

# 政策性搬迁补偿收入的有关涉税政策

湖北咸宁烟草公司 卢伟华

随着我国大力发展基础设施建设,政策性拆迁和取得政策性搬迁补偿收入的现象越来越多。对居民和企事业单位取得的政策性搬迁补偿收入是否应当纳税,以及有哪些具体优惠政策?本文拟对此作一探讨。

## 一、营业税

《关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知》(国税函[2008]277号)规定:纳税人将土地使用权归还给土地所有者时,只要出具县级(含)以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件,无论支付征地补偿费的资金来源是否为政府财政资金,该行为均属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为,不征收营业税。但这里需要说明的是:土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为不征收营业税,仅指对土地使用者归还土地使用权而取得的补偿收入免征营业税。

对除土地使用权外的建筑物、构筑物、土地附着物的补偿收入,是否应当征收营业税?对此,《关于征用土地过程中征地单位支付给土地承包人员的补偿费如何征税问题的批复》(国税函[1997]87号)规定:对土地承包人取得的土地上的建筑物、构筑物、青苗等土地附着物的补偿费收入,应按照《营业税暂行条例》“销售不动产——其他土地附着物”税目征收营业税。但该文件在适用范围上并不明确,个人和企业收到的拆迁补偿款并不能完全适用该文件。正由于该文件的不明确性,各地税务机关根据各地实际情况自行制定了一些有关搬迁补偿收入纳税的具体规定。所以,对被拆迁人取得的地面建筑物或构筑物、土地附着物的补偿收入是否征收营业税,应根据当地税务机关的具体规定进行处理。

## 二、土地增值税

根据《土地增值税暂行条例》的规定,转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,为土地增值税的纳税义务人。因此,不论是法人还是自然人,不管是内资企业还是外资企业,只要发生转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的行为,就要根据税法的规定计算缴纳土地增值税。但《土地增值税暂行条例》第8条同时规定: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“城市实施规划”而搬迁,免征土地增值税。另外,因城市市政规划、国家建设的需要而搬迁,由纳税人自行转让房地产而取得的收入,同样免征土地增值税。

## 三、个人所得税

根据《关于个人取得被征用房屋补偿费收入免征个人所

得税的批复》(国税函[1998]428号)的规定:按照城市发展规划,在旧城改造过程中,个人因住房被征用而取得赔偿费,属补偿性质的收入,无论是现金还是实物(房屋),均免于征收个人所得税。另外,《关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》(财税[2005]45号)规定:“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。”从文件适用范围上看,财税[2005]45号文件比国税函[1998]428号文件规定得更加宽泛。

## 四、企业所得税

根据《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)的规定:搬迁企业根据搬迁规划,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(简称重置固定资产),以及进行技术改造或安置职工的,准予搬迁企业的搬迁收入扣除重置固定资产、技术改造和安置职工费用,其余额计入企业应纳税所得额。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,其余额计入企业应纳税所得额。根据现行企业所得税法的规定,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。

另外,搬迁企业利用政策性搬迁收入购置的固定资产,可以按照现行税法规定计算折旧或进行摊销,并在企业所得税税前扣除;搬迁企业从规划搬迁第二年起五年内,其取得的搬迁收入暂不计入企业当年应纳税所得额,在五年期内完成搬迁的,企业搬迁收入按上述规定扣除相关成本费用后,其余额并入搬迁企业当年应纳税所得额,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六年。

## 五、印花税

根据《印花税法暂行条例》、《印花税法暂行条例施行细则》和《关于印花税法若干政策的通知》(财税[2006]162号)的规定: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,被拆迁人取得政策性搬迁收入中属于土地使用权转让合同范围的,应按“产权转移书据”缴纳印花税。○