



中國大陸投資稅務風險

任之恒
香港會計師

2018年7月25日





中國大陸 稅收環境發展

增強對外資的吸引力

擴大開放：

- 全面推行負面清單制度（2017版外商投資產業指導目錄）
- 進一步擴大部分領域/行業的對外開放程度（例如：金融自由化的提出）



鼓勵外資優惠政策：

- 境外投資者股息再投資遞延繳納預提所得稅
- 鼓勵外國公司在中國設立地區總部



国务院扩大对外开放 积极利用外资若干措施的通知

国发〔2017〕5号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

利用外资是我国对外开放基本国策和开放型经济体制的重要组成部分，在经济发展和深化改革进程中发挥了积极作用。当前，全球跨国投资和产业转移呈现新趋势，我国经济深度融入世界经济，经济发展进入新常态，利用外资面临新形势新任务。为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于构建开放型经济新体制的若干意见》，进一步积极利用外资，营造优良营商环境，继续深化简政放权、放管结合、优化服务改革，降低制度性交易成本，实现互利共赢，现将有关事项通知如下：

一、进一步扩大对外开放

（一）以开放发展理念为指导，推动新一轮高水平对外开放。修订《外商投资产业指导

便利外商投資措施：

- 改進外國人才工作簽證制度
- 確保外匯政策不對外商投資造成負面影響



其他：

- 技術先進型服務企業所得稅優惠政策推廣到全國
- 智慧財產權保護
- 允許外國投資者參與國有企業混合所有制改革



国务院促进外资增长若干措施的通知

国发〔2017〕39号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

积极利用外资是我国对外开放战略的重要内容。当前经济全球化呈现新特点，我国利用外资面临新形势新任务。为深化供给侧结构性改革，推进简政放权、放管结合、优化服务改革，进一步提升我国外商投资环境法治化、国际化、便利化水平，促进外资增长，提高利用外资质量，现将有关事项通知如下：

一、进一步减少外资准入限制

（一）全面实施准入前国民待遇加负面清单管理制度。尽快在全国推行自由贸易试验区

創新的稅收管理



打造透明度

- 建立本地系統以更好地利用國別報告（CBCR）和統一報告標準（CRS）的信息；
- 納稅人信用評級和風險監控系統以更有針對性地審查；
- 報告制度的建立 – 要求涉稅專業服務機構就提供給納稅人的每一項稅務諮詢/籌畫服務向稅務機關報告相關業務資訊（國家稅務總局公告2017年第13號）



