实施意见发布前已形成的历史违法用地，包括集体建设用地上已建成项目的，经行政部门处罚后，需完善国有建设用地供应手续的，可以采取协议方式出让；（十六）人民法院生效法律文书和协助执行通知书要求办理国有建设用地手续，涉及出让的，可以采取协议方式出让给协助执行通知书明确的土地使用者；（十七）法律、法规、行政规定明确可以协议出让的其他情形

一共分为 17 类土地，土地使用权转让申请办理协议出让，必须要经过相关部门的审批或者人民法院的执行通知书才可以进行，必须要符合相关的法律法规的规定。

六、哪些土地使用权必须通过招拍挂获得？

（一）供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及有竞争要求的工业用地；（二）其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的；（三）划拨土地使用权改变用途，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；（四）划拨土地使用权转让，《国有土地划拨

决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；（五）出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

（六）法律、法规、行政规定明确应当招标拍卖挂牌出让的其他情形。

七、什么是宗地？

土地使用权人的权属界址范围内的地块，权属界址线所封闭的地块。一般情况下，一宗地为一个权属单位；同一个土地使用者使用不相连接的若干地块时，则每一地块分别为一宗。

以宗地为基本单位统一编号，叫宗地号，又称地号，其有四层含义，称为：区、带、片、宗，从大范围逐级体现其所在的地理位置。如：B107-24 这个地号表示福田区第 1 带 07 片第 24 宗地。

八、什么是红线图？

红线图是规划局确定的项目建筑总平面图，或城市规范管理部门正式确定的项目建筑的总用地面积的示意图，其中红线是用来表示建筑物的边界外沿界限，即实际可使用土地的边界图。

建筑红线一般为建筑物的占地界限，用实红线表示，二

层以上有阳台用虚红线表示，表示底层不占用地。也称“建筑控制线”，指城市规划管理中，控制城市道路两侧沿街建筑物或构筑物(如外墙、台阶等)靠临街面的界线。任何临街建筑物或构筑物不得超过建筑红线。

九、什么是边角地、夹心地、插花地？

(一) 边角地

边角地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划条件、被"三旧"改造范围地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔（割）、面积小于3亩的地块。

(二) 夹心地

夹心地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划条件、被"三旧"改造范围地块包围或者夹杂于其中、面积小于3亩的地块。

(三) 插花地

插花地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划条件、与"三旧"改造范围地块形成交互楔入状态、面积小于3亩的地块。

十、什么是容积率、建筑密度、楼面地价？

容积率是指一个小区的地上总建筑面积与净用地面积的比率。对于开发商来说，容积率决定地价成本在房屋中占的比例，而对于住户来说，容积率直接涉及到居住的舒适度。

建筑密度是指在一定范围内，建筑物的基底面积总和与占用地面积的比例(%)。是指建筑物的覆盖率，具体指项目用地范围内所有建筑的基底总面积与规划建设用地面积之比(%)，它可以反映出一定用地范围内的空地率和建筑密集程度。

楼面地价：是指单位建筑面积平均分摊的土地价格。一般来说，出让土地都是带容积率、建筑密度等规划要求的，规划也决定了土地的价值。容积率和建筑密度越高，开发商在一块地上可盖的房子越多，楼面地价就越低，理论上，开发商在地块上开发的利润就高。但也不一定，因为容积率和建筑密度太高，住户的舒适度降低，将影响房屋的租售价格。

十一、建设用地使用权转让有何要求？

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》国办发〔2019〕34号：以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得

的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

十二、什么是土地增减挂钩？

《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》：城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂，是指“三区三州”及其他深度贫困县城乡建设用地增减挂钩节余指标（以下简称节余指标）由国家统筹跨省域调剂使用。其中“三区三州”（即西藏、四省藏区、南疆四地州和四川凉山州、云南怒江州、甘肃临夏州）。“土地增减挂钩”，增是指城镇建设用地指标的增加，减是指农村建设用地指标的减少（主要是深度贫困地区），增减要挂钩，从以宅基地为主的村庄占地中腾出土地复垦，将这种“耕地的增加”作为指标卖给建设用地紧缺的城里，城里购买了多少指标，就可以增加利用多少耕地，将这指标一增一减进行跨区域挂钩。

十三、什么是耕地占补平衡？

耕地占补平衡政策是指建设占用多少耕地，各地人民政府就应补充划入多少数量和质量相当的耕地。占用耕地的单位要负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦的，应依法缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

