

政策性搬迁收入的财税处理差异注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/542/2021_2022__E6_94_BF_E7_AD_96_E6_80_A7_E6_c46_542421.htm

随着城市建设、城市规划、基础设施建设等原因，企业政策性拆迁和取得政策性搬迁费的现象越来越多。拆迁后的企业有些被注销，有些用搬迁费重新建设，还有些企业在搬迁前已重新建设。其中个别企业将拆迁补偿费不入账、少入账或长期挂账。本文以《财政部国家税务总局关于企业政策性搬迁收入有关企业所得税处理问题的通知》（财税〔2007〕61号）为主要政策依据，讨论搬迁补偿款会计处理和税务处理的差异。财税

〔2007〕61号文件的主要规定 该文件的发布日期是2007年5月18日，《中华人民共和国企业所得税法》的发布日期是2007年3月16日，由于其发文日期晚于新《企业所得税法》的发布日期，因此财税〔2007〕61号文件适用范围是内外资企业。有关搬迁补偿费的范围包括：搬迁企业按规定标准从政府取得的搬迁补偿收入，搬迁企业通过市场（招标、拍卖、挂牌等形式）取得的土地转让收入。无论是哪种情形，搬迁的原因都必须是“当地政府城市规划、基础设施建设等原因”，也就是必须有政府搬迁文件或公告，搬迁协议和搬迁计划，这是主管税务机关审核的重要内容。否则，搬迁企业所获得的收入不能依照本文件进行税务处理，而应当按照企业所得税法规定的处理方法执行。即搬迁收入加上各类拆迁固定资产的变卖收入、减除各类拆迁固定资产的折余价值和处置费用后的余额，计入企业当年应纳税所得额。在实务中，“政府搬迁文件或公告”这个概念至关重要，因没有明确

定义，所以“政策性搬迁收入”的界定有些模糊。涉税处理原则

- 1.搬迁后企业注销的规定搬迁企业没有重置固定资产、技术改造或购置其他固定资产的计划或立项报告，应将搬迁收入加上各类拆迁固定资产的变卖收入、减除各类拆迁固定资产的折余价值和处置费用后的余额，计入企业当年应纳税所得额，计算缴纳企业所得税。在实务中，许多企业因搬迁而注销，其搬迁收入应按照企业所得税的规定计算缴纳企业所得税。
- 2.搬迁后企业重建的规定搬迁企业根据搬迁规则，用企业搬迁收入购置或建造与搬迁前相同或类似性质、用途的固定资产和土地（以下简称重置固定资产），扣除进行技术改造购置固定资产、技术改造和安置职工费用，其余额计入应纳税所得额。企业因转换生产经营方向等原因，没有用上述搬迁收入进行重置固定资产或技术改造，而将搬迁收入用于购置其他固定资产或进行其他技术改造项目的，可在企业政策性搬迁收入中将相关成本扣除，其余额计入应纳税所得额。搬迁企业利用政策性搬迁收入购置的固定资产，可以按照现行税收规定计算折旧或摊销，并在企业所得税前扣除。搬迁企业从规划搬迁第2年起的5年内，其取得的搬迁收入暂不计入企业当年应纳税所得额，在5年期内完成搬迁的，企业搬迁收入按上述规定扣除相关成本费用后，其余额并入当年应纳税所得额，缴纳企业所得税。在实务中，很多企业可以购买与企业生产经营有关的固定资产，扣减补偿收入至零或负数，然后再对外出售该固定资产。按照上述规定，可以在企业所得税前扣除，从而达到规避所得税的目的。这实际上要双重扣税，因为政策性搬迁收入与非政策性搬迁收入不同。另外，企业取得的政策性搬迁收入，在5年期内完成搬

迁的，企业搬迁收入按上述规定扣除相关成本费用后，其余额并入当年应纳税所得额缴纳企业所得税。换句话说，如果搬迁收入是政策性搬迁收入，其纳税义务的发生时间可以递延至第6年。搬迁企业取得政策性搬迁收入的账务处理根据《财政部关于企业收到政府拨给的搬迁补偿款有关财务处理问题的通知》（财企〔2005〕123号）的规定，搬迁企业取得的政策性搬迁收入（属于搬迁补偿款范畴）时应记入“专项应付款搬迁补偿”，参考2006年版《企业会计准则应用指南会计科目专项应付款》的相关规定，搬迁企业重置固定资产时，其支付的价款不需要核销“专项应付款”科目。企业在5年期内完成规划搬迁的，按以下原则处理：1.“专项应付款搬迁补偿”科目如果为借方余额，则在完成规划搬迁年度，结转到“管理费用”科目。2.“专项应付款搬迁补偿”科目如果为贷方余额，则作借“专项应付款搬迁补偿”科目，贷“资本公积”科目。这样，税务处理与会计处理会存在差异，需要进行纳税调整。在税务处理上，如果“专项应付款搬迁补偿”有贷方余额，将上述余额与重置相类似的固定资产和土地价值比较，前者若大于后者，则其差额应计入应纳税所得额，在所得税申报表“其他纳税调增项目”反映。反之，若等于或小于后者则不作纳税调整。

拆迁补偿款的其他税的涉税处理

1.营业税及其附加税的处理规定 对于企业收到的拆迁补偿款是否要缴纳营业税，目前国家税务总局的文件没有明确规定，可以参考《广东省地方税务局关于旧城拆迁改造有关营业税问题的批复》（粤地税函〔1999〕295号）规定：为了支持城市改造建设，经请示国家税务总局同意，凡经县级以上政府批准，国土局及有关房地产管理部门发出公

告，限期拆（搬）迁的地（路）段的，被拆迁户取得的拆迁补偿收入（包括货币、货物或其他经济利益）暂不征收营业税。《福建省地方税务局关于拆迁补偿业务征收营业税问题的通知》（闽地税发〔2004〕63号）规定：被拆迁单位和个人因拆迁取得的房屋（或土地）拆迁补偿费及其他补助费或补偿安置的房屋，除下列两种情况外，均应征收营业税：（1）被拆迁单位和个人取得政府财政部门支付的房屋（或土地）拆迁补偿费及其他补助费，暂免征收营业税。（2）被拆迁个人因自用普通住房拆迁，所取得的补偿费或拆迁过程中发生的房屋等面积产权调换，暂免征收营业税。结合上述文件，可知搬迁企业取得政府财政部门支付的拆迁补偿费及其他补助费，免收营业税。搬迁企业通过市场（招标、拍卖、挂牌等形式）取得的土地转让收入，按“转让无形资产”征收营业税。

2.土地增值税的处理规定根据《土地增值税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》和《土地增值税宣传提纲》的相关规定，因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市市政规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产而取得的收入，免征土地增值税。因此，企业取得政策性搬迁收入免予征收土地增值税。根据《土地增值税暂行条例实施细则》第十一条规定，符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。但是此类情况下的免征应以原房地产所在地税务机关的批文为准。如果尚未收到批文，则应视同房地产出售或转让，计算土地增值税。

3.印花税的处理规定根据《印花税暂行条例》、《印花税暂行条例施行细则》和《关于印花税若干政策的通

知》（财税〔2006〕162号）的相关规定：对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同、商品房销售合同按产权转移书据征收印花税。因此，搬迁企业取得政策性搬迁收入中属于土地使用权转让收入部分需按规定缴纳印花税。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com