

前 言

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。青岛市城市更新和城市建设攻坚行动已列为 2022 年青岛市党代会及政府工作报告的重要内容。为认真贯彻全面落实青岛市委市政府关于城市更新工作和城市建设攻坚行动的战略部署，促进城市低效用地再开发，集约节约利用土地资源，提升城市功能，优化营商环境，2022 年 5 月，青岛市税务局会同青岛市城市更新和城市建设总指挥部整理编写了《青岛市城市更新和城市建设税务政策指引（2022 年版）》。近期，根据工作开展、政策变动等情况，对相关内容进行了补充、修订，形成《青岛市城市更新和城市建设税务政策指引（2023 年修订版）》（简称《2023 年修订版》）。修订的内容主要涉及财行、个税等方面。

《2023 年修订版》总体架构延续《青岛市人民政府推进城市更新工作的意见》及《青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动》规定的内容，分为 6 类、10 个事项。大类分别是历史城区保护更新，重点低效片区（园区）开发建设，城镇老旧小区城中村改造，旧厂房改造，市政设施建设（交通基础设施、停车设施及公园城市建设，地铁建设及沿线开发建设）、城市更新与城市建设其他相关事项。基于相关重点工作任务，以改造环节为时间链条，梳理青岛市城市更新和城市建设过程中，征地、拆迁、安置、建设、施工等涉及的增值税及附加、土地增值税、契税、房产税、城镇土地使用税、印花税、企业所得税、个人所得税等税务政策规定，可作为相关主体办理涉税事宜的政策参考。供货方提供货物、劳务、服务等，按规定依法申报缴纳相关税费，因篇幅限制，暂不涉及。

《2023 年修订版》发布后，后续将继续根据国家相关法律法规以及青岛市城市更新和城市建设工作情况适时修订。

《2023 年修订版》相关内容依照有权部门主动公开的国家相关法律法规、税务规范性文件等编纂，可作为政策参考，不构成约束性规范。涉及的具体政策内容，以有权机关发布的法律、行政法规、税务规范性文件的正式文本为准。未尽事宜，按照税收法律、行政法规及相关规定执行。

《2023 年修订版》发布后，国家相关法律法规、上级文件等对相关事宜作出规定的，以有权机关的规定为准。

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、历史城区保护更新 | 01 |
| 1.1 改造施工 | 01 |
| 1.1.1 改造环节 | 01 |
| 1.1.1.1 工程施工企业 | 01 |
| 1.1.1.2 专业经营单位 | 02 |
| 二、重点低效片区（园区）开发建设 | 03 |
| 2.1 全面改造 | 03 |
| 2.1.1 拆迁补偿环节 | 03 |
| 2.1.1.1 被征收单位或个人（原权属人） | 03 |
| 2.1.1.2 合作企业 | 04 |
| 2.1.1.3 工程施工企业 | 05 |
| 2.1.2 土地出让环节 | 06 |
| 2.1.2.1 自然资源和规划部门 | 06 |
| 2.1.2.2 合作企业 | 06 |
| 2.1.3 房地产开发、销售环节 | 07 |
| 2.1.3.1 合作企业 | 07 |
| 2.1.3.2 工程施工企业 | 09 |
| 三、城镇老旧小区城中村改造 | 10 |
| 3.1 村企合作改造 | 10 |
| 3.1.1 合作意向企业垫付前期费用环节 | 10 |
| 3.1.1.1 村集体经济组织 | 10 |
| 3.1.1.2 提供前期服务的专业机构 | 11 |
| 3.1.2 改造主体公司返还前期费用环节 | 11 |
| 3.1.2.1 合作意向企业 | 11 |
| 3.1.2.2 改造主体公司 | 12 |
| 3.1.3 拆迁补偿环节 | 12 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 3.1.3.1 村民、村集体经济组织、集体土地使用方 | 13 |
| 3.1.3.2 改造主体公司 | 13 |
| 3.1.3.3 其他 | 14 |
| 3.1.4 土地出让环节 | 14 |
| 3.1.4.1 自然资源和规划部门 | 14 |
| 3.1.4.2 改造主体公司 | 15 |
| 3.1.5 复建安置房建设环节 | 15 |
| 3.1.5.1 方式 1. 改造主体公司代建安置房 | 16 |
| 3.1.5.1.1 改造主体公司 | 16 |
| 3.1.5.1.2 村集体经济组织 | 17 |
| 3.1.5.1.3 工程施工企业 | 17 |
| 3.1.5.2 方式 2. 改造主体公司自建安置房 | 18 |
| 3.1.5.2.1 改造主体公司 | 18 |
| 3.1.5.2.2 村集体经济组织 | 19 |
| 3.1.5.2.3 工程施工企业 | 20 |
| 3.1.5.3 方式 3. 村集体经济组织自建安置房 | 20 |
| 3.1.5.3.1 村集体经济组织 | 20 |
| 3.1.5.3.2 改造主体公司 | 21 |
| 3.1.5.3.3 工程施工企业 | 22 |
| 3.1.5.3.4 其他 | 22 |
| 3.1.6 复建安置房分配环节 | 22 |
| 3.1.6.1 村集体经济组织 | 22 |
| 3.1.6.2 村民 | 23 |
| 3.1.7 融资区房屋建设、销售环节 | 23 |
| 3.1.7.1 改造主体公司 | 24 |
| 3.1.7.2 工程施工企业 | 24 |
| 3.2 村集体经济组织留用地转让 | 25 |
| 3.2.1 补缴土地出让金环节 | 25 |
| 3.2.1.1 村集体经济组织 | 25 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 3.2.2 留用地使用权转让、权属变更环节 | 26 |
| 3.2.2.1 村集体经济组织 | 26 |
| 3.2.2.2 合作企业 | 27 |
| 3.2.2.3 其他 | 27 |
| 3.2.3 分成物业移交环节 | 27 |
| 3.2.3.1 方式 1. 无偿移交 | 27 |
| 3.2.3.1.1 合作企业 | 27 |
| 3.2.3.1.2 村集体经济组织、村民 | 28 |
| 3.2.3.2 方式 2. 固定价格回购 | 29 |
| 3.2.3.2.1 合作企业 | 29 |
| 3.2.3.2.2 村集体经济组织、村民 | 30 |
| 3.3 村集体经济组织租赁改造村级园区市场 | 30 |
| 3.3.1 拆迁补偿环节 | 30 |
| 3.3.1.1 集体物业承租方 | 30 |
| 3.3.1.2 工程施工企业 | 31 |
| 3.3.2 土地租赁环节 | 31 |
| 3.3.2.1 村集体经济组织 | 31 |
| 3.3.2.2 改造企业 | 32 |
| 3.3.3 物业建设、运营环节 | 32 |
| 3.3.3.1 改造企业 | 32 |
| 3.3.3.2 工程施工企业 | 33 |
| 3.3.4 物业收回环节 | 34 |
| 3.3.4.1 村集体经济组织 | 34 |
| 3.4 政府直接收储 | 34 |
| 3.4.1 土地征收（收回）环节 | 35 |
| 3.4.1.1 村集体经济组织 | 35 |
| 3.4.1.2 集体土地承租方 | 36 |
| 3.4.2 建筑物拆除、平整环节 | 36 |
| 3.4.2.1 工程施工企业 | 36 |