十四、什么是全域土地综合整治？

《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》“全域土地综合整治是以科学规划为前提，以乡镇为基本实施单元，整体开展农用地、建设用地整理和乡村生态保护修复等，对闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域实施国土空间综合治理的活动。”

十五、农用地转成建设用地要经过哪些程序？

（一）预选符合规划的农用地农用地转用必须符合土地利用总体规划、城市建设总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标。城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。（二）编制建设项目可行性论证确认该农用地可以用于建设，再根据建设部门的要求，进行和编制建设项目可行性论证，向建设部门提交用地申请，建设部门审查符合的，颁发建设项目的《选址意见书》，用地单位应按规定缴纳选址规费。（三）提出用地预审申请（四）办理手续、缴纳审批费用（五）提出项目用地的正式申请（六）各级政府审批按照《土地管理法》有关规定，建设占用土地，农用地转为建设用地的审批权限：省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目，国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地，由国务院批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规

划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。上述以外的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。▲征收土地的审批权限：征收基本农田、基本农田以外的耕地超过 35 公顷（525 亩）或其他土地超过 70 公顷（1050 亩）由国务院批准（近期已试点下放权限至 8 省市），其余由省、自治区、直辖市人民政府批准。除此之外的单独选址建设项目，涉及农用地转用和土地征收的，报省级人民政府批准，其中征收土地面积超过省级批准权限的，土地征收必须报国务院批准；建设项目确需占用基本农田的，必须报国务院批准。▲其中，如占用农用地没有涉及占用耕地的，则不需拟定补充耕地方案；农村集体经济组织占用本集体农用地和单位占用国有农用地的，不需拟定征地方案。（七）办理征地手续由国土资源局具体负责对该农用地的所有权人和使用权人进行征用，签订补偿安置协议，按征地程序办理征地手续。（八）领取用地批准文件国土资源局根据批准的供地方案，在征地的补偿、安置补助完成后，向用地单位发出批准用地文件和《建设用地批准书》，被征地单位应在规定的期限内交出土地。（九）缴纳出让费，获得土地使用权土地征用后，该土地即成为国有土地，由国土资源局与土地使用者按照相关规定，签订《国有土地有偿使用合同》出让供地。用地单位按约定缴纳出让费用。

十六、什么是储备土地？

（一）土地储备土地储备，是指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理，并向社会提供各类建设用地的行为。（二）土地储备机构《土地储备管理办法》总体要求的第三条规定：土地储备机构应为县（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。

十七、什么是生地、毛地、净地、熟地？

一般而言，生地、熟地重点着眼于建设；而毛地、净地更多着眼于出让。（一）生地生地是指国土局尚未出让、拍卖、划拨土地使用权的土地。（二）毛地毛地是指在城市旧区范围内，尚未经过拆迁安置补偿等土地开发过程、不具备基本建设条件的土地。（三）净地净地是指已经完成拆除，地面平整，并且不存在未被拆除的建筑物、构筑物等其他设施的土地。与其相对的是毛地，毛地指地上存在需要被拆除的建筑物、构筑物等其他设施的土地。从物质的角度来讲，净地是指完成基础设施配套，场地内达到开工条件的土地；从权属的角度看，净地是指没有设定他项权利，土地占有、使用、收益、处分等权利不受限制的土地。（四）熟地熟地

主要是指经过征地、拆迁和市政基础设施投入，可直接用于建设的土地。

十八、什么是土地一级开发？

从生地到熟地的过程就是土地一级开发的诉求。土地一级开发，是由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）、乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，使之成为净地，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整），"五通一平"（通水、通电、通路、通讯、通气、土地平整），或“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力、土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

十九、土地一级开发流程有哪些？

（一）、土地一级阶段包括“前期手续阶段”、“组织实施阶段”和“土地入市阶段”。



一般而言，规范的一级开发主要子工作阶段包括取得授权、完成立项核准、融资、签订征地补偿协议、取得征地批复、取得拆迁许可证、完成拆迁、市政工程施工许可证获取、市政工程移交、供地验收、成本与地价审核、土地入市交易和一级市场投入回收。在实际操作中，这些节点在时间上存在交叉性。