確保確定性

- 預計新的《稅收徵收管理法》出臺時，特定稅收裁定也有望實現。
- 國家稅務總局正在改進並將繼續提高相互協商程式的能力

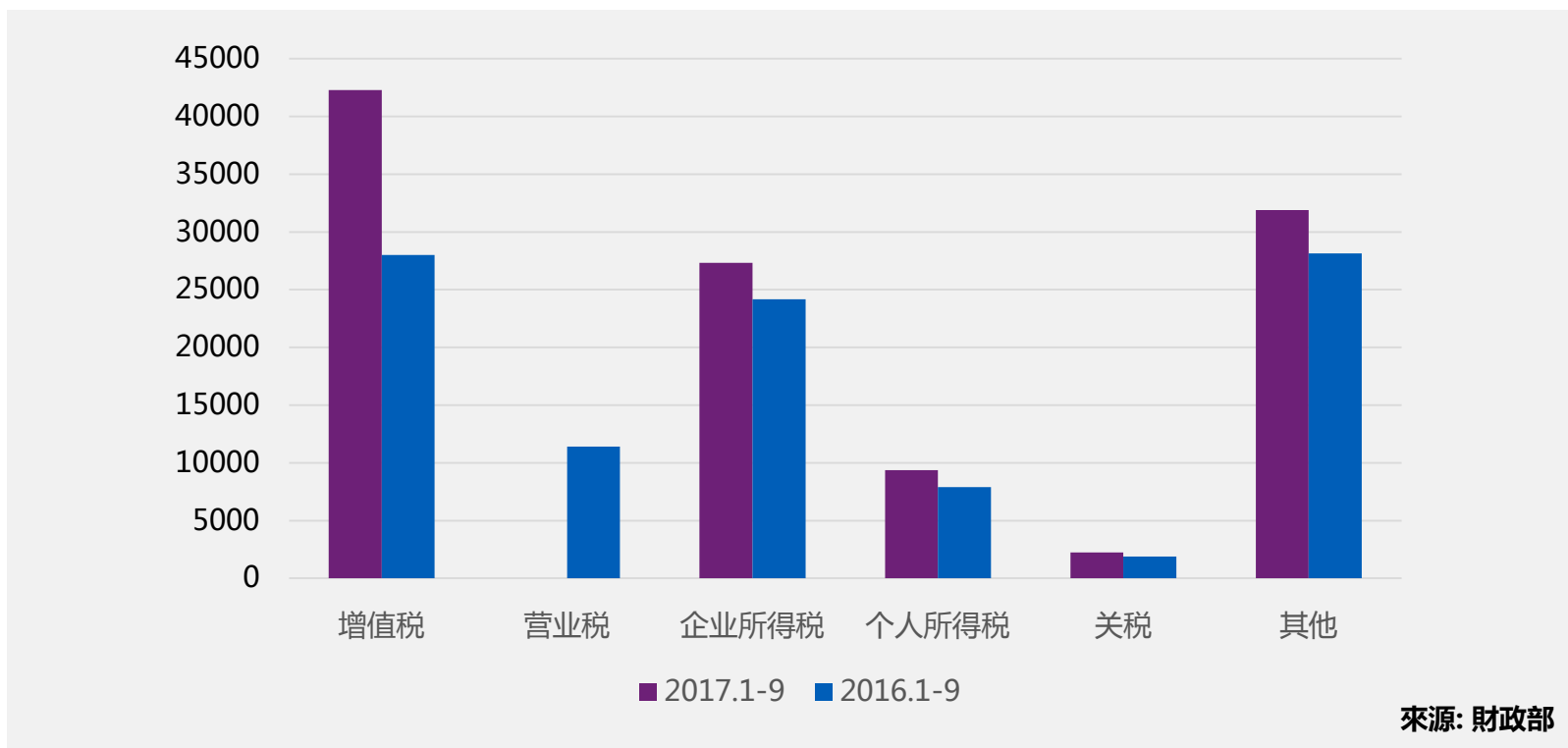


增長友好型稅收政策

- 取消審批制度
- 線上稅務事項辦理
- 簡化納稅申報材料
- 增值稅數位化