| | |
|---------------------|----|
| 四、旧厂房改造 | 38 |
| 4.1 自主改造 | 38 |
| 4.1.1 补缴土地出让金环节 | 38 |
| 4.1.1.1 不动产权属人 | 38 |
| 4.1.2 自主改造环节 | 38 |
| 4.1.2.1 不动产权属人 | 38 |
| 4.1.2.2 工程施工企业 | 39 |
| 4.2 收购改造 | 40 |
| 4.2.1 收购环节 | 40 |
| 4.2.1.1 被收购企业 | 40 |
| 4.2.1.2 收购企业 | 41 |
| 4.2.2 改造环节 | 41 |
| 4.2.2.1 收购企业 | 41 |
| 4.2.2.2 工程施工企业 | 43 |
| 4.3 合作改造 | 43 |
| 4.3.1 改造主体公司成立环节 | 43 |
| 4.3.1.1 旧厂房原权属人 | 43 |
| 4.3.1.2 改造主体公司 | 44 |
| 4.3.2 引入合作企业环节 | 45 |
| 4.3.2.1 改造主体公司 | 45 |
| 4.3.3 补缴土地出让金环节 | 45 |
| 4.3.3.1 改造主体公司 | 45 |
| 4.3.4 拆迁补偿环节 | 45 |
| 4.3.4.1 旧厂房用地承租方 | 45 |
| 4.3.4.2 工程施工企业 | 46 |
| 4.3.4.3 改造主体公司 | 47 |
| 4.3.5 复建物业过户及股权退出环节 | 47 |
| 4.3.5.1 改造主体公司 | 47 |
| 4.3.5.2 旧厂房原权属人 | 49 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 4.3.5.3 其他 | 49 |
| 4.3.6 物业开发、销售环节 | 49 |
| 4.3.6.1 改造主体公司 | 49 |
| 4.3.6.2 工程施工企业 | 50 |
| 4.4 单一主体归宗改造 | 51 |
| 4.4.1 拆迁补偿环节 | 51 |
| 4.4.1.1 不动产原权属人 | 51 |
| 4.4.1.2 改造主体公司 | 53 |
| 4.4.1.3 工程施工企业 | 53 |
| 4.4.2 土地出让环节 | 54 |
| 4.4.2.1 自然资源和规划部门 | 54 |
| 4.4.2.2 改造主体公司 | 54 |
| 4.4.3 房地产开发、销售环节 | 55 |
| 4.4.3.1 改造主体公司 | 55 |
| 4.4.3.2 工程施工企业 | 56 |
| 五、市政设施、交通基础设施、停车设施及公园城市建设，地铁建设 | |
| 及沿线开发建设 | 58 |
| 5.1 全面改造 | 58 |
| 5.1.1 拆迁补偿环节 | 58 |
| 5.1.1.1 被征收单位或个人（原权属人） | 58 |
| 5.1.1.2 合作企业 | 60 |
| 5.1.1.3 工程施工企业 | 60 |
| 5.1.2 土地出让环节 | 61 |
| 5.1.2.1 自然资源和规划部门 | 61 |
| 5.1.2.2 合作企业 | 61 |
| 5.1.3 房地产开发、销售环节 | 62 |
| 5.1.3.1 合作企业 | 62 |
| 5.1.3.2 工程施工企业 | 63 |

| | |
|--------------------------|----|
| 六、城市更新与城市建设其他相关事项 | 64 |
| 6.1 违法建设整治 | 64 |
| 6.1.1 拆除、整治环节 | 64 |
| 6.1.1.1 工程施工企业 | 64 |
| 6.2 政府征收储备土地、出让土地 | 64 |
| 6.2.1 土地收储环节 | 65 |
| 6.2.1.1 被征收单位、个人 | 65 |
| 6.2.1.2 土地原使用方 | 66 |
| 6.2.2 土地使用权出让环节 | 66 |
| 6.2.2.1 自然资源和规划部门 | 66 |
| 6.2.2.2 房地产开发企业 | 67 |
| 6.2.3 配建物业移交环节 | 67 |
| 6.2.3.1 方式 1：直接移交方式 | 68 |
| 6.2.3.1.1 房地产开发企业 | 68 |
| 6.2.3.2 方式 2：无偿移交方式 | 68 |
| 6.2.3.2.1 房地产开发企业 | 68 |
| 6.2.3.2.2 接收单位 | 70 |
| 6.2.3.3 方式 3：政府回购方式 | 70 |
| 6.2.3.3.1 房地产开发企业 | 70 |
| 6.2.3.3.2 回购单位 | 71 |
| 6.2.4 房地产开发销售环节 | 71 |
| 6.2.4.1 房地产开发企业 | 71 |
| 6.2.4.2 工程施工企业 | 72 |
| 6.2.5 自持物业运营环节 | 73 |
| 6.2.5.1 方式 1：经营租赁 | 73 |
| 6.2.5.1.1 房地产开发企业 | 73 |
| 6.2.5.2 方式 2：长租或转让永久使用权 | 75 |
| 6.2.5.2.1 房地产开发企业 | 75 |

一、历史城区保护更新

以保护、保留、利用、提升为指导，持续推进历史城区保护更新，让历史城区焕发新生机，成为全国历史城区保护更新典范。

由政府投资主导，专业经营单位参与，保留现有建筑主体结构和适用功能，完善道路铺装、绿化景观等配套设施和建筑修缮，重塑产业与空间关系。

涉税环节包括改造环节。

事项 1 项 改造施工

1.1 改造施工

1.1.1 改造环节

1.1.1.1 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

根据《国家税务总局关于发布〈企业所得税税前扣除凭证管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 28 号），属于增值税应税项目（以下简称“应税项目”）的，对方为已办理税务登记的增值税纳税人，其支出以发票（包括按照规定由税务机关代开的发票）作为税前扣除凭证；对方为依法无需办理税务登记的单位或者从事小额零星经营业务的个人，其支出以税务机关代开的发票或者收款凭证及内部凭证作为税前扣除凭证，收款凭证应载明收款单位名称、个人姓名及身份证号、支出项目、收款金额等相关信息。不属于应税项目的，对方为单位的，以对方开具的发票以外的其他外部凭证作为

税前扣除凭证；对方为个人的，以内部凭证作为税前扣除凭证。

以下关于凭证问题不再重复列示。

个人所得税

根据《国家税务总局关于印发〈建筑安装业个人所得税征收管理暂行办法〉的通知》（国税发〔1996〕127号），承包建筑安装业各项工程作业的承包人取得的所得，应区别不同情况计征个人所得税：经营成果归承包人个人所有的所得，或按照承包合同（协议）规定，将一部分经营成果留归承包人个人的所得，按经营所得项目征税；以其他分配方式取得的所得，按工资、薪金所得项目征税。

从事建筑安装业的个体工商户和未领取营业执照承揽建筑安装业工程作业的建筑安装队和个人，以及建筑安装企业实行个人承包后工商登记改变为个体经济性质的，其从事建筑安装业取得的收入应依照经营所得项目计征个人所得税。

从事建筑安装业工程作业的其他人员取得的所得，分别按照工资、薪金所得项目和劳务报酬所得项目计征个人所得税。

1.1.1.2 专业经营单位

根据《财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委公告 2019 年第 76 号），2019 年 6 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税。提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90% 计入收入总额。承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契税。用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征不动产登记费、耕地开垦费、土地复垦费、土地闲置费；用于提供社区养老、托育、家政服务的建设项目，免征城市基础设施配套费；确因地质条件等原因无法修建防空地下室的，免征防空地下室易地建设费。为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备及配套资产改造所发生的费用支出，可作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。

二、重点低效片区（园区）开发建设

启动低效用地相对集中的重点片区（园区）开发建设，以点带面带动低效用地再开发，让城市焕发新生机。

政府通过招标等公开方式征选合作企业，承担片区的全面改造，合作企业负责具体拆迁工作、垫付征地拆迁补偿款。完成拆迁后，合作企业以出让方式直接取得改造街区的国有土地使用权，所支付拆迁费用抵减其应向政府缴交的地价款。

涉税环节包括拆迁补偿、土地出让、房地产开发销售。

事项 1 项 全面改造

2.1 全面改造

2.1.1 拆迁补偿环节

2.1.1.1 被征收单位或个人（原权属人）

增值税

（一）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。被征收方的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，取得货币或其他经济利益，按规定可免征增值税。

（二）根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 40 号）第三条，土地所有者依法征收土地，并向土地使用权者支付土地及相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第（二）项、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，因国家建设需要依法征用、收回的房地产，因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权，免征土地增值税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契

具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

企业所得税

（1）被征收单位的房产、土地被政府直接征收，并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造，取得县级以上（含县级）批复文件的情况，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年，包括搬迁当年度）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号），对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

