2025.09-10
Vol.28

DEAN 德安两岸双月刊

台湾

税　　务｜

财富传承｜

大陆

税　　务｜

财富传承｜

资本市场｜

两岸税务新讯

DEAN

德安联合会计师事务所

房东的税负与制度挑战——近期政策下的取捨与因应

文 / 张咏胜会计师

前言

政策诱因：从租金补贴到税负优惠

1. 租金补贴政策

2. 公益出租人制度

3. 包租代管制度

4. 社会住宅包租代管制度

查税力度：透明化下的租税风险

1. 租金补贴与税局比对

2. 不动产资料整合

金额单位：新台币

3. 租赁条例修正

4. 社会住宅包租代管制度

制度下的取捨与矛盾

1. 不申报租金所得：

2. 诚实申报并参与制度：

房东的因应策略

1. 合法纳税，避免高额罚款

2. 善用制度降低持有成本

1. 选择公益出租人身分：

2. 加入包租代管：

金额单位：新台币

3. 注重契约管理

4. 长期策略：合法化与专业化

结论

如何透过股权架构设计跨越两代鸿沟（下）

文 / 张咏胜会计师

前言

一、股权移转方式

1. 赠与

244 万元的免税额度

金额单位：新台币

2. 股权买卖

价格透明、公平性高

3. 遗产继承

税负沉重

4. 透过投资公司

二、税负安排与规划重点

1. 赠与税与遗产税比较

10%、15%、20% 三阶累进税率。

2. 股权评价的重要性

3. 控股公司与税务递延

免纳所得税

4. 跨境规划需注意

CFC（受控外国公司制度）、 CRS（共同申报准则），如有美国税务居民身份另需考量美国 FATCA

三、案例说明

案例一：逐年赠与结合控股公司

税务效率与决策稳定性。

案例二：二代创业与股权支持

案例三：缺乏规划引发争产纠纷

事前规划的重要性

结论

逐年赠与

一次性赠与或买卖

跨境规划

制度设计、税务规划与家族沟通

电商新规——平台经济税收监管进入“全透明时代”

文 / 刘霞 财税部主管（上海）

一、《规定》的要点内容

1. 报送主体范围：明确应当报送涉税信息的互联网平台企业包括八类：

2. 其他为平台内的经营者和从业人员开展网络交易活动提供营利性服务的平台

3. 报送的对象、内容相关规定

报送规定

- **报送的涉税信息：**一是身份信息、二是收入信息（按照国务院税务主管部门规定的身份信息、收入信息的具体类别和内容，向其主管税务机关报送平台内经营者和从业人员的身份信息以及上季度收入信息。）
- **报送期间：**互联网平台企业应当在季度终了的次月纳税申报期内报送相关涉税信息。
- **信息真实性责任：**
  - **互联网平台企业：**应当核验平台内经营者和从业人员涉税信息，对其真实性、准确性、完整性负责。
  - **税务机关：**有权进行核查。

4. 免于报送的情形

(1) 针对便民劳务、免税等情形给与特殊对待

(2) 针对已扣缴申报、代办申报的情形避免平台自身重复报送

(3) 通过其他部门可以获取的涉税信息免于报送

5. 对于互联网平台的后续管理

第十条
互联网平台企业有下列行为之一的，由税务机关责令限期改正：逾期不改正的，处2万元以上10万元以下的罚款：情节严重的，责令停业整顿，并处10万元以上50万元以下的罚款。