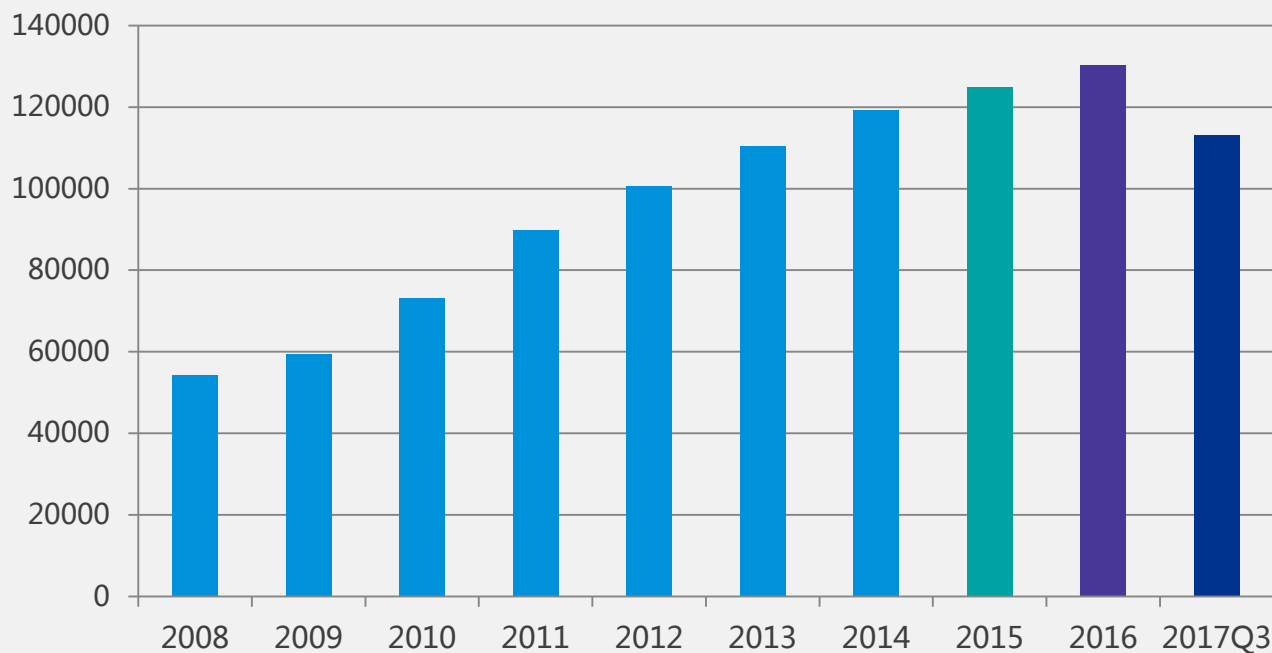


稅收收入比較——2017年1-9月 vs. 2016年1-9月



稅收收入統計——2008-2017年前3季度

單位：億元人民幣



來源：國家統計局、財政部及相關稅務新聞

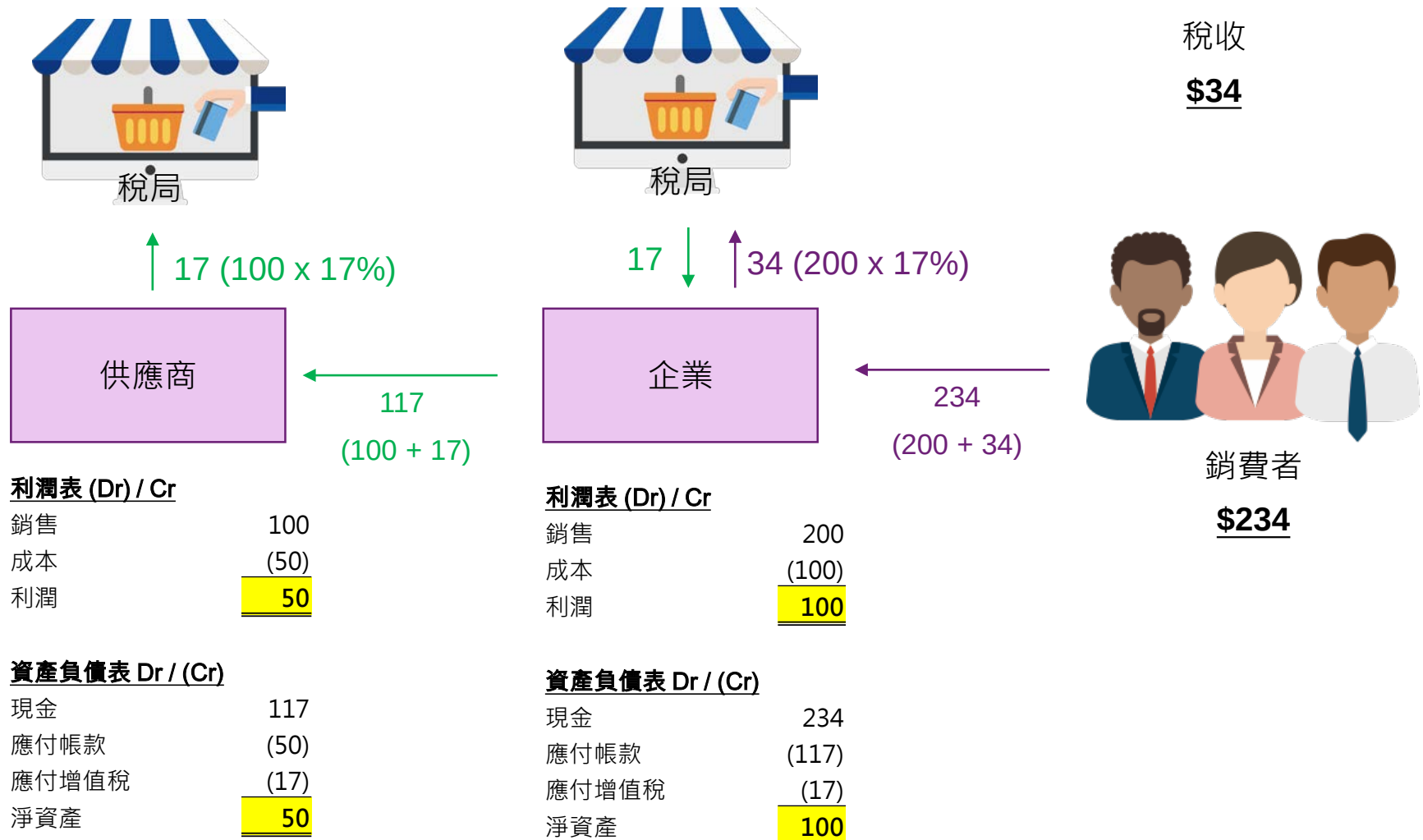