印花税

根据《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），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

2.1.1.2 合作企业

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策

的通知》（财税〔2016〕140号）第七条，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。合作企业按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

合作企业向被征收方提供非货币形式的补偿，应按现行规定缴纳增值税。

合作企业提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第六条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，合作企业为取得土地使用权所支付的金额，开发土地的成本费用，发生的房屋拆除、土地平整等费用，允许计入土地增值额的扣除项目。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），企业在进行成本、费用的核算与扣除时，必须按规定区分期间费用和开发产品计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本。企业发生的期间费用、已销开发产品计税成本、营业税金及附加、土地增值税准予当期按规定扣除。

合作企业为取得土地使用权所发生的房屋拆除、土地平整费用，作为土地开发成本进行税务处理。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

2.1.1.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

2.1.2 土地出让环节

2.1.2.1 自然资源和规划部门

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地所有者出让土地使用权免征增值税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

2.1.2.2 合作企业

增值税

房地产开发企业销售自行开发的房地产项目，合作企业以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。房地产开发企业中一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，合作企业实际缴纳的土地出让金，计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 23 号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号），作为土地开发成本进行税务处理。土地征用费及拆迁补偿费，指为取得土地开发使用权（或开发权）而发生的各项费用，主要包括土地买价或出让金、大市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿支出、安置及动迁支出、回迁房建造支出、农作物补偿费、危房补偿费等。

2.1.3 房地产开发、销售环节

2.1.3.1 合作企业

增值税及附加

销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税，并按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。另根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《国家税务总局关于印发〈土地

增值税清算管理规程》的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局青岛市税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2018年第23号），房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月15日内向主管税务机关申报缴纳税款。纳税人开发建设并销售房地产，土地增值税预征率如下：

1. 对于普通住宅，每平方米销售价格在20000元（含增值税）以下的，预征率为2%；每平方米销售价格在20000元（含增值税）以上的，预征率为2.5%。

2. 对于非普通住宅，每平方米销售价格在20000元（含增值税）以下的，预征率为2.5%；每平方米销售价格在20000元（含增值税）以上的，预征率为3.5%。

3. 对于其他类型房地产，单独销售车库、车位、阁楼、储藏室等附属设施预征率为2%；其余房地产预征率为3.5%。

4. “每平方米销售价格”是指按建筑面积计算的每平方米销售价格。

以下关于纳税人开发建设并销售房地产涉及土地增值税预征率内容同上，不再重复列示。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告2014年第74号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订次月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定处理。

2.1.3.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

三、城镇老旧小区城中村改造

基本完成 2000 年以前建成的老旧小区和现有城中村改造。

涉税环节包括合作意向企业垫付前期费用、改造主体公司返还前期费用、村庄拆迁补偿、土地出让、复建安置房建设、复建安置房分配、融资区房屋建设销售、补缴土地出让金、留用地使用权转让及权属变更、分成物业移交、园区市场拆迁补偿、土地租赁、物业建设运营、物业收回、土地征收（收回）、建筑物拆除平整。

事项 4 项 村企合作改造、村集体留用地转让、村级园区市场转型、政府直接收储

3.1 村企合作改造

村集体经济组织根据批复的项目实施方案和拆迁补偿安置方案等，引进开发企业合作参与改造。改造范围的土地一般分为复建安置区和融资区，改造主体公司负责拆迁补偿及复建安置房建设、取得融资区房地产开发销售的权益。涉税环节包括合作意向企业垫付前期费用、改造主体公司返还前期费用、拆迁补偿、土地出让、复建安置房建设、复建安置房分配、融资区房屋销售等。

3.1.1 合作意向企业垫付前期费用环节

对纳入更新改造范围的城中村，原则上由区政府委托专业机构开展项目实施方案编制、融资楼面地价评估、土地勘测定界、城市更新范围内的国土空间详细规划及相关专项评估编制等前期工作；历史上也存在城中村改造项目开展上述前期工作的经费由合作意向企业垫付给村集体经济组织的情形。这部分前期费用通常由合作意向企业垫付给村集体经济组织。另外，合作意向企业向改造主体公司收取额外的服务费用。

3.1.1.1 村集体经济组织

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），如果提供前期服务的专业机构直接开具发票给村集体经济组织，村集体经济组织再开具发票给合作意向企业或改造主体公司，村集体经济组织属于转售相应的应税服务，应按照相应的服务征收增值税，同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

(1) 根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，村集体经济组织为开展改造前期工作发生的合理支出可以税前扣除。对于改造前期支出最终由改造主体公司承担的，村集体经济组织在应收到改造主体公司前期费用补偿时确认收入。

(2) 对于村集体经济组织引入合作意向企业共同开展改造前期工作的，双方应根据合作协议明确支出责任和收益归属。对明确由村集体经济组织支出、合作意向企业代垫款项的支出，属于村集体经济组织的支出，可凭合法凭证税前扣除。改造主体公司最终承担该支出的，属于改造主体公司代村集体经济组织偿还代垫款项，村集体经济组织确认收入。

3.1.1.2 提供前期服务的专业机构

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），如果提供前期服务的专业机构直接开具发票给村集体经济组织，村集体经济组织再开具发票给合作意向企业或改造主体公司，村集体经济组织属于转售相应的应税服务，应按照相应的服务征收增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，专业机构从事基础数据调查、基础数据核查、片区策划方案编制、项目实施方案编制、融资楼面地价评估、土地勘测定界业务、城市更新范围内的国土空间详细规划及相关专项评估编制等各项收入，应计入企业所得税收入总额。发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

3.1.2 改造主体公司返还前期费用环节

合作开发企业确定后，通过改造主体公司来负责拆迁、安置、销售等。改造主体公司返还合作意向企业代垫的前期费用。

3.1.2.1 合作意向企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号），按照合作协议的约定，如果提供前期服务的专业机构直接开具发票给改造主体公司，合作意向企业除收回垫付的前期费用外，向改造主体公司额外收取的服务费，应按照“现代服务业”征收增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，对于村集体经济组织引入合作意向企业共同开展改造前期工作的，双方应根据合作协议明确支出责任和收益归属。对明确由合作意向企业支出的，可凭合法凭证税前扣除。改造主体公司最终承担全部前期费用的，应依据合作协议明确为代村集体经济组织偿还垫款部分和支付本公司服务费部分，对于收到代村集体经济组织偿还垫款的，应及时通知村集体经济组织确认收入；对于属于本企业收到服务费的，应确认为本企业收入。

3.1.2.2 改造主体公司

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），合作意向企业垫付的与改造项目直接相关的前期费用，改造主体公司成立后由其直接承担的，如果提供前期服务的专业机构或合作意向企业直接开具抵扣凭证给改造主体公司，可以作为进项抵扣。

土地增值税

对合作意向企业垫付的与改造项目直接相关的前期费用，改造主体公司成立后由其直接承担的，属于《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条规定范围的，计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

企业所得税

合作意向企业垫付的与改造项目直接相关的前期费用，改造主体公司成立后由其直接承担的，属于《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第二十七条规定范围的，计入改造主体公司开发产品计税成本。

3.1.3 拆迁补偿环节

改造主体公司按照拆迁补偿协议对村民（村民是指有权利取得拆迁补偿款、安置房的村集体经济组织成员或其他人员，下同）、村集体经济组织、集体物业承租方进行货币补偿。

3.1.3.1 村民、村集体经济组织、集体土地使用方

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），村民、村集体经济组织收取的拆迁补偿费、集体土地使用方收取的解除租约补偿等，未发生应税行为的，不征收增值税。

企业所得税

集体土地使用方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益以及集体经济组织的建设用地被政府征收、并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

（1）根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号），对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

（2）对个人取得的非拆迁补偿费所得，按照《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例征收个人所得税。

3.1.3.2 改造主体公司

增值税

改造主体公司按照拆迁补偿协议向村民、村集体经济组织、集体物业承租方支付的拆迁补偿费，根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条规定，允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿

