

# 城市更新税费政策摘要

(本摘要更新时间为 2025 年 10 月)

重庆市税务局

国家税务总局重庆市税务局

# 目 录

一、拆迁补偿环节.....	3
（一）征收规定.....	3
1. 契税.....	3
2. 印花税.....	3
（二）优惠政策.....	4
1. 增值税.....	4
2. 土地增值税.....	5
3. 契税.....	5
4. 企业所得税.....	6
5. 个人所得税.....	7
二、土地出让环节.....	7
（一）征收规定.....	7
1. 印花税.....	7
2. 契税.....	8
（二）优惠政策.....	8
1. 增值税.....	8
2. 企业所得税.....	9
三、修缮改造施工环节.....	9
（一）征收规定.....	9
1. 增值税.....	9
2. 企业所得税.....	10
3. 个人所得税.....	11
4. 印花税.....	12
（二）优惠规定.....	12
1. 房产税.....	12
2. 土地增值税.....	14
3. 相关费的规定.....	14

## 一、拆迁补偿环节

### （一）征收规定

#### 1. 契税

##### ◎ 政策要点

重庆市契税适用税率为 3%。因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，成交价格超过货币补偿的部分，按规定征收契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换的，支付差价的，对差价部分按规定征收契税。

##### ◎ 政策依据

《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆市契税具体适用税率等事项的决定》

#### 2. 印花税

##### ◎ 政策要点

对房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

##### ◎ 政策依据

《中华人民共和国印花税法》。

## （二）优惠政策

### 1. 增值税

#### ● 政策要点

（1）土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。

土地所有者依法征收土地，并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

#### ● 政策依据

《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）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）项；《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第40号）。

#### ● 政策要点

（2）房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。

### ● 政策依据

《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条。

## 2. 土地增值税

### ● 政策要点

因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税。

### ● 政策依据

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第138号）第八条第（二）项；《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）第十一条。

## 3. 契税

### ● 政策要点

因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，成交价格不超过货币补偿部分的免征契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换的，不支付差价的免征契税。

### ● 政策依据

《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆市契税具

体适用税率等事项的决定》

## 4. 企业所得税

### ● 政策要点

(1) 被征收单位的房产、土地被政府直接征收，并取得货币补偿，对纳入政府城市更新改造，取得县级以上（含县级）批复文件的情况，符合规定的，可适用政策性搬迁的相关规定进行处理：企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年，包括搬迁当年度）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

(2) 不适用政策性搬迁规定的，取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

### ● 政策依据

《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）；《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）；《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例。

### ● 政策要点

(3) 企业在进行成本、费用的核算与扣除时，必须按规定区分期间费用和开发产品计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本。企业发生的期间费用、已销开发产品计税成本、营业税金及附加、土地增值税准予当期按规定扣除。企业为取得土地使用权所发生的房屋拆除、土地平整费用，作为土地开发成本进行税务处理。

#### ● 政策依据

《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）。

### 5. 个人所得税

#### ● 政策要点

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。

#### ● 政策依据

《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）。

## 二、土地出让环节

### （一）征收规定

#### 1. 印花税

### ● 政策要点

土地使用权出让书据按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

### ● 政策依据

《中华人民共和国印花税法》。

## 2. 契税

### ● 政策要点

（1）土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

（2）以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

### ● 政策依据

《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 23 号）。

## （二）优惠政策

### 1. 增值税



- ◎ **政策要点**

土地所有者出让土地使用权免征增值税。

- ◎ **政策依据**

《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）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条（三十七）。

## **2. 企业所得税**

- ◎ **政策要点**

企业补缴的土地出让金，可增加资产的计税基础。

- ◎ **政策依据**

《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例

## **三、修缮改造施工环节**

### **（一）征收规定**

### **1. 增值税**

- ◎ **政策要点**

企业提供各类建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业的业务活动，属于建筑服务，应按建筑服务缴纳增值税。同时按相关规定缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教

育附加。

- **政策依据**

《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. 企业所得税**

- **政策要点**

（1）施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

- **政策依据**

《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例。

- **政策要点**

（2）企业取得资产转让收入，不论是以货币形式、还是非货币形式体现，除另有规定外，均应一次性计入确认收入的年度计算缴纳企业所得税。

- **政策依据**

《国家税务总局关于企业取得财产转让等所得企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 19 号）。

### 3. 个人所得税

#### ◎ 政策要点

(1) 承包建筑业各项工程作业的承包人取得的所得，应区别不同情况计征个人所得税：经营成果归承包人个人所有的所得，或按照承包合同（协议）规定，将一部分经营成果留归承包人个人的所得，按经营所得项目征税；以其他分配方式取得的所得，按工资、薪金所得项目征税。

从事建筑安装业的个体工商户和未领取营业执照承揽建筑安装业工程作业的建筑安装队和个人，以及建筑安装企业实行个人承包后工商登记改变为个体经济性质的，其从事建筑安装业取得的收入应依照经营所得项目计征个人所得税。

从事建筑安装业工程作业的其他人员取得的所得，分别按照工资、薪金所得项目和劳务报酬所得项目计征个人所得税。

#### ◎ 政策依据

《国家税务总局关于印发〈建筑安装业个人所得税征收管理暂行办法〉的通知》（国税发〔1996〕127号）

#### ◎ 政策要点

(2) 总承包企业、分承包企业派驻跨省异地工程项目的管理人员、技术人员和其他工作人员在异地工作期间的工资、薪金所得个人所得税，由总承包企业、分承包企业依法

代扣代缴并向工程作业所在地税务机关申报缴纳。

#### ● 政策依据

《国家税务总局关于建筑安装业跨省异地工程作业人员个人所得税征收管理问题的公告》（国家税务总局公告2015年第52号）

### 4. 印花税

#### ● 政策要点

（1）签订建设工程合同，应按照“建设工程合同”税目，以合同所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之三征收印花税。

（2）对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，应按照“产权转移书据”税目，以产权转移书据所列金额（不包括列明的增值税税款）的万分之五征收印花税。

#### ● 政策依据

《中华人民共和国印花税法》。

### （二）优惠规定

#### 1. 企业所得税

#### ● 政策要点

专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备 etc 配套资产改造所发生的费用

支出，可作为该设施的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。

### ● 政策依据

《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例。

## 2. 房产税

### ● 政策要点

房屋大修停用在半年以上的，经纳税人申请，税务机关审核，在大修期间可免征房产税。

纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税，免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除，并在申报表附表或备注栏中作相应说明。纳税人房屋大修停用半年以上需要免征房产税的，应在房屋大修前向主管税务机关报送相关的证明材料，包括大修房屋的名称、座落地点、产权证编号、房产原值、用途、房屋大修的原因、大修合同及大修的起止时间等信息和资料，以备税务机关查验。具体报送材料由各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局确定。

### ● 政策依据

《财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（财税地字〔1986〕8号）；《国家税务总

局关于房产税部分行政审批项目取消后加强后续管理工作的通知》（国税函〔2004〕839号）

### 3. 土地增值税

#### ● 政策要点

因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，被收购企业自行转让房地产，符合有关规定的，免征土地增值税。

#### ● 政策依据

《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）第十一条第四款；《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）第四条。

### 4. 相关费的规定

#### ● 政策要点

2019年6月1日起至2025年12月31日，用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征不动产登记费、耕地开垦费、土地复垦费、土地闲置费；用于提供社区养老、托育、家政服务的建设项目，免征城市基础设施配套费；确因地质条件等原因无法修建防空地下室的，免征防空地下室易地建设费。

#### ● 政策依据

《财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生

健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委公告 2019 年第 76 号）。

重庆市税务局