增值稅基本概念

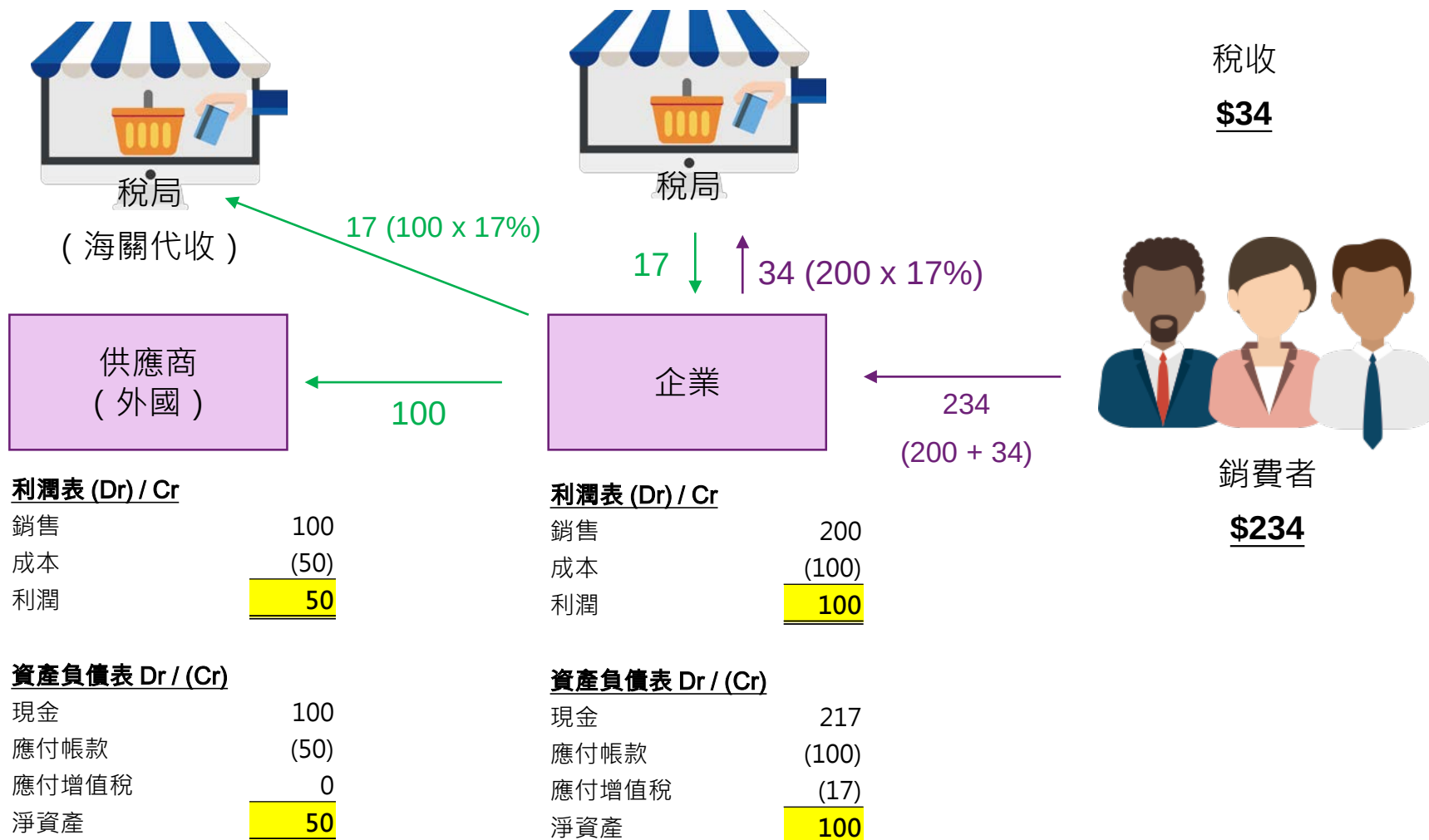
6. 增值稅基本操作

情況一：本地採購，本地銷售(假設適用稅率17%)



6. 增值稅基本操作

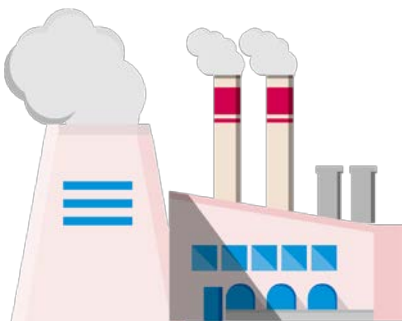
情況二：進口，本地銷售(假設適用稅率17%)