费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

土地增值税

改造主体公司按照拆迁补偿协议对村民、村集体经济组织、集体物业承租方进行货币补偿，属于《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条规定范围的，计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，改造主体公司按照改造拆迁补偿协议向村民、村集体经济组织、集体物业土地使用方支付的拆迁补偿费用，属于取得土地使用权支付的经济利益，应计入契税计税依据缴纳契税。

企业所得税

企业发生的拆迁安置费用，属于《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）第二十七条第（一）款规定的土地征用费及拆迁补偿费，计入开发产品计税成本。

3.1.3.3 其他

对上述拆迁补偿费，如由合作意向企业在改造前期阶段先行垫付，改造主体公司成立后由其直接承担的，属于改造主体公司成本、费用，增值税、企业所得税、土地增值税参考上述规定处理。改造主体公司在土地增值税清算时可提供如下资料佐证：拆迁补偿协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证、能佐证拆迁补偿协议承担安排的招商文件及合作协议、改造主体公司返还代垫资金的付款凭证、改造主体公司缴纳契税的完税凭证。

3.1.4 土地出让环节

改造主体公司以协议出让方式取得融资地块，支付土地出让金。

3.1.4.1 自然资源和规划部门

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地所有者出让土地使用权免征增值税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

3.1.4.2 改造主体公司

增值税

改造主体公司以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，改造主体公司实际缴纳的土地出让金，计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告2021年第23号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），作为土地开发成本进行税务处理。

3.1.5 复建安置房建设环节

改造主体公司除支付拆迁补偿款以外，还要承担复建地块上的安置房建设，一般有3种方式：

方式1. 改造主体公司代建安置房，复建地块确权在村集体经济组织名下，由改造

主体公司代建，安置房确权在村集体经济组织名下。

方式 2. 改造主体公司自建安置房，复建地块与融资地块均确权到改造主体公司名下，改造主体公司由合作开发企业单独成立或村集体经济组织、合作开发企业共同控股，复建安置房建设完成后，产权先登记至改造主体公司名下，再将复建安置房产权转移登记至村集体经济组织名下，村集体经济组织退出股权。

方式 3. 村集体经济组织自建安置房，村集体经济组织自行负责安置房建设，改造主体公司支付建设资金给村集体经济组织，安置房确权在村集体经济组织名下。

3.1.5.1 方式 1. 改造主体公司代建安置房

3.1.5.1.1 改造主体公司

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），改造主体公司属于无偿提供建筑服务，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91 号）、《国家税务总局青岛市税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告 2018 年第 23 号），房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月 15 日内向主管税务机关申报缴纳税款。

房地产开发企业转让经政府批准建设的保障性住房和拆迁返还住房取得的收入，暂不预缴土地增值税，但应当在取得收入后次月 15 日内到主管税务机关申报、备案。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，对改造主体公司实际承担的复建安置房建设支出（不包括权益面积部分向村集体组织、村民取得的收入），允许计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 23 号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），取得土地使用权所发生的支出（包括复建地块相关支出）作为土地开发成本进行税务处理。

3.1.5.1.2 村集体经济组织

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，村集体经济组织应根据合作改造协议与拆迁补偿协议确认代建安置房属于村集体经济组织部分和属于村民部分。对村集体经济组织接受改造主体代建安置房应确认收入，同时确认对应固定资产的计税基础。

3.1.5.1.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、

装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额。发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.1.5.2 方式 2. 改造主体公司自建安置房

3.1.5.2.1 改造主体公司

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）第十四条、第四十四条，改造主体公司将安置房无偿转移登记至村集体经济组织，如果补偿协议约定了补偿价格，属于销售行为，按照补偿协议约定的补偿价格计税；如果补偿协议没有约定补偿价格或补偿价格明显偏低的，应按照视同销售的相关规定征收增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

对改造主体公司自建安置房支出，符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220 号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告 2022 年第 6 号）规定的，允许计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220 号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告 2022 年第 6 号），改造主体公司将复建安置房产权转移登记至村集体经济组织或拆迁人名下，安置用房视同销售处理，其收入按下列方法和顺序确认：

1. 按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定；
2. 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

由于拆迁安置形式多样，对按照上述方法确定视同销售价格有困难的，可参照该项目按货币补偿方式计算的补偿价款加上向被拆迁人实际收取的价款计算收入。

应视同销售征收土地增值税，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费，计入改造主体土地增值税扣除项。回迁户支付给改造主体公司的补差价款，应抵减本项目拆

迁补偿费。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

改造主体公司取得土地成本按照《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）第三十一条的规定确定。根据合作开发协议及拆迁补偿协议向村民及村集体经济组织分出开发产品时，根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）第七条规定，应视同销售。

3.1.5.2.2 村集体经济组织

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等

建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

3.1.5.2.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.1.5.3 方式3. 村集体经济组织自建安置房

3.1.5.3.1 村集体经济组织

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），村集体经济组织取得的安置房建设资金，属于拆迁补偿费用，不征收增值税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

（1）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，村集体经济组织应根据合作改造协议与拆迁补偿协议确认收到建设安置房资金属于村集体经济组织部分和属于村民部分。对村集体经济组织取得的安置房建设资金应确认收入，建造支出可据实税

前扣除。代村民建设收取部分不确认收入，相关支出不得税前扣除。

(2) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十八条，自行建造的固定资产，以竣工结算前发生的支出为计税基础。

3.1.5.3.2 改造主体公司

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条，改造主体公司支付的安置房建设资金，属于拆迁补偿费用，允许在计算销售额时扣除。

土地增值税

改造主体公司支付的安置房建设资金，符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2022年第6号）规定的，允许计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告2021年第23号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2019〕31号），取得土地使用权所发生的支出（包括复建地块相关支出）作为土地开发成本进行税务处理。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等

建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

3.1.5.3.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，工程施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.1.5.3.4 其他

对村集体经济组织不引入合作企业，按照政府部门批复的实施方案，自行成立全资子公司自主进行改造的，复建安置房税务处理参照方式1、方式2的相关规定。

3.1.6 复建安置房分配环节

复建安置房建设完成后一般登记到村集体经济组织名下，村集体经济组织需按照拆迁补偿协议分配至村民名下。

3.1.6.1 村集体经济组织

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，如未发生销售行为，不属于增值税征税范围。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条，如复建安置房用地为集体性质，分配环节不属于土地增值税范围。如复建安置房用地为国有性质，方式1和方式3属于村民自建房屋，不征收土地增值税。方式2属于村集体经济组织代村民办理房屋确权登记，

没有取得收入，不征收土地增值税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，对于村集体经济组织代村民个人报建，村集体经济组织做代收处理不计入村集体经济组织固定资产的，不确认为村集体经济组织收入。

3.1.6.2 村民

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

印花税

根据《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），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

土地增值税

根据《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），对个人销售住房暂免征收土地增值税。

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），村民“弃产”取得的收入，属于拆迁补偿费，不征收增值税。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号），对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

3.1.7 融资区房屋建设、销售环节

改造主体公司取得融资地块后，正常开发建设房屋、进行销售。

3.1.7.1 改造主体公司

增值税及附加

改造主体公司销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税，并按照《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月 15 日内向主管税务机关申报缴纳税款。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订次月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）规定处理。

3.1.7.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号），应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.2 村集体经济组织留用地转让

村经济联社集体土地被征收后，取得按征地面积的一定比例计算的预留发展用地（以下简称“留用地”），登记在村经济联社名下，村经济联社补缴土地出让金后变为国有性质用地，通过公开拍卖方式转让给合作企业，按照拍卖协议约定，合作企业除支付部分货币外，还需无偿移交给村经济联社、村民一定数量的分成物业。涉税环节包括补缴土地出让金、留用地转让、分成物业移交等。

3.2.1 补缴土地出让金环节

村集体经济组织按照一定的标准，补缴土地出让金，留用地转为国有性质用地。对农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得的国有留用地使用权的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金。

3.2.1.1 村集体经济组织

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，村集体经济组织补缴的土地出让金，属于取得土地使用权所支付的金额，应计入土地增值税扣除项目。

根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）第二条，对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部

