

企业改制、重组、划转

一、申报材料

房地产转移双方统一信用代码证、改制重组协议、股权变更等有效文件，不动产证（房屋产权证、土地使用证）相关房地产权属和价值证明、转让方改制重组前取得土地使用权所支付地价款的凭据等书面材料。

企业改制契税优惠（减免性质代码：15052401，政策依据：财税〔2013〕53号），应报送：

（一）上级主管机关批准其改制、重组或董事会决议等相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

（二）改制前后的投资情况的相关材料。

公司分立后承受原公司土地、房屋权属免征契税（减免性质代码：15052518，政策依据：财税〔2018〕17号），应报送：

（一）上级主管机关批准其改制、重组或董事会决议等相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

（二）改制前后的投资情况相关材料。

企业破产承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属减征或免征契税（减免性质代码：15052519，政策依据：财税〔2018〕17号），应报送：

（一）上级主管机关批准其破产或董事会决议等相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

（二）债权人提供：债权人债务情况的相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

（三）非债权人提供：非债权人妥善安置原企业职工，签订服务年限不少非债权人妥善安置原企业职工，签订服务年限不少于三年的劳动用工合同相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

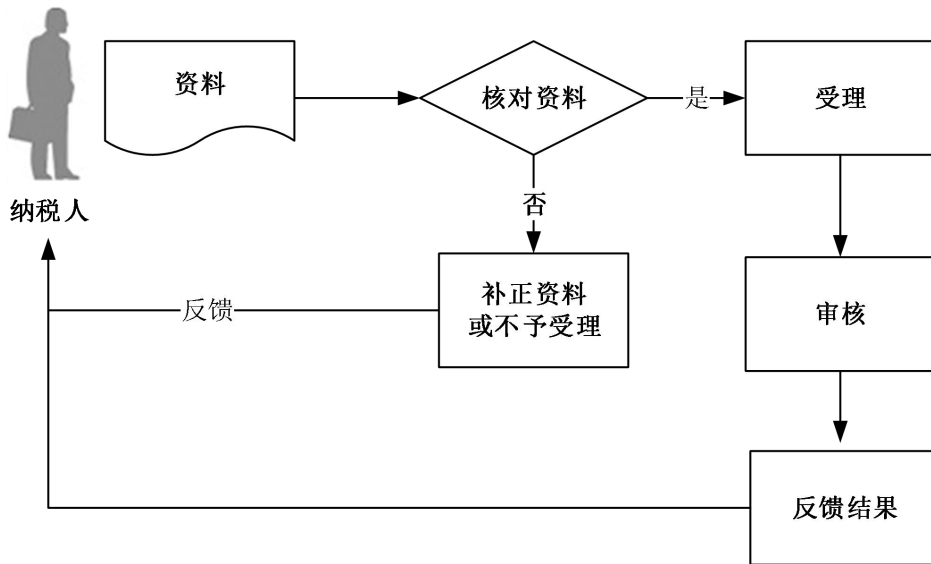
承受行政性调整、划转土地、房屋权属免征契税（减免性质代码：15052520，政策依据：财税〔2018〕17号），应报送：县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

承受同一投资主体内部划转土地、房屋权属免征契税（减免性质代码：15052521，政策依据：财税〔2018〕17号），应报送：同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属划转的相关材料原件及复印件（原件查验后退回）。

子公司承受母公司增资土地、房屋权属免征契税（减免性质代码：15052522，政策依据：财税〔2018〕17号），应报送：母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资（视同划转）的相关

