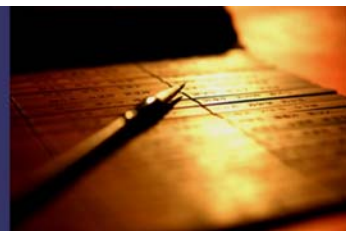


中国经济法规信息摘要

China Economic Regulations Update

Issue 18 of 2010 Sep 2010 B

 上海睿达会计师事务所
Shanghai RISMO C.P.A. LTD



中国经济法规信息摘要本期要目

► 最新关注

- 关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知 

► 税收

- 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 
- 关于发布《税务师事务所职业风险基金管理办法》的公告 

► 投资

- 关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知 

► 最新关注

• 关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知

[Back](#)

财税[2010]94 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局、住房城乡建设厅（建委、房地局），西藏、宁夏、青海省（自治区）国税局，新疆生产建设兵团财务局、建设局：

经国务院批准，现就调整房地产交易环节契税、个人所得税有关优惠政策通知如下：

一、关于契税政策

（一）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。

征收机关应查询纳税人契税纳税记录；无记录或有记录但有疑义的，根据纳税人的申请或授权，由房地产主管部门通过房屋登记信息系统查询纳税人家庭住房登记记录，并出具书面查询结果。如因当地暂不具备查询条件而不能提供家庭住房登记查询结果的，纳税人应向征收机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证。诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

（二）个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策。

二、关于个人所得税政策

对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

本通知自 2010 年 10 月 1 日起执行。《财政部 国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字[1999]210 号）第一条有关契税的规定、《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）第一条、《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字[1999]278 号）第三条同时废止。

特此通知。

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部

二〇一〇年九月二十九日

► 税收

• 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

[Back](#)

财税[2010]88 号

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

根据国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）和住房城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）精神，现对公共租赁住房（以下简称公租房）建设和运营有关税收政策通知如下：

一、对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

二、对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的印花税。

三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方签订租赁协议涉及的印花税予以免征。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

六、对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。公租房租金收入与其他住房经营收入应单独核算，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

七、享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，以及按照建保[2010]87 号文件和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。不同时符合上述条件的公租房不得享受上述税收优惠政策。

八、上述政策自发文之日起执行，执行期限暂定三年，政策到期后将根据公租房建设和运营情况对有关内容加以完善。

财政部 国家税务总局

二〇一〇年九月二十七日

• 关于发布《税务师事务所职业风险基金管理办法》的公告

[Back](#)

国家税务总局公告 2010 年第 14 号

为推动注册税务师行业规范发展，提高税务师事务所执业风险意识，维护纳税人合法权益，国家税务总局制定了《税务师事务所职业风险基金管理办法》，现予发布，自 2010 年 10 月 1 日起施行。

特此公告。

国家税务总局

二〇一〇年九月十四日

税务师事务所职业风险基金管理办法

第一条 为规范税务师事务所职业风险基金的管理，增强风险意识，完善责任保障机制，维护纳税人合法权益，根据《注册税务师管理暂行办法》的相关规定，制定本办法。

第二条 税务师事务所应当按照本办法的规定提取和使用职业风险基金。

税务师事务所分支机构的职业风险基金，由总机构统一提取、使用。

第三条 税务师事务所应当于每个会计年度终了前，以本年度主营业务收入为基数，按照不低于 3% 的比例提取职业风险基金，并设立专门账户核算。

主营业务包括涉税鉴证和涉税服务业务。

第四条 税务师事务所存续期间,应当保证结余的职业风险基金不低于近 5 年主营业务收入总和的 3%。

税务师事务所因赔付造成职业风险基金额度低于近 5 年主营业务收入总和 3%的,应当于本会计年度终了前提取补足职业风险基金。

赔付支出的职业风险基金可按实际发生额在税前列支。

第五条 税务师事务所提取的职业风险基金只能用于下列支出:

- (一) 因职业责任引起的民事赔偿;
- (二) 与民事赔偿相关的律师费、诉讼费等法律费用。

本条第一款事项发生后,税务师事务所向相关责任人追偿的部分应当纳入职业风险基金管理。

第六条 税务师事务所可以通过购买职业责任保险方式提高抵御职业责任风险的能力。税务师事务所购买职业保险的,实际缴纳的保险费可以按以下公式计算抵扣保险受益年度的应提职业风险基金金额:可抵扣金额=本年度负担的保险费 $\times$ 5。可抵扣金额大于或等于本年度应提职业风险基金金额的,本年度可以不再提取职业风险基金。可抵扣金额小于本年度应提取职业风险基金金额的,应当按其差额提取职业风险基金。

税务师事务所以保险费抵扣应提职业风险基金金额的,应当于签订保险合同后 1 个月之内,将保单(含保险条款)复印件报所在地省注册税务师管理中心、省注册税务师协会备案。

第七条 税务师事务所购买职业责任保险的,应当与保险公司签订书面保险合同。保险合同除符合有关法律规定外,还应当约定以下事项:

- (一) 投保范围为事务所的主营业务;
- (二) 赔偿范围限于因职业责任引起的民事赔偿;
- (三) 追溯期应当追溯至首次购买保险年度;
- (四) 累计赔偿限额不得低于已购买职业责任保险年度主营业务收入总和的 3%。

购买职业责任保险的税务师事务所设有分支机构的,投保范围应包括其分支机构的主营业务。

第八条 有限责任税务师事务所合并的,合并各方应将已提取的职业风险基金并入合并后的事务所。

第九条 有限责任税务师事务所分立的,已提取的职业风险基金应当按照净资产分割比例在分立各方间分割。分立各方另有约定的,从其约定。

第十条 税务师事务所在符合本办法第四条第一款规定的前提下,经股东会或合伙人决议,可将已计提 5 年以上结存的职业风险基金超过规定留存额的部分转作当年可供分配的利润进行分配。

第十一条 税务师事务所清算时，职业风险基金应当纳入清算范围，但不予分配。职业风险基金专门账户保留，移交所在地省注册税务师管理中心代管。

税务师事务所注销 2 年后，未发生赔偿的，撤销专门账户，账户中的本金连同利息返还原出资人或合伙人进行分配。

第十二条 税务师事务所存续期间和注销后 2 年内，除本办法规定的情形外，不得擅自自动用和处置职业风险基金。

第十三条 国家税务总局和省税务机关对税务师事务所提取、使用、分配职业风险基金以及购买职业责任保险情况进行监督。

第十四条 税务师事务所违反本办法规定的，由省税务机关责令限期改正，逾期不改正的予以公告。

第十五条 本办法自 2010 年 10 月 1 日起实施。

► 投资

• 关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知

[Back](#)

银发[2010]275 号

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局，国家开发银行、各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为进一步贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）的有关精神，巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展，现就相关信贷政策通知如下：

一、各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。

二、对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。

三、各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。

四、对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

五、对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。

六、继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

七、鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社及外资银行，并及时上报执行情况。

中国人民银行

中国银行业监督管理委员会

二〇一〇年九月二十九日

以上信息仅提供于睿达客户及对本公司业务有兴趣之人士。我们将尽量确保上述公开信息的准确性。我们提请注意上述内容为有关文件的摘要资料，在实际应用时，须参照全文为准。此外，我们欢迎各位访问我们的网站[Http://www.rismochina.com](http://www.rismochina.com)，我们将在此为您现实和将来提供切实、专业的解决之道。

如欲查询有关中国税务及商务专业服务，请与以下合伙人和经理联系：

首席合伙人	合伙人	高级经理
邓寅生	林 俊	毛言炎
电话：62726106	电话：62726100*606	电话：62726100*618
ivandeng@rismochina.com	patricklin@rismochina.com	elliotmao@rismochina.com
高级经理	税务部经理	税务部经理
全普	陆慧	王飞
电话：62726100*605	电话：62726100*811	电话：62726100*805
tonyquan@rismochina.com	rhodalu@rismochina.com	tonywang@rismochina.com

地址：上海市青海路 118 号云海苑办公楼 8 楼
传真：86-21-62726110
网址：www.rismochina.com

电话：86-21-62726100
E-mail：info@rismochina.com