增值稅法令變更

7.1 增值稅法令變更 - 法令變更重點



製造業等適用
17%稅率行業

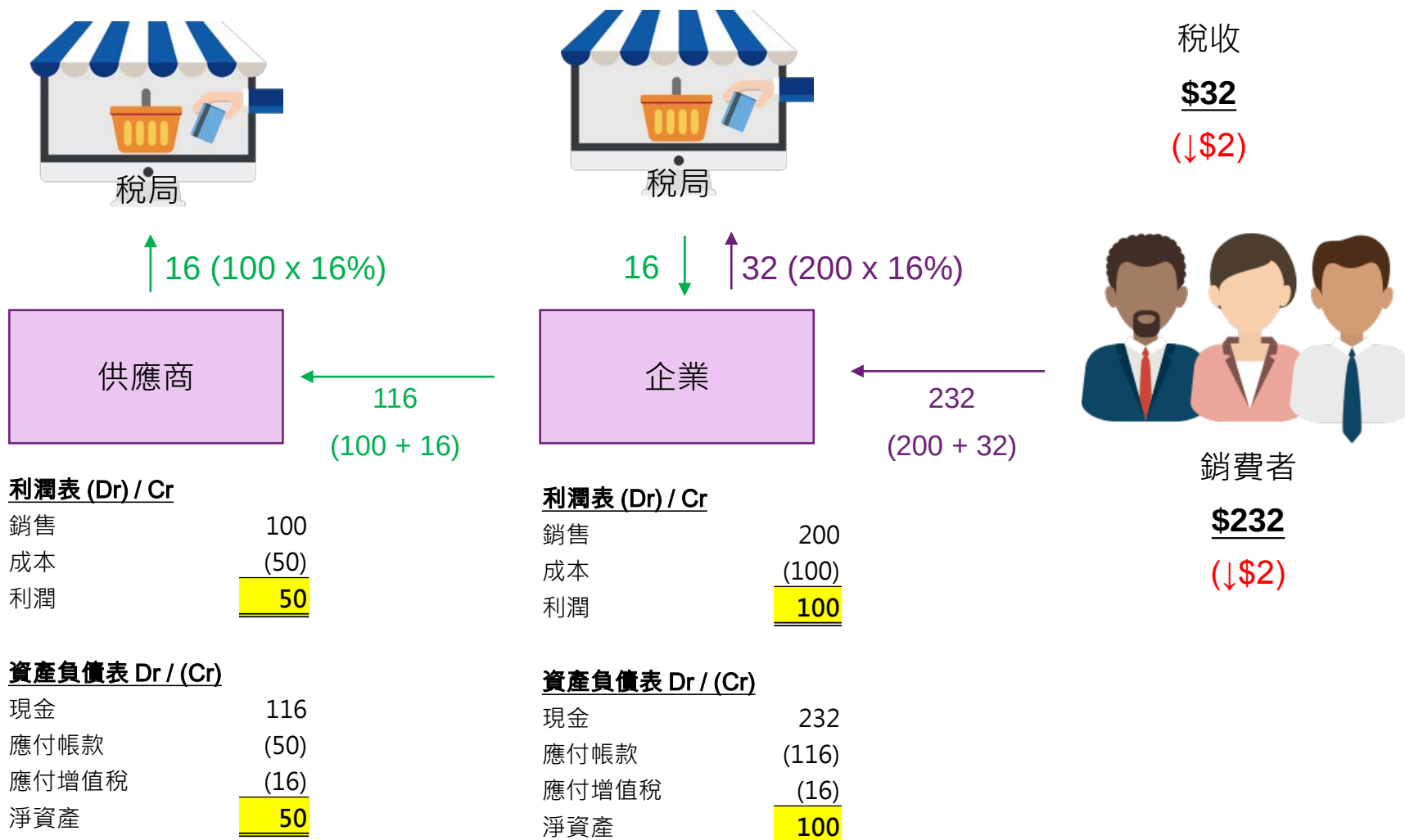
16%
(↓1%)