税务总局公告 2021 年第 23 号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，村集体经济组织补缴的土地出让金，可增加土地使用权的计税基础。

3.2.2 留用地使用权转让、权属变更环节

村集体经济组织将国有性质留用地使用权转让给合作企业，取得货币收入、换取物业，或者货币加分成物业。

3.2.2.1 村集体经济组织

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），村集体经济组织按照转让土地使用权征收增值税，计税依据以留用地使用权转让时点，村集体经济组织收取的货币收入及分成物业的约定价值（或市场评估价值）确定。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）第三条，对村集体经济组织转让留用地使用权，应按照取得的全部价款及有关的经济利益作为转让收入计算土地增值税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

（1）根据《国家税务总局关于企业取得财产转让等所得企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 19 号），村集体经济组织取得土地使用权转让收入，不论是以货币形式、还是非货币形式体现，除另有规定外，均应一次性计入确认收入的年度计算缴纳企业所得税。

（2）根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉

的通知》（国税发〔2009〕31号）第三十七条，村集体经济组织以地换房的，应在首次取得开发产品时，将其分解为转让土地使用权和购入开发产品两项经济业务进行所得税处理，并按应从该项目取得的开发产品（包括首次取得的和以后应取得的）的市场公允价值计算确认土地使用权转让所得或损失。

3.2.2.2 合作企业

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，对合作企业以购买方式取得的土地使用权，应按照成交价格缴纳契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

3.2.2.3 其他

如村集体经济组织以自留地作价入股成立全资子公司，自行开发建设的，税务处理参照本指引场景 7 旧厂房合作改造的相关规定。

3.2.3 分成物业移交环节

分成物业建成后，按照拍卖或转让协议，合作企业将物业过户到村集体经济组织名下。一般有两种实现方式：方式 1，合作企业以“货币 + 分成物业”的方式购买村集体经济组织留用地，按照拍卖或转让协议，分成物业建成后无偿移交给村集体经济组织。方式 2，合作企业以纯货币形式购买留用地，但约定分成物业建成后，村集体经济组织、村民可以按固定价格回购分成物业。

3.2.3.1 方式 1. 无偿移交

3.2.3.1.1 合作企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），合作企业按照拍卖或转让协议，将分成物业移交给村集体经济组织的，应按照销售不动产征收增值税。计税依据按照留用地转让时点分成物业的约定价值（或市场评估价值）。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）第二条，对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）第一条，《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第三条，合作企业按照拍卖或转让协议，将分成物业移交给村集体经济组织的，应视同销售征收土地增值税。土地增值税视同销售收入按照留用地转让时点分成物业的约定价值（或市场评估价值）确定。对已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认土地增值税视同销售应税收入。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第七条，应视同销售。确认视同销售价格时，同类开发产品指代建村民安置房类产品。同时可按照《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第三十一条，确认为开发产品的土地成本。

3.2.3.1.2 村集体经济组织、村民

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，对村集体经济组织、村民取得的分成物业，应按照成交价格缴纳契税。

印花税

根据《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），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分

之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第三十七条，村集体经济组织以换取开发产品为目的，将土地使用权投资其他企业房地产开发项目的，应在首次取得开发产品时，将其分解为转让土地使用权和购入开发产品两项经济业务进行所得税处理，并按应从该项目取得的开发产品（包括首次取得的和以后应取得的）的市场公允价值计算确认土地使用权转让所得或损失。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十八条，非货币性资产交换取得的固定资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为计税基础。上述改造主体公司和村集体经济组织确认的资产公允价值应保持一致。

3.2.3.2 方式 2. 固定价格回购

3.2.3.2.1 合作企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），如拍卖或转让协议约定物业建成后回购的，可按照回购价格确认增值税收入。如果拍卖或转让协议约定回购价格明显偏低的，应按照视同销售的相关规定征收增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，如拍卖或转让协议约定物业建成后回购价格的，可按照回购价格确认土地增值税应税收入。如果拍卖或转让协议约定回购价格明显偏低的，应按照视同销售的相关规定征收土地增值税。对已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认土地增值税视同销售应税收入。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），取得的相关收入应计入企业所得税收入总额，发生与取得收

人有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

3.2.3.2.2 村集体经济组织、村民

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，对村集体经济组织、村民取得的分成物业，应按照成交价格缴纳契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》规定，对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十八条，外购的固定资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出为计税基础。

3.3 村集体经济组织租赁改造村级园区市场

在政府规划和产业定位引导下，村集体经济组织收回原用地者承租的土地使用权，解除集体物业承租方的租赁合同。村集体经济组织通过公开方式引入社会资本（改造企业），租赁其集体土地，改造企业以村集体经济组织名义建设物业，按照改造方案进行开发、运营管理，实现村级工业园、物流园、专业批发市场转型升级。租赁期限满后，改造企业将物业移回给村集体经济组织。涉税环节包括拆迁补偿、土地租赁、物业运营、物业收回等。

3.3.1 拆迁补偿环节

3.3.1.1 集体物业承租方

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），集体物业承租方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未发生增值税应税行为的，不属于增值税的征税范围。

企业所得税

（1）集体物业承租方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益以及集体经济组织的厂房用地被政府征收、并取得货

币补偿，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号），对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

3.3.1.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.3.2 土地租赁环节

3.3.2.1 村集体经济组织

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服

务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47号）第三条第（二）款规定，纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。对集体经济组织将土地出租给合作企业，应按不动产经营租赁服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对租赁合同按照合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的千分之一征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十九条，企业提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

3.3.2.2 改造企业

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对租赁合同按照合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的千分之一征收印花税。

3.3.3 物业建设、运营环节

3.3.3.1 改造企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），物业建成后，改造企业租赁物业取得的收入，应按不动产租赁服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

房产税

物业建成后，改造企业无租使用的，根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）第一条，无租使用村集体房产，由改造企业缴纳房产税。改造企业自用的，从价计征房产税；改造企业出租的，从租计征房产税。

城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于承租集体土地城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2017〕29号），改造企业直接从村集体经济组织承租集体建设用地的，应缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

企业所得税

（1）根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十九条，企业提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按租赁合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果租赁合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

（2）合作企业在承租土地上出资增设建筑物应作为长期待摊费用，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定在租赁期内摊销。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对租赁合同按照合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的千分之一征收印花税。

3.3.3.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、

装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

3.3.4 物业收回环节

3.3.4.1 村集体经济组织

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条、第三条，物业收回后由村集体经济组织从价计算缴纳房产税，没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》规定，对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

3.4 政府直接收储

村级物流园、专业批发市场等存在建设标准低、环境污染大、经济效益差等问题，不符合现行的国土空间规划，由政府主导对村集体经济组织给予补偿，并委托施工企业完成建筑物拆除、土地平整等，在村集体经济组织申请将集体用地转为国有用地后完成土地收储。涉税环节为土地征收（收回）、建筑物拆除平整等。

3.4.1 土地征收（收回）环节

3.4.1.1 村集体经济组织

增值税

（1）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第三十七款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。原权属人的土地使用权被政府收回，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，免征增值税。

（2）根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第40号）第三条，土地所有者依法征收土地，并向土地使用权者支付土地及相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。根据该规定，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，免征增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）第十一条，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征土地增值税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

企业所得税

集体经济组织收回土地使用权后，属于集体经济组织的土地再被政府收储，其取得的属于集体经济组织的货币补偿，应按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条

例的相关规定计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号），对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

3.4.1.2 集体土地承租方

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，集体土地承租方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未发生增值税应税行为的，无需缴纳增值税。

企业所得税

（1）集体土地承租方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益以及集体经济组织的厂房用地被政府征收、并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

3.4.2 建筑物拆除、平整环节

3.4.2.1 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教

育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

四、旧厂房改造

中心城区范围内老旧厂房更新改造。包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施。优化政务功能，产业转型升级，增加公共空间，补充配套短板，发展经营性用途。

涉税环节包括补缴自主改造中土地出让金、自主改造、收购、改造、合作改造主体公司成立、引入合作企业、合作改造补交土地出让金、拆迁补偿、复建物业过户及股权退出、物业开发销售、单一主体归宗改造之拆迁补偿、土地出让、房地产开发销售。

