



Smart

深圳市思迈特财税咨询有限公司

思迈特财税政策法规速递

个人所得税政策

2021年2月3日

编辑整理：李敦峰

目 录

【个人所得税政策】	1
1. 深圳个人出租住房拟于 2023 年底前适用综合征收率 0，前提是网签备案	1
2. 就地过年红包是否应征收个人所得税？	2
(1) 浙江 12366 中心答复	2
(2) 国家税务总局安徽省税务局 12366 纳税服务中心答复	3
3. 随机向本单位以外的个人赠送礼品，企业如何汇总申报个人所得税？	3
深圳税务回复	3
【欢迎加盟】 思迈特财税咨询诚征转让定价(同期资料准备) 税务专业服务业务合作伙伴	5
★关于思迈特★	5
★转让定价税务服务范围★	5
★转让定价服务方面优势★	7
★主要客户★	7
★合作内容★	8
【联系我们】	10

【个人所得税政策】

1. 深圳个人出租住房拟于 2023 年底前适用综合征收率 0，前提是网签备案

2021 年 2 月 1 日，深圳市住房和建设局发布《关于公开征求〈关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施〉（征求意见稿）意见的通告》，在“（四）落实租赁税收优惠政策。”中规定：“住房租赁企业向个人出租住房，属小规模纳税人的，增值税按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额；属一般纳税人的，可以选择适用增值税简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。企事业单位、社会团体以及其他组织向住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”住房的，房产税减按 4% 的税率征收。对个人在深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称市租赁平台）上办理住房租赁合同备案或者信息申报的，采取综合征收方式征税，2023 年底前，综合征收率为 0%。住房租赁企业享受减税政策，应按规定进行减税申报，并将房屋权属、经备案或完成信息申报的房屋租赁合同等资料留存备查。国家对住房租赁税收政策进行调整的，按照国家有关规定执行。”

【思迈特注】1：2019 年 12 月 13 日，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国公安部、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室联合发布《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10 号），文件规定：“从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。……”“经由房地产经纪机构、住房租赁企业成交的住房租赁合同，应当即时办理网签备案。网签备案应当使用住房和城乡建设、市场监管部门制定的住房租赁合同示范文本。……”

【思迈特注】2：2020 年 10 月 10 日，[《合肥市人民政府办公室关于加快发展和规范合肥市住房租赁市](#)

场的通知》(合政办〔2020〕13号)“6. 落实税收优惠政策。”中规定:“个人出租自有住房, 租期在本通知有效期内, 且在市住房租赁交易服务监管平台(以下简称市租赁平台)办理网签备案并如实登记相关信息的, 待国家税务总局在减免税代码目录中明确后, 税收按综合征收率 0%征收。出租人可凭备案证明及相关材料向房产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。代开增值税专用发票需要纳税的, 应按税法规定缴纳税款。将现行企业向个人出租住房租金收入减按 4%征收房产税政策, 扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房, 并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。”(该政策有效期 3 年)。

【思迈特注】3: 2020 年 10 月 19 日,《国家税务总局南京市税务局 南京市住房保障和房产局关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》(国家税务总局南京市税务局 南京市住房保障和房产局公告 2020 年第 5 号)第五条规定:“个人通过政府租赁平台办理租赁合同网签备案的, 其出租住房应缴纳的各项税费, 2020 年 10 月至 2022 年 12 月采取综合征收方式征收, 综合征收率为 0。”第六条规定:“纳税人享受本公告规定的减免税政策, 应按规定进行减免税申报, 并将不动产权属、经备案的房屋租赁合同等资料留存备查。”

【思迈特注】4: 2021 年 1 月 28 日, 京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局、北京市互联网信息办公室、北京市地方金融监督管理局、中国银行保险监督管理委员会北京监管局联合发布《[关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知](#)》(京建发〔2021〕40 号), 对于税收政策仅规定:“十、本市支持专业化、规模化住房租赁企业持有房屋并依法出租。住房租赁企业可以按规定享受税收、金融等优惠政策。”即未对个人出租住房税收政策进行调整。

2. 就地过年红包是否应征收个人所得税?