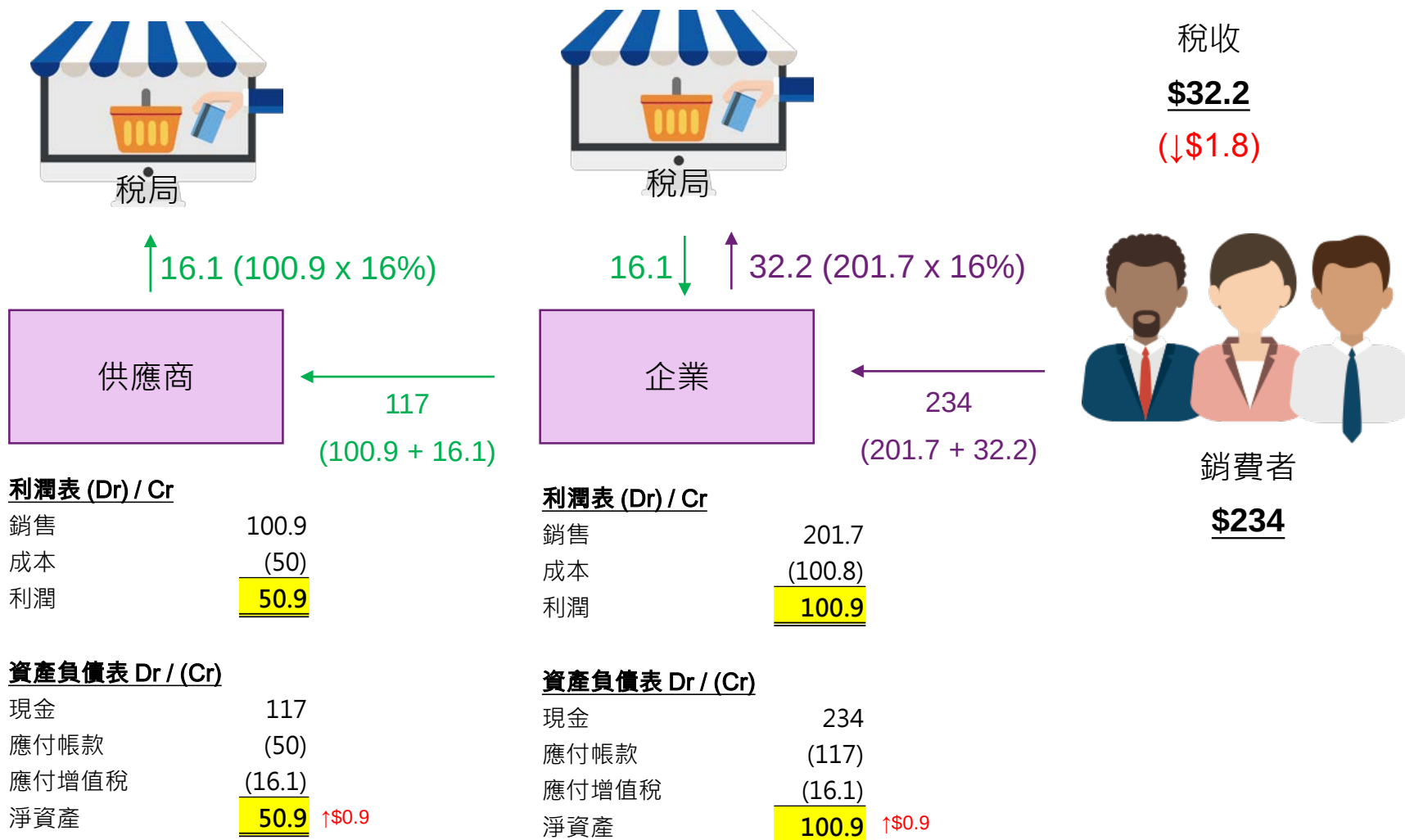
交通運輸、建築
基礎電訊服務等
行業及農產品適
用11%稅率行業

10%
(↓1%)

7.2.1 增值稅法令變更 - 稅負節省情況（情況一）



7.2.2 增值稅法令變更 - 稅負節省情況（情況二）



7.3 增值稅法令變更 - 總結：如何因應

客戶

- 合同金額不變，收入上升

供應商

- 合同金額不變，成本上升

現有合同

- 留意合同條款，以含稅還是不含稅價簽訂
- 取得有效專用發票

長遠策略

- 重新檢視訂價政策
- 修正內部測算評估



房地產及建築業 增值稅處理方法

增值稅稅率概覽

適用於	營業稅稅率	增值稅稅率
房地產業	5%	10%
建築業	3% （差額徵收）	10% （差額徵收）
金融服務業	5%	6%
生活服務業	一般為5%， 某些特定娛樂 業為5% - 20%	6%

政策總結

銷售不動產

10%一般徵收 或
5% 簡易徵收

不動產經營租賃服務

10%一般徵收 或
5% 簡易徵收

建築服務

10%一般徵收 或
3% 簡易徵收

房地產相關服務

6%

過渡期政策總結

建築業

房地產開發企業中的一般納稅人，銷售自行開發的房地產老專案

銷售二手不動產

出租營改增前取得的不動產

房地產開發企業中的一般納稅人 銷售老項目

“房地產老項目”的定義

(一)《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目。

(二)《建築工程施工許可證》未注明合同開工日期或者未取得《建築工程施工許可證》但建築工程承包合同注明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目。

過渡期政策：

可以選擇適用簡易計稅方法，按照5%的徵收率計算應納稅額。

示例



示例



5% 簡易徵收是否仍可適用？

查看《建築工程施工許可證》
注明的合同開工日期



出租不動產

哪些不動產可以適用過渡期政策：
一般納稅人出租其2016年4月30日
前取得的不動產

過渡期政策：
可以選擇適用簡易計稅方法，
按照5%的徵收率計算應納稅額。



國家稅務總局公告2016年第16號 《納稅人提供不動產經營租賃服務增值稅徵收管理暫行辦法》

取得的不動產, 包括以直接購買、接受捐贈、接受投資入股、自建以及抵債等各種形式取得的不動產。



不確定——對於“自建”的不動產如何判斷取得日期？

建築業

建築服務適用過渡期政策的條件

- 1) 以清包工方式提供建築服務；
- 2) 為甲供工程提供建築服務；
- 3) 為建築工程老專案提供建築服務（滿足以下條件之一）：
1、《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的建築工程專案；2、未取得《建築工程施工許可證》的，建築工程承包合同注明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程專案。

過渡期政策：

按照3%徵收率簡易徵收，且支付給分包商的費用可以在稅前扣除



關鍵點

1. 過渡期政策與營業稅處理一致。
2. 一般納稅人以清包工方式提供的建築服務，可以選擇適用簡易計稅方法計稅。
3. 該規定符合減輕建築公司稅負的政策考慮

何謂甲供工程？与清包工有何分別



過渡期政策

簡易徵收方法的涵義

銷項稅按較低的徵收率計算：
3%（建築業）和
5%（不動產銷售和租賃）

相關的進項稅不得抵扣

簡易徵收的方法由
納稅人選擇而非強制措施

簡易計稅方法計稅，一經選擇，
36個月內不得變更。



- 適用簡易徵收方法的納稅人可以開具增值稅專用發票？
- 簡易徵收的進項稅如何轉出？

過渡期政策

關於過渡期政策的其他問題...