事项 4 项 自主改造、收购改造、合作改造、单一主体归宗改造

4.1 自主改造

根据国土空间规划和城市更新要求，在符合功能定位和规划的前提下，旧厂房的不动产权属人取得改造批复、补缴土地出让金后，对旧厂房改建、扩建，自主进行改造。包括补缴土地出让金、自主改造等。

4.1.1 补缴土地出让金环节

4.1.1.1 不动产权属人

增值税

不动产权属人如果属于房地产开发企业并开发房地产项目，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 23 号），以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，企业补缴的土地出让金，可增加资产的计税基础。

4.1.2 自主改造环节

4.1.2.1 不动产权属人

房产税

根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通

知》（财税〔2010〕121号），自行改造企业补缴的地价款应计入房产原值征收房产税。自行改造企业扩建、改建装修后的房产在下一个纳税期按扩建、改建、装修后的房产原值计税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

企业所得税

（1）根据《国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局公告2011年34号），企业对房屋、建筑物固定资产在未足额提取折旧前进行改扩建的，如属于推倒重置的，该资产原值减除提取折旧后的净值，应并入重置后的固定资产计税成本，并在该固定资产投入使用后的次月起，按照税法规定的折旧年限，一并计提折旧；如属于提升功能、增加面积的，该固定资产的改扩建支出，并入该固定资产计税基础，并从改扩建完工投入使用后的次月起，重新按税法规定的该固定资产折旧年限计提折旧，如该改扩建后的固定资产尚可使用的年限低于税法规定的最低年限的，可以按尚可使用的年限计提折旧。

（2）不动产权属人从事房地产开发经营的，按照《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）有关规定处理。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，不动产权属人补缴的土地出让金、改建、扩建发生的支出，允许计入土地增值税扣除项目。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

4.1.2.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.2 收购改造

根据国土空间规划和城市更新要求，旧厂房的原权属人（被收购企业）将不动产转让给社会投资主体（收购企业），由收购企业按照规划要求升级改造。该场景涉税环节包括旧厂房收购、改造。

4.2.1 收购环节

4.2.1.1 被收购企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）44 规定，被收购企业转让旧厂房并取得收入，应按转让不动产缴纳增值税；被收购企业转让其拥有的土地使用权并取得收入，应按转让土地使用权缴纳增值税。在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。增值税应税收入为转让厂房取得的全部经济利益，包括被收购企业取得的各项补偿收入等。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，被收购企业转让旧厂房取得的全部经济利益，申报缴纳土地增值税。因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，被收购企业自行转让房地产，符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款及《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号）第四条有关规定的，免征土地增值税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权

转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于企业取得财产转让等所得企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 19 号），企业取得资产转让收入，不论是以货币形式、还是非货币形式体现，除另有规定外，均应一次性计入确认收入的年度计算缴纳企业所得税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

4.2.1.2 收购企业

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，应按土地、房屋权属转移合同确定的价格缴纳契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十八条，外购的固定资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出为计税基础。

4.2.2 改造环节

4.2.2.1 收购企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号），收购企业改造完成后，自用的，不需要缴纳增值税；用于销售的，按照销售不动产缴纳增值税；用于出租的，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。同时按规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，收购企业以旧厂房购入成本作为取得土地使用权支付的金额，计入土地增值税扣除项目。

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，收购企业取得房屋所有权，应按规定缴纳房产税。自用的，以房产原值计征房产税；用于出租的，以租金收入计征房产税。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告2014年第74号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

企业所得税

（1）根据《国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局公告2011年34号），企业对房屋、建筑物固定资产在未足额提取折旧前进行改扩建的，如属于推倒重置的，该资产原值减除提取折旧后的净值，应并入重置后的固定资产计税成本，并在该固定资产投入使用后的次月起，按照税法规定的折旧年限，一并计提折旧；如属于提升功能、增加面积的，该固定资产的改扩建支出，并入该固定资产计税基础，并从改扩建完工投入使用后的次月起，重新按税法规定的该固定资产折旧年限计提折旧，如该改扩建后的固定资产尚可使用的年限低于税法规定的最低年限的，可以按尚可使用的年限计提折旧。

（2）收购企业从事房地产开发经营的，按照《国家税务总局关于印发〈房地产开

发经营业务企业所得税处理办法》的通知》（国税发〔2009〕31号）有关规定处理。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

4.2.2.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.3 合作改造

按照国土规划和城市更新要求，旧厂房权属人以厂房用地作价出资成立全资子公司（改造主体公司），并通过公开招标方式引入合作企业，双方共同控股改造主体公司。改造主体公司补缴土地出让金后，按照实施方案和合作协议落实拆迁补偿和安置，完成项目开发建设。原权属人取得固定面积复建房屋后退出改造主体公司。改造主体公司由合作企业全资控股，并对外销售其他的房屋。涉税环节包括改造主体公司成立、引入合作企业、补缴土地出让金、拆迁补偿、复建物业过户、物业开发销售。

4.3.1 改造主体公司成立环节

4.3.1.1 旧厂房屋原权属人

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），旧厂房屋原权属人以厂房用地作价出资属于增值税征税范围，应征收增

增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。如符合资产重组有关增值税规定的，不征收增值税。

土地增值税

根据《财政部 国家税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 21 号）第四条、第五条，对单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税（不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形）。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

（1）根据《财政部 国家税务总局关于非货币性资产投资企业所得税政策问题的通知》（财税〔2014〕116 号），企业以厂房用地对外投资，应对厂房用地进行评估并按评估后的公允价值扣除计税基础后的余额，计算确认非货币性资产转让所得，可在不超过 5 年期限内，分期均匀计入相应年度的应纳税所得额，按规定计算缴纳企业所得税。企业以非货币性资产对外投资，应于投资协议生效并办理股权登记手续时，确认非货币性资产转让收入的实现。

（2）符合《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》（财税〔2009〕59 号）等文件规定的特殊性税务处理条件的，也可选择按特殊性税务处理规定执行。

（3）旧厂房屋原权属人使用资产收购、资产划转等特殊税务处理方式将资产转入改造主体公司，但在 12 个月内当事一方发生生产经营业务、公司性质、资产或股权结构等情况变化，致使资产收购、资产划转不再符合特殊性税务处理条件的，应按视同销售资产调整原交易完成年度的应纳税所得额及相应的资产计税基础。

4.3.1.2 改造主体公司

契税

根据《关于继续执行企业事业单位改制重组有关契税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 17 号）第六条，对同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属

的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

4.3.2 引入合作企业环节

4.3.2.1 改造主体公司

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对改造主体公司新增资本金按照“营业账簿”税目，以实收资本（股本）、资本公积金合计金额的万分之二点五缴纳印花税。

4.3.3 补缴土地出让金环节

4.3.3.1 改造主体公司

增值税

改造主体公司如果属于房地产开发企业并开发房地产项目，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号），以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，企业补缴的土地出让金，可增加资产的计税基础。

4.3.4 拆迁补偿环节

4.3.4.1 旧厂房用地承租方

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号），旧厂房用地承租方因解除租赁合同而收取拆迁补偿费用、违约费用等经济利益，未发生增值税应税行为的，无需缴纳增值税。

企业所得税

（1）承租方因提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，厂房用地被政府征收、并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

旧厂房改造过程中，由政府直接收储后进行补偿的，对旧厂房屋原权属人取得的收储补偿，旧厂房用地承租方因提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等，参照上述税收规定处理。

4.3.4.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，

按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.3.4.3 改造主体公司

增值税

对改造主体公司支付的拆迁补偿费费用，如果改造主体公司符合房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目，根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条，允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

土地增值税

改造主体公司支付的补偿费用、拆除费用，属于《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条规定范围的，计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告2021年第23号）第二条，土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

企业所得税

企业发生的拆迁安置费用，属于《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第二十七条第（一）款规定的土地征用费及拆迁补偿费，计入开发产品计税成本。