(1) 浙江 12366 中心答复

您好: 您在网站上提交的纳税咨询问题收悉, 现针对您所提供的信息简要回复如下:

根据《中华人民共和国个人所得税法》规定:“ 第四条 下列各项个人所得, 免征个人所得税: (一) 省级人民政府、国务院部委和中国人民解放军军以上单位, 以及外国组织、国际组织颁发的科学、教育、技术、文化、卫生、体育、环境保护等方面的奖金; (二) 国债和国家发行的金融债券利息; (三) 按照国家统一规定发给的补贴、津贴; (四) 福利费、抚恤金、

救济金；（五）保险赔款；（六）军人的转业费、复员费、退役金；（七）按照国家统一规定发给干部、职工的安家费、退职费、基本养老金或者退休费、离休费、离休生活补助费；（八）依照有关法律规定应予免税的各国驻华使馆、领事馆的外交代表、领事官员和其他人员的所得；（九）中国政府参加的国际公约、签订的协议中规定免税的所得；（十）国务院规定的其他免税所得。前款第十项免税规定，由国务院报全国人民代表大会常务委员会备案。”

根据《浙江省地方税务局关于贯彻省委大力推进文化强省建设决定的若干意见》（浙地税发[2012]5号）规定：“三、促进文化产业发展，支持文化体制改革（一）促进文化产业加快发展……

11、对个人获省政府、国务院部委及以上单位科学技术奖取得的奖励，免征个人所得税；对于报经省政府认可后发放的对优秀博士后、归国留学人员、浙江省特级专家等高层次人才、特殊人才的奖励，免征个人所得税。”

理论上除相关文件规定的免税所得外，其余是需要计缴个人所得税的。

上述回复仅供参考，欢迎拨打 0571-12366。

(2)国家税务总局安徽省税务局 12366 纳税服务中心答复

您好！您提交的问题已收悉，现针对您所提供的信息回复如下：

疫情防控期间，政府发放的务工人员关爱补助，在总局政策尚未明确前，暂不征收个人所得税。

感谢您的咨询！上述回复仅供参考，若您对此仍有疑问，请联系 12366 或主管税务机关。

3. 随机向本单位以外的个人赠送礼品，企业如何汇总申报个人所得税？

深圳税务回复

根据《财政部 税务总局关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》（财

政部 税务总局公告 2019 年第 74 号) 第二条规定,企业在业务宣传、广告等活动中,随机向本单位以外的个人赠送礼品(包括网络红包,下同),以及企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品,个人取得的礼品收入,按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税,但企业赠送的具有价格折扣或折让性质的消费券、代金券、抵用券、优惠券等礼品除外。

因人员较多且未获取纳税人真实的基础信息时,扣缴义务人可暂采用汇总申报方式,扣缴义务人申请汇总申报设置,需到主管税务区局办税大厅开通“偶然所得”汇总申报功能后,可在自然人电子税务局扣缴端,分类所得“偶然所得”模块办理汇总申报,并注明“随机赠送礼品汇总申报”,但礼品发放的材料需要留存备查。



【欢迎加盟】思迈特财税咨询诚征转让定价(同期资料准备) 税务专业服务业务合作伙伴

★关于思迈特★

深圳市思迈特财税咨询有限公司是一家以转让定价/预约定价税务服务、非居民企业股权转让税务服务、受益所有人身份认定服务、境外注册企业认定为居民企业服务及“走出去”企业/个人财税服务等国际税务专业服务为主并兼顾一般高端税务（如企业重组、企业整体纳税规划等等）专业服务的专业财税咨询顾问服务机构。

作为中国本土最专业、从业时间最早（1998 年开始）的转让定价和预约定价税务服务机构之一，我们每年为 230 多家跨国企业集团（包括很多世界五百强企业）及国内企业集团提供关联申报、同期资料准备、预约定价安排、转让定价调查抗辩、转让定价税务规划、转让定价指引制定等转让定价税务专业服务（其中包括协助 6 家外资企业完成预约定价安排）；经过近 20 年的历练，我们已经发展成为中国本土“**服务时间最长、服务客户最多、服务内容最全、服务团队最强**”的转让定价/预约定价税务服务机构之一。我们拥有丰富的转让定价实际操作经验及反避税调查抗辩应对的实战经验，一直以来我们密切关注国内外的国际税收（转让定价等）最新政策动态并及时发表自己的见解（我们一直订阅了大量国际税收资料库）。

截止目前，思迈特财税咨询已经在上海、北京、大连、苏州、杭州、西安、南京、武汉、重庆、长沙、成都、石家庄、郑州、福州等 30 多个城市有加盟合作机构。

★转让定价税务服务范围★

1. **关联申报代理服务：**按 42 号公告的规定代理企业准备并填报好关联申报表（含国别报告，如需要），并按规定在 5 月 31 日进行代理申报。
2. **关联申报复核（鉴证）服务：**对企业初步准备填报好的关联申报表进行全面复核或根据规定程序对关联申报表进行鉴证并出具鉴证报告（鉴证报告需要具体法定资质的税务师或会计