材料原件及复印件（原件查验后退回）。

二、办税流程



三、政策依据

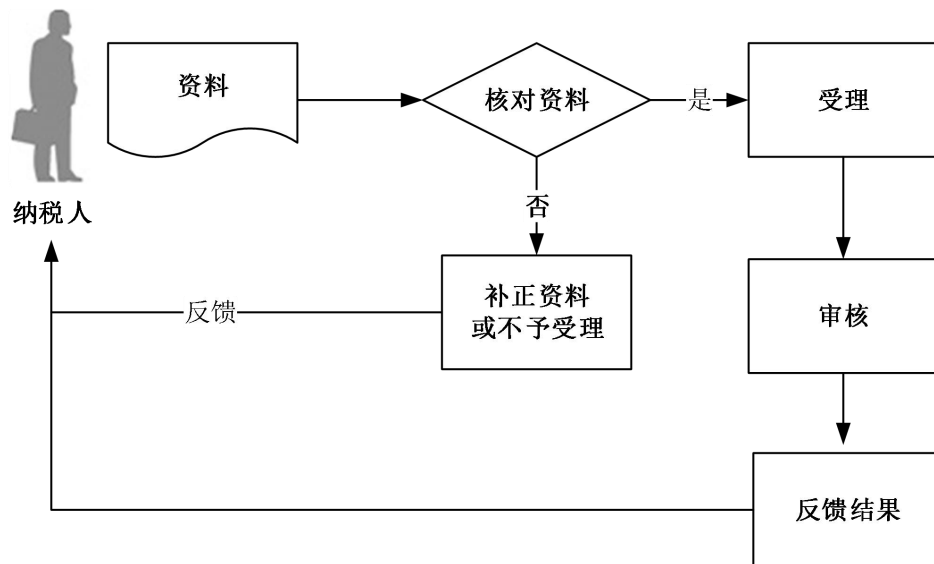
企事业单位改制、重组和划转		
	税种	文件依据
转让方	增值税	1、《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》国家税务总局公告 2013 年第 66 号 2、《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》国家税务总局公告 2011 年第 13 号
	土地增值税	《财政部 税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》财税〔2018〕57 号
	印花税	《财政部 税务总局关于企业改制过程中有关印花税政策的通知》财税〔2018〕57 号
承受方	印花税	《财政部 税务总局关于企业改制过程中有关印花税政策的通知》财税〔2018〕57 号
	契税	《财政部 税务总局关于继续支持企业 事业单位改制重组有关契税政策的通知》财税〔2018〕17 号

企业不动产转移登记

一、申报材料

房地产转移双方统一信用代码证、不动产证（房屋产权证、土地使用证）、房屋买卖合同、房地产评估报告、不动产原始发票、税票等凭证。

二、办税流程



三、政策依据及税费一览表

企业转移登记税收情况一览表				
		税种	税率	文件依据
一般 纳税人	转 让 方	增值 税	一般计税: 11% 简易计税: 5%	1、《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 2、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产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14号

		城市维护建设税	增值税的 7% (部分县存在 5% 的情况)	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》国发〔1985〕19 号
		教育费附加	增值税的 3%	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》 国务院令 第 448 号
		地方教育费附加	增值税的 2%	《山东省人民政府关于调整地方教育附加征收范围和标准有关问题的通知》鲁政字〔2010〕307 号
		水利建设专项收入	增值税的 0.5%	《山东省人民政府办公厅关于进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费的通知》鲁政办字〔2017〕83 号
		土地增值税	1、查帐征收 2、简易征收 3、核定征收不含税的 6% (非住宅)	1、《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 2、《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 3、《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
		印花税	合同中所载金额和增值税分开注明的，按不含增值税的合同金额确定计税依据，未分开注明的，以合同所载金额为计税依据	1、《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令 第 11 号 2、《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》财税字(1988)第 255 号
	承受方	印花税	合同中所载金额和增值税分开注明的，按不含增值税的合同金额确定计税依据，未分开注明的，以合同所载金额为计税依据，万分之五征收	1、《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令 第 11 号 2、《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》财税字(1988)第 255 号
		契税	百分之三	1、《中华人民共和国契税暂行条例》国务院令 第 224 号 2、《中华人民共和国契税暂行条例细则》 财法字(1997)52 号 3、《中华人民共和国契税法》

	税种	税率	文件依据	
小规模纳税人(小微企业)	转让方	增值税	简易计税: 5%	1、《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 2、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产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14号
		城市维护建设税	增值税的7%(部分县存在5%的情况)减半征收	《财政部 税务总局实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税【2019】13号文
		教育费附加	增值税的3%减半征收	《财政部 税务总局实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税【2019】13号文
		地方教育费附加	增值税的2%减半征收	《财政部 税务总局实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税【2019】13号文
		水利建设专项收入	增值税的0.5%征收	《山东省人民政府办公厅关于进一步清理规范政府性基金和行政事业性质收费的通知》鲁政办字〔2017〕83号
		土地增值税	1、查帐征收 2、简易征收 3、核定征收不含税的6%(非住宅)	1、《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 2、《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 3、《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
		印花税	合同中所载金额和增值税分开注明的,按不含增值税的合同金额确定计税依据,未分开注明的,以合同所载金额为计税依据,万分之五减半征收	《财政部 税务总局实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税【2019】13号文
	承受方	印花税	合同中所载金额和增值税分开注明的,按不含增值税的合同金额确定计税依据,未分开注明的,以合同所载金额为计税依据,万分之五减半征收	《财政部 税务总局实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税【2019】13号文
		契税	百分之三	1、《中华人民共和国契税暂行条例》 国务院令 第224号 2、《中华人民共和国契税暂行条例细则》 财法字〔1997〕52号 3、《中华人民共和国契税法》