阶段划分	序号	一级工作节点名称
前期手续阶段	1	取得授权
	2	取得立项手续
	3	完成融资
组织实施阶段	4	签订征地补偿协议
	5	取得征地批复
	6	取得拆迁许可证
	7	完成全部拆迁工作
	8	市政工程施工许可证
	9	市政工程移交
土地入市阶段	10	供地验收
	11	成本、地价审核
	12	入市交易
	13	一级开发投入回收

二十、土地一级开发有哪些模式？

一级开发项目模式具体可细分为八大类：旧城改造项目、城中村改造项目、旧厂房改造项目、国有土地收购储备项目、土地一级开发项目、中心城区棚改项目、一次性招标棚改项目、

土地开发棚改项目。虽然项目模式名称存在差异，但实际上有些模式只是由于历史原因导致项目模式发生变化，项目性质并未改变。

各模式对比

模式	组织实施单位	用地性质
旧城改造	由政府相关部门统筹，实施	国有土地
城中村改造	由政府相关部门统筹，下设单位或市更新部门实施	集体用地
旧厂房改造	土地储备机构或国有企业	国有土地
国有土地收储	土地储备机构	国有土地
土地一级开发项目	土地储备机构或企业	集体土地或国有土地
中心城区棚户区改造	国有企业为主	多数为国有土地
一次性招标棚户区改造	国有企业为主	国有土地
土地开发棚户区改造	企业	集体土地

原文链接:

https://mp.weixin.qq.com/s/k0MqKJgusjBpXiac84dkjQ?sene=1&click_id=1957549076

查看二维码:



(龙安区行政审批和政务信息管理局供稿)

注销清算涉税处理全解析

注销清算涉及多个税种的清缴和申报，税务处理的规范性直接关系到注销流程能否顺利推进，也影响股东后续是否面临追缴风险。以下从核心税种到操作要点逐一展开。

一、企业所得税：清算所得的计算与申报

企业所得税是注销清算中最核心的税种，依据《财政部国家税务总局关于企业清算业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税〔2009〕60号）。

（一）清算期的确定

企业应将整个清算期间（终止生产经营之日至注销税务登记之日）作为一个独立的纳税年度，计算清算所得并申报缴纳企业所得税。

（二）清算所得的计算公式

根据财税〔2009〕60号第四条，清算所得的计算公式为：

清算所得 = 全部资产可变现价值（或交易价格） - 资产的计税基础 - 清算费用 - 相关税费 + 债务清偿损益

企业应将整个清算期作为一个独立的纳税年度计算清算所得。

在具体填报时，由《中华人民共和国企业清算所得税申报表》可知，清算所得的计算路径为：资产处置损益 + 负

债清偿损益 - 清算费用 - 清算税金及附加 + 其他所得或支出 = 清算所得；清算所得 - 免税收入 - 不征税收入 - 其他免税所得 - 弥补以前年度亏损 = 应纳税所得额。清算应纳税所得额 = 清算所得 × 适用税率（通常为 25%）。

（三）清算所得税处理的具体内容

根据财税〔2009〕60 号第三条，企业清算的所得税处理包括以下六项内容：（1）全部资产均应按可变现价值或交易价格，确认资产转让所得或损失；（2）确认债权清理、债务清偿的所得或损失；（3）改变持续经营核算原则，对预提或待摊性质的费用进行处理；（4）依法弥补亏损，确定清算所得；（5）计算并缴纳清算所得税；（6）确定可向股东分配的剩余财产、应付股息等。

（四）亏损弥补

清算期间，允许依法弥补以前年度（不超过 5 年）的亏损。

（五）申报时限与材料

企业应在清算结束之日起 15 日内，向主管税务机关报送《中华人民共和国企业清算所得税申报表》及附报资料，并结清税款。需先完成清算所得税申报，凭清税证明办理工商注销。所需材料主要包括：《中华人民共和国企业清算所得税申报表》2 份，以及根据具体情形需要提供的资产评估报告复印件、债权债务处理情况说明复印件等。

（六）股东层面的税务处理

被清算企业的股东分得的剩余资产，其中相当于被清算企业累计未分配利润和累计盈余公积中按该股东所占股份比例计算的部分，应确认为股息所得；剩余资产减除股息所得后的余额，超过或低于股东投资成本的部分，应确认为股东的投资转让所得或损失。

对于符合条件的居民企业股东而言，上述股息所得属于居民企业之间直接投资取得的权益性投资收益，免征企业所得税。自然人股东取得股息所得，需按 20% 税率缴纳个人所得税。