4.3.5 复建物业过户及股权退出环节

4.3.5.1 改造主体公司

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），改造主体公司将复建物业无偿转移登记至旧厂房屋原权属人，属于无偿转让不动产，应按照视同销售的相关规定征收增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建

设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

对改造主体公司自建安置房支出，符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2022年第6号）规定的，允许计入改造主体公司的土地增值税扣除项目。

根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2022年第6号）规定的，改造主体公司将复建安置房产权转移登记至村集体经济组织或拆迁人名下，安置用房视同销售处理，其收入按下列方法和顺序确认：

1. 按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；
2. 由税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

由于拆迁安置形式多样，对按照上述方法确定视同销售价格有困难的，可参照该项目按货币补偿方式计算的补偿价款加上向被拆迁人实际收取的价款计算收入。

应视同销售征收土地增值税，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费，计入改造主体土地增值税扣除项。回迁户支付给改造主体公司的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转让、股权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

（1）根据《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函〔2008〕828号）和《国家税务总局关于企业所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2016年第80号），改造主体公司将复建物业分配给股东的，应视同销售，按照复建物业的公允价值确厂房定销售收入。

(2) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第十条，向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益不得税前扣除。

4.3.5.2 旧厂房屋原权属人

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，对旧厂房屋原权属人取得的分成物业，应按规定缴纳契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

(1) 根据《国家税务总局关于企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年 34 号），投资企业从被投资企业撤回或减少投资，其取得的资产中，相当于初始出资的部分，应确认为投资收回；相当于被投资企业累计未分配利润和累计盈余公积按减少实收资本比例计算的部分，应确认为股息所得；其余部分确认为投资资产转让所得。

(2) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十八条，通过投资等方式取得的固定资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为计税基础。

4.3.5.3 其他

如分成物业初始确权直接至旧厂房屋原权属人名下，没有发生分成物业的产权转移，参考 3.1.5.1 方式 1 改造主体公司代建安置房处理。

4.3.6 物业开发、销售环节

4.3.6.1 改造主体公司

增值税及附加

改造主体公司销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税，并按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴

纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。另根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，收购企业以旧厂房购入成本作为取得土地使用权支付的金额，计入土地增值税扣除项目。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）规定处理。

4.3.6.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.4 单一主体归宗改造

改造范围内厂房分散、且有多个权属人，按照片区规划方案，政府主导引入单一市场主体对旧厂房进行改造升级。由单一市场主体（改造主体公司）按照实施方案和合作协议与旧厂房屋原权属人签订补偿协议，完成现状建筑物拆除。规划自然资源部门注销原权属人不动产权证，土地连片归宗后按规定协议出让给单一市场主体进行开发建设。涉税环节包括拆迁补偿、土地出让、房地产开发销售等。

4.4.1 拆迁补偿环节

4.4.1.1 不动产原权属人

增值税

（1）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。原权属人的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

（2）根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第40号）第三条，土地所有者依法征收土地，并向土地使用权者支付土地及相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征土地增值税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

企业所得税

（1）国有土地原权属人建筑物拆除后，规划自然资源部门注销原有不动产权证土地收归国有，再直接与单一改造主体签订协议出让合同取得收益，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号），对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

4.4.1.2 改造主体公司

增值税

(1) 根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140号)第七条, 房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外), 在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用允许在计算销售额时扣除。

(2) 改造主体公司按上述规定扣除拆迁补偿费用时, 应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

土地增值税

改造主体公司向不动产原权属人支付的补偿费用, 符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条规定的, 允许计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》(财政部税务总局公告2021年第23号)第二条, 土地使用权出让的, 计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

企业所得税

(1) 用于房地产开发情形的, 根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》(国税发〔2009〕31号), 改造主体公司向不动产原权属人支付的补偿, 可作为土地开发成本进行税务处理。

(2) 用于房地产开发以外情形的, 根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例, 发生的土地使用权支出作为无形资产摊销, 发生的各类拆迁补偿支出在税前扣除。

4.4.1.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号), 工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务, 应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》, 签订建设工程合同, 应按照“建设工程合同”

税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.4.2 土地出让环节

4.4.2.1 自然资源和规划部门

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地所有者出让土地使用权免征增值税。

4.4.2.2 改造主体公司

增值税

改造主体公司以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，改造主体公司实际缴纳的土地出让金，计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），作为土地开发成本进行税务处理。

4.4.3 房地产开发、销售环节

4.4.3.1 改造主体公司

增值税及附加

改造主体公司销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税，并按照《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。另根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号），自2023年1月1日至2023年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局青岛市税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2018年第23号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2022年第6号），房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月15日内向主管税务机关申报缴纳税款。

开发企业清算申报后至收到清算审核结论前销售剩余开发产品取得的收入，应于次月15日内，按清算申报时确定的单位扣除项目金额进行土地增值税尾盘申报，待收到清算审核结论后，应于次月15日内，按清算审核结论确定的单位扣除项目金额进行土

地增值税尾盘更正申报。

开发企业收到清算审核结论后取得的收入，应于次月 15 日内，按清算审核结论确定的单位扣除项目金额进行土地增值税尾盘申报。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）规定处理。

4.4.3.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

五、市政设施、交通基础设施、停车设施及公园城市建设，地铁建设及沿线开发建设

完善城市路网体系，补齐基础设施短板；全面构建综合立体交通网；构建安全、便捷、高效、绿色的城市轨道交通网络体系；建立完善社会停车设施共享机制；建设公园化城市。

涉税环节包括拆迁补偿、土地出让、房地产开发销售。

事项 1 项 全面改造，同本指引第二部分，重点低效片区（园区）开发建设。

5.1 全面改造

政府通过招标等公开方式征选合作企业，承担相关区域全面改造，合作企业负责具体拆迁工作、垫付征地拆迁补偿款。完成拆迁后，合作企业以出让方式直接取得改造街区的国有土地使用权，所支付拆迁费用抵减其应向政府缴交的地价款。

5.1.1 拆迁补偿环节

5.1.1.1 被征收单位或个人（原权属人）

增值税

（1）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。被征收方的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，取得货币或其他经济利益，按规定可免征增值税。

（2）根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第40号）第三条，土地所有者依法征收土地，并向土地使用权者支付土地及相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征其土地增值税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，契税税率为 3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定：选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，免征契税；成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的，免征契税；缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

企业所得税

(1) 被征收单位的房产、土地被政府直接征收，并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造，取得县级以上（含县级）批复文件的情况，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

(2) 若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号），对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

印花税

根据《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），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。根据《中华人民共和国印花税法》，对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

5.1.1.2 合作企业

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。合作企业按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，合作企业为取得土地使用权所发生的房屋拆除、土地平整等费用，允许计入土地增值税扣除项目。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），合作企业为取得土地使用权所发生的房屋拆除、土地平整费用，作为土地开发成本进行税务处理。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

5.1.1.3 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

5.1.2 土地出让环节

5.1.2.1 自然资源和规划部门

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地所有者出让土地使用权免征增值税。

5.1.2.2 合作企业

增值税

合作企业以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，合作企业实际缴纳的土地出让金，计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告2021年第23号），土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税

目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号），作为土地开发成本进行税务处理。

5.1.3 房地产开发、销售环节

5.1.3.1 合作企业

增值税及附加

合作企业销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税，并按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。另根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局青岛市税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告 2018 年第 23 号），房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月 15 日内向主管税务机关申报缴纳税款。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城

镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定处理。

5.1.3.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

六、城市更新与城市建设其他相关事项

进一步完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，提高市民满意度，推动城市更新和城市建设各项工作。

涉税环节包括拆除整治、土地收储、土地使用权出让、配建物业移交、房地产开发销售。

事项 2 项 违法建设整治 政府征收储备土地、出让土地

6.1 违法建设整治

按照青岛市工作部署，依法拆除违法建设，进行未达标场所整治。

6.1.1 拆除、整治环节

6.1.1.1 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物或者构筑物拆除、平整土地以及其他工程作业，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