（一）未按照规定的期限报送、提供涉税信息

（二）瞒报、谎报、漏报涉税信息，或者因互联网平台企业原因导致涉税信息不真实、不准确、不完整

（三）拒绝报送、提供涉税信息

5. 涉及平台企业为平台内从业人员代扣代缴义务的有关税收政策

政策依据：国家税务总局公告 2025 年第 16 号 《国家税务总局关于互联网平台企业为平台内从业人员办理扣缴申报、代办申报若干事项的公告》

适用情形 1：从业人员自互联网平台企业取得劳务报酬所得——个人所得税申报

代扣代缴：互联网平台企业按照《国家税务总局关于发布〈个人所得税扣缴申报管理办法（试行）〉的公告》(2018 年第 61 号）规定的累计预扣法计算并预扣预缴税款。

适用情形 2：从业人员自互联网平台企业取得服务收入——增值税申报

代扣代缴：互联网平台企业按照本公告规定办理增值税及附加税费代办申报

情形 3：平台从业人员的所得税纳税义务及扣缴——企业所得税

自行申報：平台从业人员自行申报

三、新规实施的影响分析

对平台企业的影响

1. 以“税筹”为目的部分平台面临严查

2. 其他为平台内的经营者和从业人员开展网络交易活动提供盈利性服务的服务商合 规纳税提出新要求

3. 境外平台也是申报范围，强化跨境业务监管

对平台内经营者和从业者的影响

1. 中小微企业及低收入人群：税负无实质变化

2. 高收入经营者：税负回归正常水平

四、专业建议与未来展望

台湾居民无遗嘱如何继承大陆房产

文 / 高雪丽 工商部主管（上海）

中

台湾居民 A 先生 2020 年在台湾地区因病去世。A 先生的太太和女儿小 A 办妥 A 先生的后事之后，通过我们台湾办公室联系并委托我们办理 A 先生在大陆的房产继承事宜——继承 A 先生名下的 G 市三套房产产权。那么 A 太太和小 A 可以直接继承该三处房产吗？如何办理房产过户登记？需要提供哪些材料？台湾公证文书如何在大陆使用呢？

一、基本情况梳理

二、法律適用

1、继承关系的法律适用

根据《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》（简称：《法律适用法》）第三十一条规定："法定继承，适用被继承人死亡时经常居所地法律，但不动产法定继承，适用不动产所在地法律。"

本案例中继承标的为大陆 G 市的房产（不动产），因此不动产法定继承关系适用中华人民共和国法律，具体依据《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）相关规定：

（1）继承人范围：

（2）遗产分配原则：

。

2、夫妻财产关系的法律适用及遗产范围确定

登记在 A 先生名下的房产是否属于夫妻共同财产，直接决定遗产范围（即 A 先生个人所有的产权份额），而夫妻财产关系与继承关系属于不同法律关系，需单独确定适用法律。

根据最高人民法院关于适用《法律适用法》若干问题的解释（一）第十一条的规定"**涉及两个或两个以上涉外民事关系的，应当分别确定应当适用的法律**"。同时《法律适用法》第二十四条的规定"夫妻财产关系，当事人可以协议选择适用一方当事人经常居所地法律、国籍国法律或者主要财产所在地法律。**当事人没有选择的，适用共同经常居所地法律；没有共同经常居所地的，适用共同国籍国法律**"。本案例中，A 先生与 A 太太均为台湾居民，共同经常居所地为台湾，且双方未协议选择夫妻财产适用的法律，因此夫妻财产关系适用台湾地区法律。

（1）约定财产制

（2）法定财产制

三、继承权公证、房产过户登记

及时到房产交易中心办理份额登记，明确各自份额，避免后续继承、转让时产生纠纷，减少实务操作中的障碍。

涉台房产继承涉及两岸法律体系的交叉适用、公证文书的跨境验证、产权份额的复杂认定等多重难点，每一个环节都需要精准的专业判断与丰富的实务经验支撑。德安凭借对两岸继承法律、公证流程及房产登记规则的深度掌握，已成功为众多台胞客户解决了大陆房产继承中的各类难题 —— 从前期家庭成员与产权信息的系统梳理、法律适用的专业分析，到公证材料的筹备指导、跨境验证的全程跟进，再到房产过户的落地执行，始终提供全流程、定制化的专业服务，有效规避了因信息不对称、流程不熟悉导致的时间成本增加与法律风险。