师事务所出具)。

3. 转让定价风险评估服务：协助企业监控集团内部的关联交易模式、定价等并评估转让定价风险级别，同时对关联企业之间的定价提出合理修改和调整建议。

4. 转让定价税务规划服务：运用“搭架构、规功能、理交易、定价格、控风险、节税金”的战略纳税规划思维，并考虑实际操作性协助企业制定灵活变通、技术完善的转让定价策略。

5. 转让定价税务指引制定服务：在企业转让定价税务规划方案确定后，协助企业完成一份重要的税务内控制度“集团内部关联交易转让定价税务管理指引”，以便为各关联企业的财税及业务人员管理日常关联交易业务往来提供指引，从而确保关联交易转让定价税务规划方案切实执行。

6. 关联交易同期资料准备服务：按 42 号公告和 6 号公告的相关规定协助企业准备好关联交易同期资料之主体文档、本地文档和特殊事项文档，以达成合规并有效通过主管税务机关的审核。针对主体文档如果最终控股集团已经准备好了的话，我们可以提供翻译服务、审阅服务及根据 42 号公告规定进行补充说明的服务。

7. 转让定价调查抗辩服务：利用丰富的实战经验和案例数据，协助企业有效应对税务机关在关联交易转让定价方面的特别纳税调查调整。

8. 预约定价安排（单边和双边）服务：协助企业规划预约定价安排方面的工作，向主管税务机关提起预备会谈，准备提供有效的预约定价申请报告给主管税务机关，并在企业与税务机关进行预备会谈、谈签意向、分析评估、正式申请、协商签署和监控执行 6 个阶段中提供专业建议和服务。

9. 成本分摊安排服务：根据企业提出的成本分摊安排需求，协助企业准备成本分摊安排的文档资料，并在安排过程中提供专业建议和相关服务。

10. 一般反避税调查应对服务：针对税务机关对企业提起的一般反避税调查，协助企业准备好文档资料并有效应对税务机关的调查调整。

11. 价值链分析服务：通过对企业价值链进行深入详细的分析，梳理出该行业分析模型，提供从转让定价管理方面的价值链分析的有效结论及整合建议。

12. TP 培训辅导服务：为企业财税及相关业务人员提供转让定价税务管理及风险应对实务方面的培训辅导服务。

★转让定价服务方面优势★

1. **国内最早。**我们的机构及服务团队是国内最早从事转让定价/预约定价的专业服务机构和团队之一，我们的专业服务团队中的很多成员已经从事转让定价及预约定价税务专业服务超过 10 年。

2. **专业人才。**我们拥有具有学士、硕士、博士学位并拥有中国注册会计师、中国注册税务师、会计师和工程师等执业资格的转让定价/预约定价专业服务核心团队 20 多人。

3. **价格优惠。**我们的服务费用是根据我们为贵公司提供服务所花的工作量以及我们所花费的成本为基础计算收取的，绝对公平合理，切实做到“服务优，价格优，效果优”（三优）。

4. **有效数据。**我们已购买了中国国家税务总局指定使用数据库，同时我们也有畅通的渠道获得国家税务总局可能使用的非公开信息资料（即所谓“秘密数据库”）如中国海关数据库、中国企业数据库等。

5. **经验丰富。**近年来，我们的专业服务团队每年为 230 多家外资企业提供过转让定价税务专业服务（包括帮助企业准备同期资料、帮助企业进行可比性分析、代表企业与税务机关进行谈判协商等等），已成功帮助 6 家企业申请预约定价安排；目前正在帮助 2 家外资企业申请预约定价安排，帮助 1 家外资企业续签已到期的预约定价安排。我们的专业服务团队成员在长期的转让定价及预约定价税务服务实践操作中积累了丰富的理论和实践经验。

6. **关系良好。**我们的转让定价专业服务团队中很多成员曾供职于税务机关，同时，我们的专业服务团队成员都通晓国内外的转让定价税务法律法规，具有丰富的与税务机关进行转让定价沟通协调的实战经验，在长期的转让定价税务专业服务实践操作中与各级、各地税务机关建立了良好的公共关系，经常代表国际会计公司和跨国公司协调他们在转让定价及预约定价安排中遇到的与税务机关难于解决的疑难争议问题；针对中国转让定价税务法律法规的最新发展动态和完善，一直以来我们与各级税务机关保持顺畅的沟通渠道，并能表达我们的专业意见。