6.2 政府征收储备土地、出让土地

政府主导征收收储土地，按照新的片区规划调整为住宅用地，公开对外出让，政府限定最高地价，达到限定地价后，房地产开发企业竞拍配建物业面积。达到限定的配建物业面积后，房地产开发企业竞拍自持物业面积。该场景涉税环节包括土地收储、土地出让、配建物业移交、房地产开发销售、自持物业运营。

6.2.1 土地收储环节

6.2.1.1 被征收单位、个人

增值税

(1) 根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条(三十七),土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第40号)第三条,土地所有者依法征收土地,并向土地使用者支付土地及相关有形动产、不动产补偿费的行为,属于《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第(三十七)款规定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条,因国家建设需要依法征用、收回的房地产,因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权,免征土地增值税。

契税

根据山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》,契税税率为3%。纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用,按照货币补偿或者产权调换两种情形分别作出规定:选择货币补偿用以重新购置土地、房屋,且成交价格不超过货币补偿的,免征契税;成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。选择产权调换而重新承受土地、房屋权属,且不交纳产权调换差价的,免征契税;缴纳产权调换差价的,对差价部分按规定征收契税。

企业所得税

集体经济组织收回土地使用权后,属于集体经济组织的土地再被政府收储,其取得的属于集体经济组织的货币补偿,应按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定计入企业所得税收入总额,发生与取得收入有关的、合理的支出,可在计算应纳税所得额时扣除。

个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号），对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

6.2.1.2 土地原使用方

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），土地原使用方因提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未提供增值税应税行为，无需缴纳增值税。

企业所得税

（1）土地原使用方提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益以及集体经济组织的厂房用地被政府征收、并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造、取得县级及以上批复文件，符合《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（2）若不适用政策性搬迁规定的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.2.2 土地使用权出让环节

6.2.2.1 自然资源和规划部门

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七），土地所有者出让土地使用权免征增值税。

6.2.2.2 房地产开发企业

增值税

房地产开发企业以出让方式取得土地使用权，向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付土地价款。按照《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条，房地产开发企业实际缴纳的土地出让金，计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号），作为土地开发成本进行税务处理。

6.2.3 配建物业移交环节

配建物业移交有 3 种方式：方式 1，直接移交。配建物业建设地块和经营性地块合并供地，土地出让合同中列明直接将配建物业建设地块国有建设用地使用权（可共用宗地）以出让方式首次登记到政府指定行政事业单位。不动产登记部门依法依规将配建物业首次登记到政府指定的行政事业单位。方式 2，无偿移交。政府指定接收单位与开发企业签订不动产无偿转让协议，不动产权属登记首次登记在开发企业名下，再通过转移登记将权属办至政府指定接收单位名下。方式 3，政府回购。政府指定回购单位与开发企业按约定价格（不低于成本价的情形）签订商品房买卖合同，不动产权属登记首次登记在开发企业名下，再通过转移登记将权属办至政府指定回购单位名下。

6.2.3.1 方式 1: 直接移交方式

6.2.3.1.1 房地产开发企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），不动产登记部门直接将配建物业首次登记到政府指定的行政事业单位，房地产开发企业属于为政府无偿提供建筑服务，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

不动产登记部门直接将配建物业首次登记到政府指定的行政事业单位，房地产开发企业支付的安置房建设资金，符合《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）、《国家税务总局青岛市税务局关于发布〈国家税务总局青岛市税务局房地产开发项目土地增值税清算管理办法〉的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2022年第6号）规定的，允许计入房地产开发企业的土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告2021年第23号）第二条，土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第二十七条第（一）款，配建物业的相关支出属于土地征用费及拆迁补偿费，计入开发产品计税成本，在企业所得税税前扣除。

6.2.3.2 方式 2: 无偿移交方式

6.2.3.2.1 房地产开发企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房地产开发企业按照合同约定无偿移交配建物业，属于无偿转让不动产，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教

育费附加、地方教育附加。如配建物业用于公益事业或者以社会公众为对象，不属于视同销售缴纳增值税。

土地增值税

(1) 若无偿向政府、政府职能部门及承担行政职能或从事公益服务的事业单位移交类型为学校、公交站场等公共公益事业设施或政府职能机构、事业单位办公及非营利性用房、场馆，以及《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第四条第三项规定与清算项目配套的物业，按建造与清算项目配套的公共设施处理。

(2) 若无偿移交的物业类型或用途或接收方是除上述(1)之外的其他情形，应根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）第六条视同销售征收土地增值税，土地增值税应税收入按照《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第三条规定确定，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费，允许计入土地增值税扣除项目。

契税

根据《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告2021年第23号）第二条，土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

(1) 若受让方无偿移交政府或政府指定部门的配建物业，符合《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第十七条（一）款规定的，作为公共配套设施，其建造费用按公共配套设施费的有关规定进行处理。

(2) 若受让方无偿移交的配建物业，属于除上述之外的其他情形，应作为移交开发产品处理。根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉

的通知》（国税发〔2009〕31号）第七条，应视同销售。确认视同销售价格时，同类开发产品指政府保障性住房类产品。同时可按照《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）第三十一条的规定，确认为移交开发产品的土地成本。

6.2.3.2.2 接收单位

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，配建物业转移应按规定缴纳契税。

根据《中华人民共和国契税法》第六条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第三条，国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施的，免征契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转移书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

6.2.3.3 方式 3：政府回购方式

6.2.3.3.1 房地产开发企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房地产开发企业通过转移登记将配建物业的权属办至政府指定回购单位名下，出让合同（公告）约定不低于成本价移交的，应按移交价格缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

出让合同（公告）约定按照不低于成本价移交的，按移交价格确定土地增值税应税收入。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权

转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，房地产开发企业实际取得的相关收入应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算企业所得税应纳税所得额时扣除。

6.2.3.3.2 回购单位

契税

根据《中华人民共和国契税法》第四条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第二条，应按配建物业转移合同的成交价格缴纳契税。

根据《中华人民共和国契税法》第六条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）第三条，国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施的，免征契税。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

6.2.4 房地产开发销售环节

6.2.4.1 房地产开发企业

增值税及附加

房地产开发企业销售自行开发的房地产项目应缴纳增值税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税，并按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间申报缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《国家税务总局关于印发〈土地

增值税清算管理规程》的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局青岛市税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》（国家税务总局青岛市税务局公告2018年第23号），房地产开发企业在土地增值税清算申报前转让房地产取得的收入，应按月预缴土地增值税，并于取得收入次月15日内向主管税务机关申报缴纳税款。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告2014年第74号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至2023年6月30日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定处理。

6.2.4.2 工程施工企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），工程施工企业提供建筑物拆除、土地平整、建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”

税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

6.2.5 自持物业运营环节

6.2.5.1 方式 1：经营租赁

6.2.5.1.1 房地产开发企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《国家税务总局关于在境外提供建筑服务等有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 69 号）第五条，房地产开发企业的自持物业出租，应按照不动产经营租赁征收增值税。纳税人以长（短）租形式出租酒店式公寓并提供配套服务的，按照住宿服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税优惠政策。

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条、第三条，房产税由产权所有人缴纳。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对公租房免征房产税，公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。根据《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房

租赁有关税收政策的公告（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），自 2021 年 10 月 1 日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，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，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5 号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对租赁合同按照合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的千分之一征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十九条，企业提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且

租金提前一次性支付的，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

6.2.5.2 方式 2：长租或转让永久使用权

6.2.5.2.1 房地产开发企业

增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），转让建筑物永久使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条，房地产开发企业的房产长租或转让永久使用权的行为，不属于土地增值税征税范围，不征收土地增值税，相关成本、费用不计入土地增值税扣除项目。

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条，房产税由产权所有人缴纳。第三条规定，房产出租的以房产租金收入为房产税的计税依据。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

城镇土地使用税

根据《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 74 号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于延续实施城镇土地使用税、房产税减免政策的通知》（青财税〔2023〕5号），增值税小规模纳税人继续免征城镇土地使用税、房产税，政策执行至 2023 年 6 月 30 日。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，对租赁合同按照合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的千分之一征收印花税。

企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十九条，企业提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。