如何適用過渡期政策

如果納稅人有多個房地產項目



是否應按照增值稅納稅人為單位，或是以專案為單位，或是以出售或出租的每套房產為單位選擇適用或不適用過渡期政策

增值稅計算方式選擇？

如果一開始選擇按一般計稅方式，36個月後可否再選擇簡易徵收方式？



稅法只是規定一經選擇，36個月內不得變更。但是，如可以在36個月後變更，即是說納稅人可能先抵扣前期全部進項，再按簡易徵收方式後續徵稅。

計稅方式不同，如何處理進項稅？

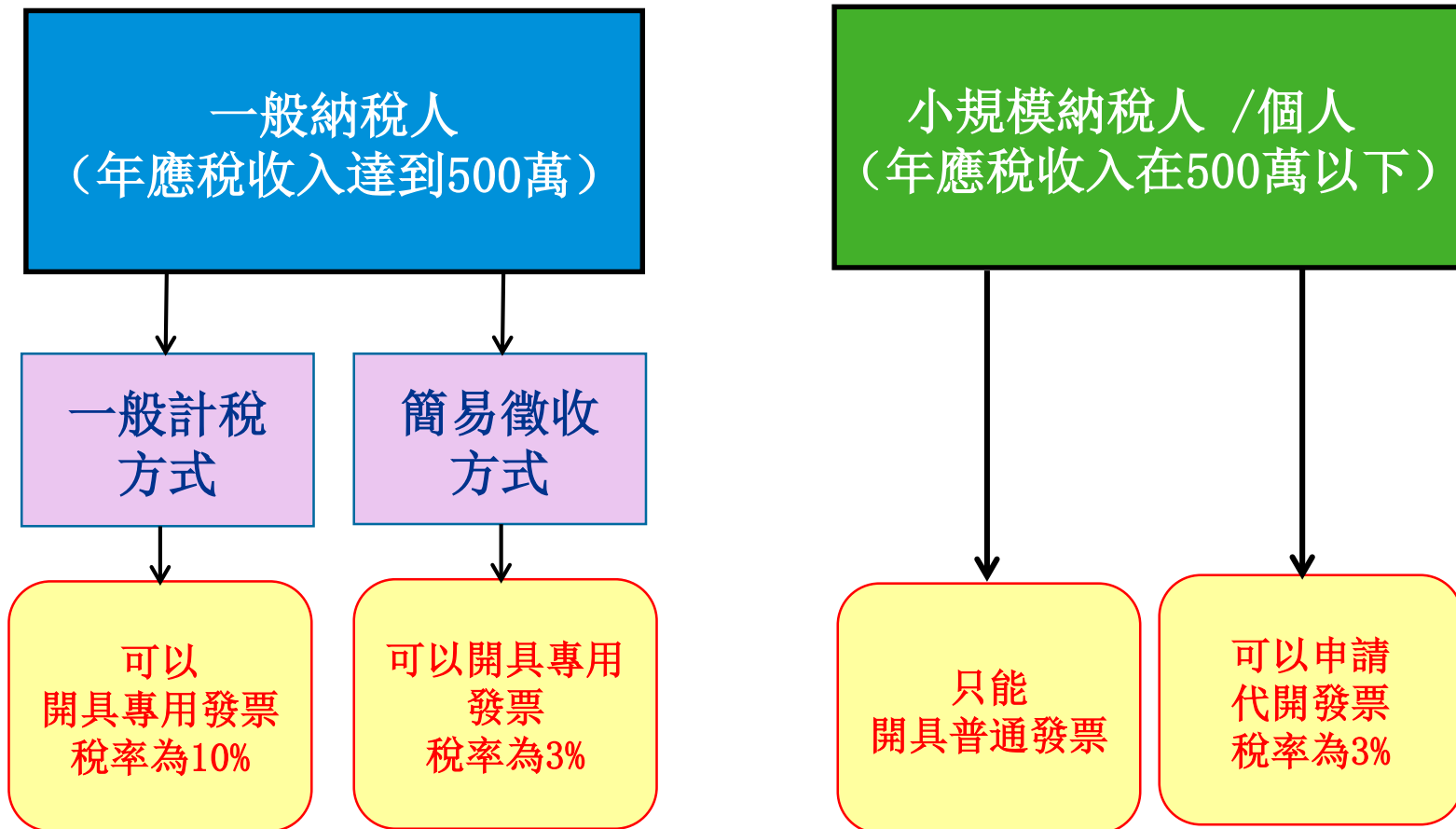
如何理解“用於簡易計稅方式的進項稅額”？如果簡易計稅期間發生大型裝修或其他資本性費用，能否在選擇一般徵稅後獲得部分抵扣？



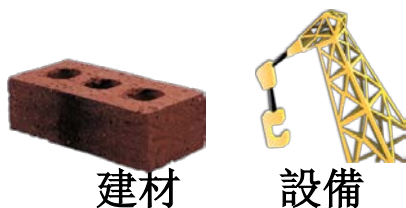
稅法列明：按照規定不得抵扣且未抵扣進項稅額的固定資產、無形資產、不動產，發生用途改變用於允許抵扣進項稅額的應稅項目，可在用途改變的次月計算可以抵扣的進項稅額。

但是否適用於房地產企業的自建專案？

建築商的稅務情況一覽



不同建築安排下的稅務影響 – (1) 包工包料



- 適用稅率：16%
- 如果提供專用發票，
建築商可以抵扣

建築商：
1a) 一般納稅人，
新項目



- 適用稅率：10%
- 如果提供專用發票，
房地產商可以抵扣

房地產商
(一般課稅方式)