★主要客户★

我们在转让定价及预约定价税务服务方面曾服务过的企业大都是大型跨国企业或国内企业集团公司，一些还是世界 500 强企业。我们曾服务过的企业涉及以下行业：

1. 计算机及其外围设备、打印机、复印机、电子、通信产品等；

2. 塑胶、轮胎、化妆品、化工、制药、纸制品；
3. 研究开发、技术服务、无形资产、贸易及房地产、物业管理、物流企业；
4. 服装、医疗设备、五金制品；
5. 保健品、箱包、机械配件等等。

★合作内容★

2016 年 6 月 29 日，国家税务总局发布《关于完善关联申报和同期资料管理有关事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 42 号），进一步了完善关联申报和同期资料管理。42 号公告的发布对本土咨询公司及税务师/会计师事务所等中介机构来说既是挑战也是机遇，同时也是在目前特定时期下税务师事务所业务“转型升级”的大好机会。为更好整合资源，团结更多的同行机构一起拓展关联交易同期资料等转让定价税务专业服务业务，我们特向全国各地再次诚征合作伙伴。

由于关联交易同期资料准备是 2008 年新企业所得税法实施后本土咨询服务机构、事务所等的一项全新的业务，对一般本土的咨询服务机构及会计师/税务师事务所来说至今还是比较陌生和神秘（特别是在 2020 年度特殊背景下更是如此）。特别是随着 42 号公告的发布。同期资料主体文档、本地文档和特殊事项文档的最新要求更是让很多人云里雾里，对此，我们将为每家合作伙伴机构提供一整套完整的为客户提供转让定价（同期资料准备）税务专业服务的工作操作指引，具体包括：

1、我们将负责对合作机构的相关业务人员进行关联交易同期准备业务实操培训，并提供所有工作文件和模板，具体包括但不限于关联交易同期资料准备业务操作流程指引、关联交易同期资料准备资料清单模板、关联交易同期资料主体文档报告模版、关联交易同期资料本地文档报告模板（主体文档及本地文档包括中英日韩文版，行业涉及制造、贸易、技术服务、研发、货代/物流、软件、装饰、网游、劳务费及特许权使用费支付、房地产及物业管理等 30 多个细分行业）、关联交易同期资料特殊事项模版（成本分摊协议和资本弱化）、服务合同模板（中英文）、SIC code 中英文对照表、特殊经营因素分析模板等等。

2、如果合作机构刚开始接触同期资料准备业务，我们将派专业服务人员带领合作机构项目负责人及相关助理人员一起进行 2—3 例同期资料准备业务操作，包括资料收集、下企业调研、关联交易情况分析、功能风险分析、价值链分析、转让定价方法选择、可比公司 SIC code

选择、可比性分析、协助撰写同期资料报告初稿和正式稿，并协助合作机构与其客户就同期资料报告有关内容进行会谈等工作。

3、如果合作机构项目负责人能独立操作同期资料准备业务，我们将对合作机构的同期资料准备业务全程提供技术支持，包括 SIC code 选择审核、可比公司筛选审核、解决同期资料报告中的具体疑难问题并负责审核合作机构撰写的同期资料报告初稿和正式稿。

4、我们可以协助合作机构开展关联交易同期资料业务的宣讲活动以帮助其拓展同期资料准备服务业务。

5、我们将会第一时间将国际及国内有关转让定价税务管理方面的动态和最新政策法规分享给合作机构。

6、合作机构可以派人免费参加我们举办的所有有关转让定价方面的培训公开课程。

原则上一个地级市我们只吸收一家合作机构，机会难得，欢迎来电咨询。初步合作意向达成后我们即会发送一份“关联交易同期资料合作指引”给贵机构。针对于预约定价安排、转让定价调查抗辩、转让定价（供应链）税务规划、转让定价指引制定等其他转让定价专业服务业务，合作机构与咱们可以具体业务具体进行协商后确定合作方式。



【联系我们】

深圳市思迈特财税咨询有限公司

转让定价网: <http://www.cntransferpricing.com/>

思迈特财税网: <http://www.szsmart.com/>

国际税收专业微信公众号: tpperson 及 tpguider

张学斌 高级合伙人 (国际税务服务)

电话: 0755-82810833

Email: tp@cntransferpricing.com

谢维潮 高级合伙人 (转让定价税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: xieweichao@cntransferpricing.com

李敦峰 合伙人 高级经理 (转让定价与房地产税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: lidunfeng@cntransferpricing.com

王理 合伙人 高级经理 (审计及高新认定服务)

电话: 0755-82810830

Email: wangli@cntransferpricing.com

刘琴 合伙人 高级经理 (企业税务鉴证服务)

电话: 0755-82810831

Email: liugin@cntransferpricing.com