二、增值税：留抵税额的处理与资产处置

（一）留抵税额的处理路径

企业注销时存在增值税留抵税额的，主要处理路径有两种：

路径一：申请留抵退税。需满足近 3 年无税务行政处罚记录、已完成所有申报且无欠税等条件。此外，纳税信用等级需达到 B 级以上。

路径二：将留抵税额转入清算损益，在企业所得税清算时扣除。对于无法退税或不符合退税条件的留抵税额，由于留抵税额在注销清算时未实际抵扣，由企业最终负担，在会计核算中留抵税额体现为“应交税费——应交增值税”科目下的负值，清算时清偿价值为 0，产生负债清偿损失，属于财

税〔2009〕60号文件规定的"债务清偿损益"，允许在企业所得税税前扣除。

（二）资产重组的留抵税额转移

增值税一般纳税人资产重组过程中，将全部资产、负债和劳动力一并转让给其他增值税一般纳税人，并按程序办理注销税务登记的，其在办理注销登记前尚未抵扣的进项税额可结转至新纳税人处继续抵扣。

（三）资产处置的增值税处理

清算期间处置存货、固定资产等资产，需按规定申报缴纳增值税。销售存货会产生增值税销项税额，账上的留抵税额可用来抵扣这部分销项税。若账面有存货但实际无实物，需按账面价值补缴相应增值税。

（四）增值税附加税

城建税、教育费附加、地方教育附加均以增值税为计税基础，增值税补缴多少，附加税随之补缴。需注意城建税税率因企业所在地不同而有所差异：市区为7%，县城或镇为5%。

三、土地增值税：清算与不动产处置

若企业在注销清算过程中涉及不动产（房屋、土地）的处置，需关注土地增值税清算。

2026年重要政策更新：国家税务总局于2026年发布了《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告》（国

家税务总局公告 2026 年第 3 号），对土地增值税预征的申报起止时间、清算收入与销售面积归集的截止时间、尾盘销售管理等问题作出了统一规范。

土地增值税预征的申报开始日以取得首张预售许可证书（或现售备案证书）及取得预（销）售收入时间孰早确定；申报终止日以税务机关受理纳税人清算申报时的前一预征税款所属期终了之日为终止时间。确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

企业注销前，应依法进行土地增值税清算，房地产开发企业清算阶段土地增值税争议率较高，主要集中于成本凭证完整性与分摊合理性认定。

四、其他税种

注销清算阶段还需逐一核查以下税种的缴纳情况：

印花税：资产转让合同、清算协议等文件需按规定贴花或申报缴纳印花税。需注意，对企业改制、合并、分立、破产清算以及事业单位改制书立的产权转移书据，免征印花税。

契税：购买方从注销企业处取得土地权属时，需缴纳契税。

个人所得税：企业向股东分配剩余财产时，自然人股东需就股息所得缴纳 20% 个人所得税；向员工支付的工资、奖

金、经济补偿金等，需代扣代缴个人所得税。

房产税与城镇土地使用税：企业在清算期间如仍持有不动产，需按期申报缴纳房产税和城镇土地使用税，直至资产完成处置。

五、个人所得税：股东清算所得的税务处理

自然人股东从终止经营的企业收回投资款项，需按"财产转让所得"项目，适用 20%的税率计算缴纳个人所得税。具体计算可分解为四步：

第一步，计算被投资企业清算所得（按财税〔2009〕60号第四条计算）；

第二步，计算被投资企业可供分配的剩余资产总额；

第三步，按投资比例计算个人股东分回的资产总额；

第四步，计算应纳税所得额（收回款项－初始投资成本）和应纳个人所得税税额。

六、注销流程中的税务手续

（一）注销月份所属期申报

无未结欠税及罚款、无逾期未申报的纳税人，可通过登录电子税务局，选择"我要办税"—"综合信息报告"—"状态信息报告"—"清税申报（税务注销办理）"办理注销当月所属期的各项税费种申报及税款缴纳；同时，对已认定企业所得税税种的纳税人，还需完成企业清算所得税申报。

（二）个人所得税申报

纳税人处于清算状态后，可以通过自然人电子税务局扣缴端选择注销当月的属期，提前申报个人所得税。

（三）注销类别

根据《企业注销指引（2025 年修订）》，企业注销分为普通注销、简易注销和"一件事"联动注销三类。简易注销公示期保持 20 天，未办理税务登记、未领发票、无欠税的企业，无需清税证明，可直接走简易注销。一般注销则需先取得《清税证明》后，再向市场监管部门申请注销登记。