- 適用稅率：16%
- 建築商不可以抵扣進項
(建材成本提高)

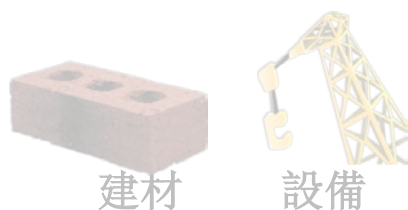
建築商：
1b) 一般納稅人，
老項目(選擇簡易)



- 適用稅率：3%
- 如果提供專用發票，
房地產商可以抵扣

房地產商
(一般課稅方式)

不同建築安排下的稅務影響 – (1) 包工包料



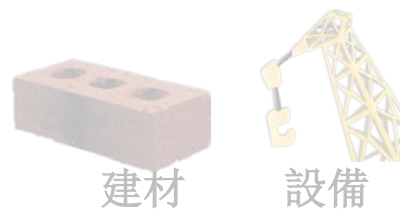
- 適用稅率：16%
- 如果提供專用發票，建築商可以抵扣

建築商：
1a) 一般納稅人，
新項目



房地產商
(簡易課稅方式)

- 適用稅率：10%
- 房地產商不可以抵扣進項
(工程成本包含10%稅金)



- 適用稅率：16%
- 建築商不可以抵扣進項
(建材成本提高)

建築商：
1b) 一般納稅人，
老項目(選擇簡易)

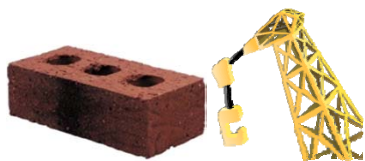


房地產商
(簡易課稅方式)

- 適用稅率：3%
- 房地產商不可以抵扣進項
(工程成本包含3%稅金)

不同建筑安排下的税务影响 –

(2) 清包工 / 甲供工程



建材 設備

建築商

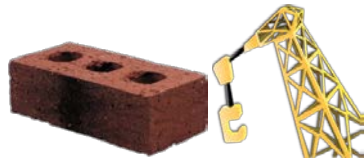
- 適用稅率：16%
- 如果提供專用發票，
可以抵扣進項

- 適用稅率：
3%（簡易徵收或小規模納稅人）/
10%（一般計稅）
- 如提供專用發票，可以抵扣進項

房地產商
(一般課稅方式)

不同建築安排下的稅務影響 –

(2) 清包工 / 甲供工程



建材 設備

建築商

- 適用稅率：16%
- 客戶不可以抵扣進項
(成本包含16%稅金)

- 適用稅率：
3% (簡易徵收或小規模納稅人) /
10% (一般計稅)
- 客戶不可以抵扣進項
(成本包含3% / 10% 稅金)

房地產商
(簡易課稅方式)



Q&A



任之恒 Niki Yam

KPMG台灣所
國際租稅部, 協理

電話: (02) 8101 6666 分機16927

電郵: nikiyam@kpmg.com.tw

行業專長

- 房地產及建築業
- 工業及環保行業

相關國家之服務經驗

- 香港及中國內地
- 盧森堡

專業資格

- 香港註冊會計師

專長領域

- 兩岸三地及亞太地區稅務諮詢服務(包括集團投資及營運架構、企業併購及跨國業務稅務諮詢)
- 稅務爭議解決及與中國稅務機關之日常關係維護

個人經歷簡述

- KPMG台灣所國際租稅經理
- KPMG香港所中國稅務經理
- KPMG盧森堡所稅務部副理
- 中國國家稅務總局第二屆領軍人才與青年才俊赴港實習培訓計畫導師
- 中國廣東省地方稅務局赴港培訓計畫學習夥伴

專業經歷

- 於2010年加入KPMG香港所之中國稅務部，主要負責各香港房地產集團在中國內地發展項目之稅務、外匯管理及法規遵循等諮詢服務；其常年服務客戶包括香港“四大”房地產集團之其中三位；
- 在中國內地就房地產業營改增立法過程中，協助香港地產建設商會蒐集準備行業分析數據以及編撰香港業界對政策的修改意見，以呈交中國財政部作為參考意見；
- 任女士亦主要協助處理稅務爭議個案，多年來陪同KPMG中國各區分所合伙人代表港商與各地稅局見面，反映企業問題及對稅法規定的主張，成功解決企業與稅局的分歧，達致可行的解決方案；
- 此外亦協助中國企業“走出去”，提供投資架構及經營模式規劃意見，以集團總部顧問角色協調各地稅務及法規遵循，與KPMG國外分所共同進行有關工作。並於2015年派駐盧森堡分所協助China Desk業務；
- 曾受邀外國分所及香港本地專業組織就中國稅務議題進行演講；
- 於2017年6月轉調至台灣分所，專注亞太地區及兩岸三地之稅務諮詢業務。