如果您或您的亲友正面临台胞大陆房产继承、文书公证等相关问题，欢迎随时联系德安。我们将为您提供清晰的方案规划与高效的落地服务，让复杂的涉台继承事宜更省心、更安心。

A 股牛市征途中的机遇与挑战

文 / 文骥俊 投资部项目经理（上海）

八

金额单位：人民币

金额单位：人民币

[redacted]

ˇ —

2025/Æ/Æ ª 2025/Æ2/3Æ

•

Ł Ø Œ

º 5% æ

º 3% ¥ æ

ı ł ø œ ß 30%

Æ00 ª 20 '2025 ~ } | ª 20 ÆÆ3

{ [\ ] Æ0

•

^ _ ‘ @ æ ' { ł ø œ 50%] ı ? ÆÆ >

æ = ″ < ; : / . - , + — ? Æ2 >

– † *) (’ & % § $ # ' " \ ! 0 œ 1 ? Æ2

>

2025 Æ 3 Æ 4 ~ ª 2025 Æ2 3 3Æ 4 6

实务影响

•

•

• •

金额单位：新台币

大陆

关于境　投资者　分　利　投资税收抵免政策的公
　政　税务　局　务　公　2 25年第2

政策背景

-

- •
-

投资条件

€

税务规定

- •

- •
- •

管理要求

-

-
- ,
-

期限與追溯

- 政策有效期：2025/1/1–2028/12/31。
- 政策到期后仍有抵免馀额的，可继续抵免至清零为止。
- 2025/1/1 至公告发布前已发生的符合条件投资，可追补申请抵免；2025 年前的投资不追溯。

《德安两岸双月刊》
2025 年 09、10 月

发行人｜偕德彰
总编辑｜张咏胜 文骥俊
美　编｜刘文贤
发行日｜ 2025 年 09 月 15 日
发行所｜德安联合会计师事务所

本刊物中的信息仅为一般数据，仅供读者参考用，读者在没有咨询专业意见前，不应根据本刊内容作出任何决定。其内容未经德安联合会计师事务所同意不得任意转载或作其他目的之使用。若有任何事实、法令或政策之变更，德安联合会计师事务所保留修正双月刊内容之权利。 © 2025 德安联合会计师事务所

安两岸三　服务范围

平报对其四善他报

械险他报四善他报

动他报相转创适四善他报

形两活管限避对平四善他报

相转动限 办到 矛排动限 办贴 建网类化收联动限四善他报

相控[illegible]动限四善他报

象方 办到 范律 办贴 相转收联动限四善他报

开系员利动收平赠员成收大险租为整四善他报

支代涉者员利相宅械械梳梳类化确到

动收械险开续开分续 义买四善他报

动收他报略税矛抵四善他报

台湾德安 LINE 好友

上海德安微信公众号

台湾德安官方网站

上海德安官方网站

台北所 –

[illegible] 小生生2 [illegible] 生居新 [illegible] 台 [illegible] 小
[illegible] 小去2先病小先居先台在台居台台
[illegible] ： 小去2先病小先居先台在台先新新
[illegible] 小
[illegible] 00 [illegible]

罗东所 –

[illegible] 小先湾居 [illegible] 大[illegible] 先2币 [illegible] 小
[illegible] 小去2A新病居币居居湾生
[illegible] ： 小去2A新病居居2生新台

台中所 –

[illegible] 小民2币 [illegible] 套[illegible] 生台湾 [illegible] 生居 [illegible] 湾 小
[illegible] 小去2民病小先先居民在民生湾居

上海办公室 –

[illegible]—名[illegible] 病 [illegible]吗[illegible]— 小
[illegible]名[illegible] 去 [illegible]，[illegible] 病 [illegible] 小
[illegible] [illegible] 生新2居 [illegible] 先2台 [illegible] 去 权[illegible] 0 权人[illegible]市[illegible]病 小
[illegible] 2先生在湾A2先台台湾湾
[illegible] ： 2先生在居A2生台湾先币
[illegible] 小 [illegible]