七、涉税风险与法律责任

（一）注销 ≠ 风险清零

企业注销仅终止其经营资格，但其违法事实与纳税义务并不因登记注销而灭失。税务机关在注销后仍保留查账权，企业需保留原始凭证、清算报告等资料至少 10 年。

（二）"逃逸式注销"的风险

近年来，税务部门加大对"逃逸式注销"的打击力度。国家税务总局已披露多起典型案例，企业通过隐匿收入、偷逃税款后注销，被税务部门联合市场监管部门依法撤销注销登记、恢复税务登记，追缴税款、加收滞纳金并处罚款。

（三）股东连带责任

《税收征收管理法（修订征求意见稿）》第五十六条规定："纳税人的出资人滥用法人独立地位和出资人有限责任，采取抽逃资金、注销等手段，造成税务机关无法向纳税人追

缴不缴、少缴的税款或者多退的税款，情节严重的，税务机关应当向出资人追缴税款、税款滞纳金。"该条款从法律层面打破了法人独立地位的"绝对保护"，股东可能需为公司遗留税款承担连带责任。该条款的适用需满足两个核心条件：一是出资人存在"滥用法人独立地位和有限责任"的行为；二是该行为直接导致税务机关无法追缴税款，且情节严重。

（四）金税四期的影响

当前金税四期已实现全税种数据联动核查，会对企业注销前3年的账务、申报记录进行全量扫描，尤其关注长期挂账的应收应付、未申报的零星税种，风控精度远高于以往。

八、实务操作建议

提前规划时间：税务清算通常需要1-2个月，工商注销需20-45天，建议预留3个月整体周期。

建立文档管理体系：保留完整的清算方案、资产评估报告、税款计算底稿等资料至少10年，以备后续核查。

关注特殊资产处理：对于长期挂账的应收账款，需区分坏账损失税前扣除条件；土地增值税清算时，开发成本分摊方法的选择直接影响税负水平。

考虑引入专业机构：税务师事务所可协助完成清算申报，预判政策适用争议点，设计风险缓释方案。

检查简易注销条件：若企业符合未领用发票、无欠税及罚款等条件，可优先选择简易注销，节省时间和成本。

资料准备与预核查：实务中，37%的注销案件因账目缺失导致流程延误。建议注销前先自行梳理近3年的所有税种申报记录，提前到主管税务机关做预清算核查，确认无遗漏后再提交注销申请。

原文链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/ciqbfVc0r2TnnRvX-XgVBg>

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）

**自然资源部办公厅 公安部办公厅 国家税务总局办公厅 国家
市场监督管理总局办公厅 国家金融监督管理总局办公厅
关于做好企业购置不动产转移登记“高效办成一件事”的通知**
自然资办函〔2026〕919号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、公安部门、市场监管局（厅、委），新疆生产建设兵团自然资源局、公安局、市场监管局，国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局，国家金融监督管理总局各监管局，各政策性银行、大型银行、股份制银行：

一、加强登记服务集成。企业购置不动产涉及的转移登记、抵押登记、申报纳税、贷款办理等纳入“一件事”范畴。各地要加快综合窗口“一窗受理、并行办理”向“一窗办理、集成服务”升级，根据业务需要设立企业专窗，集中办理涉企业业务。企业在同一窗口即可完成不动产登记申请、申报纳税、证书领取等事项办理。精简企业办理转移登记、抵押登记以及申报纳税等申请材料，企业营业执照、授权委托书、代理人身份证明、交易合同、不动产权证书及登记证明等共性材料无需重复提交，实行一个表格、一套材料、一次提交。纳入“一件事”的事项，要对外公示申请材料、办理流程 and 承诺时限，不得随意增加非法定环节和材料。各地要实现企业购置不动产转移登记“一件事”“同市同标”，做到同一

事项统一申请材料、统一办理标准，并逐步向省域范围拓展，推动实现“同省同标”。

二、深化登记税务协同。各地要巩固已有改革成果，持续优化企业购置国有土地上房屋转移登记及申报纳税流程，提高业务联办效率。不动产所在地企业专窗或综合窗口统一受理登记办税申请，实现“一窗收件、后台流转”。企业正常经营、购置房屋发票等办税资料齐全的一般性业务即时办结，复杂业务限时办结。鼓励有条件的地区不断拓展即时办结业务范围，缩短限时办结业务办理时限。企业完税后，税务部门实时推送完税信息，不动产登记机构依法查验土地增值税、契税完税情况，原则上1个工作日内完成登记。

三、强化登记金融协同。各地要通过不动产登记网上“一窗办事”平台、部门专线等多种方式，向银行业金融机构延伸不动产登记服务网点，进一步扩大网点覆盖面。企业可在服务网点申请登记信息查询，支撑贷款办理。贷款办理完成后，企业可在服务网点一并提交抵押登记、转移登记等申请材料，实现关联业务一站式申办。鼓励银行业金融机构使用电子印章、电子材料，优化贷款办理流程，提高服务效率。鼓励有条件的省份探索推进省级登记金融“总对总”对接机制，进一步便利企业线上办理跨市县抵押业务，方便企业融资。鼓励各地使用抵押登记关键信息表，按照不动产登记簿要求提取借款合同、抵押合同关键信息并由抵押双方确

认，方便线上申请，减轻表单填报负担。

四、深化“带押过户”改革。各地要因地制宜，灵活采取多种模式，通过合并办理转移登记、抵押登记，借新贷与还旧贷无缝衔接，方便企业购置各类不动产时，能够及时享受“带押过户”服务，有效降低企业过桥资金负担。推动跨银行业金融机构“带押过户”，探索逐步统一银行间抵押权转移、变更审核标准，在风险可控前提下，实现跨行抵押权转移、变更；进一步优化银行间衔接流程，压缩办理时限，提升企业“带押过户”便利度。鼓励地方引入预告登记，防止抵押权悬空风险，维护买卖企业双方、贷款银行等各方当事人合法权益，保障金融安全。

五、大力推进信息共享。各地要依托各级政府一体化政务服务平台，按照“属地优先、省级推动、国家支持”的原则推进信息共享。市场监督管理、公安部门共享企业营业执照、个人身份等登记所需信息，不动产登记机构共享申报纳税所需登记信息，共享信息力争做到嵌入式实时调用，实现材料免提交。跨地市或省级层面集中存储的信息，由省级负责推动信息共享；涉及跨省域或国家层面集中存储的信息，可向部申请共享信息。企业营业执照信息和执照文件优先通过核验电子营业执照的方式实时共享。推广不动产单元代码应用，在不动产买卖合同、完税凭证、借款合同、抵押合同中予以记载。

六、加快推进“全程网办”“跨省通办”。各地要打通企业购置不动产“一件事”全程网办路径，逐步实现转移登记、申报纳税、抵押登记等全流程线上办理。坚持“政府主导、部门联动”，推动企业电子签章在企业购置不动产“一件事”事项中的使用以及跨域互认，鼓励有条件的地方将电子营业执照作为合法有效身份证明和电子签名手段。推广使用电子不动产登记申请审批表、电子询问笔录、电子合同。在申报纳税、贷款办理中，推广应用电子不动产权证书、登记证明。探索 AI、大数据、区块链等新技术应用，提供智能导办、表格预填、智能辅助审核、风险提示等服务。加快推进以“全程网办”为主、线下帮办为辅的不动产登记“跨省通办”。

七、优化信息查询服务。各地要提供便利的不动产登记信息查询服务，有不动产交易、合作、投融资等意向的企业或个人，可在线便捷查询不动产自然状况以及是否存在抵押登记、查封登记、居住权登记、预告登记、异议登记等限制状况。全面推进“图属一致”的登记信息可视化查询。鼓励各地提供企业不动产登记、经营状况、已公告欠税信息等一站式关联查询，便利企业开展“尽职调查”，支撑企业决策。

自然资源部会同公安部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、国家金融监督管理总局建立常态化沟通协商机制，对地方加强调度指导，及时会商解决实际问题。各地要

按照“高效办成一件事”部署要求，加强部门协同，合力改革创新，强化宣传引导，提高政策知晓度，做到企业群众“应知尽知、应享尽享”，不断提升企业群众办事的便利度和满意度。

自然资源部办公厅

公安部办公厅

国家税务总局办公厅

国家市场监督管理总局办公厅

国家金融监督管理总局办公厅

2026年5月29日

原文链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/xMA1Qz4YaFF2KzsiNsFnYw>

查看二维码：



（龙安区行政审批和政务信息管理局供稿）