

各省、自治区、直辖市人民政府根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）制定并对社会公布的“中小套型、中低价位普通住房”的标准执行。纳税人既建造普通住宅，又建造其他商品房的，应分别核算土地增值额。

在本文件发布之日前已向房地产所在地地方税务机关提出免税申请，并经税务机关按各省、自治区、直辖市人民政府原来确定的普通标准住宅的标准审核确定，免征土地增值税的普通标准住宅，不做追溯调整。

## 二、关于转让旧房准予扣除项目的计算问题

纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《税收征管法》）第35条的规定，实行核定征收。

## 三、关于土地增值税的预征和清算问题

各地要进一步完善土地增值税预征办法，根据本地区房地产业增值水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整。工程项目竣工结算后，应及时进行清算，多退少补。

对未按预征规定期限预缴税款的，应根据《税收征管

法》及其实施细则的有关规定，从限定的缴纳税款期限届满的次日起，加收滞纳金。

对已竣工验收的房地产项目，凡转让的房地产的建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上的，税务机关可以要求纳税人按照转让房地产的收入与扣除项目金额配比的原则，对已转让的房地产进行土地增值税的清算。具体清算办法由各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局规定。

## 四、关于因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自行转让房地产的征免税问题

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款所称：因“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

## 五、关于以房地产进行投资或联营的征免税问题

对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《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〕048号）第一条暂免征收土地增值税的规定。

## 六、本文自2006年3月2日起执行。

# 全国社会保障基金境外投资管理暂行规定

（2006年3月14日 财政部、劳动保障部、中国人民银行 财金〔2006〕24号发布）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范全国社会保障基金（以下简称全国社保基金）投资于中华人民共和国境外的行为（以下简称境外投资），防范和化解全国社保基金投资风险，根据国家有关法律法规，制定本规定。

**第二条** 全国社保基金境外投资应遵循安全、稳健原则。

**第三条** 全国社保基金境外投资，由全国社会保障基金理事会（以下简称社保基金会）负责组织实施。

**第四条** 财政部会同劳动保障部（以下简称劳动保障部）、国家外汇管理局（以下简称外汇局）制定全国社保基金境外投资管理运作的有关政策，对全国社保基金境外投资运作情况进行监督。

中国证券监督管理委员会（以下简称证监会）、中国银行业监督管理委员会（以下简称银监会）按照各自职能对全国社保基金境外投资相关事宜进行监督。

## 第二章 全国社保基金境外投资管理人

**第五条** 社保基金会需委托符合本规定第六条规定的境外投资管理人实施全国社保基金境外投资。

**第六条** 全国社保基金境外投资管理人应具备以下条件：

（一）财务稳健，资信良好，风险控制指标符合所在国家或地区法律规定和监管机构的要求；

（二）经营资产管理业务达6年以上，最近一个会计年度管理的资产不少于50亿美元（或等值货币）；

（三）从业人员符合所在国家或者地区的有关从业资格要求；

（四）有健全的治理结构和完善的内控制度，经营行为规范；

（五）近3年未受到所在国家或者地区监管机构的重大处罚；

（六）在中国境外设立并登记注册，所在国家或者地区

法律和金融监管制度完善,监管机构与证监会签订监管合作谅解备忘录,并保持着有效的监管合作关系。

**第七条** 社保基金会应参照国际通行原则,组织评选和确定全国社保基金境外投资管理人。评选结果应在评选结束后10日内向财政部、劳动保障部、证监会和外汇局报告。

**第八条** 社保基金会应与全国社保基金境外投资管理人签订委托资产管理合同,资产管理合同除应符合一般委托经营的惯例外,还应符合以下规定:

- (一) 合同文字以中文为准,但根据合同需要、市场实务或惯例需以外文为准的,应附中文译本;
- (二) 明确受托人应遵循利益回避的原则;
- (三) 明确受托人应负的责任和忠实义务;
- (四) 明确对投资品种或者工具的限制;
- (五) 明确投资于任一上市公司股票、债券或其他有价证券总金额的限额;
- (六) 明确投资于任一上市公司股票占该公司已发行股份总数比例的限制;
- (七) 明确受托全国社保基金净资产价值及收益率的计算方式;
- (八) 明确社保基金会可聘请会计师事务所对全国社保基金境外投资管理人管理的全国社保基金资产进行审计;
- (九) 明确合同解除和终止的有关事项;
- (十) 需要明确的其他事项。

社保基金会签订全国社保基金委托资产管理合同前,需由执业5年以上的专业律师出具无保留法律意见。

社保基金会应在签订合同之日起15日内,将全国社保基金委托资产管理合同连同法律意见书报告财政部、劳动保障部、证监会和外汇局。

### 第三章 全国社保基金境外资产托管人

**第九条** 社保基金会需委托符合本规定第十条规定的境外资产托管人负责全国社保基金境外资产托管业务。

**第十条** 全国社保基金境外资产托管人应具备以下条件:

- (一) 最近一个会计年度实收资本不少于50亿美元(或等值货币)或托管资产规模不少于5000亿美元(或等值货币);
- (二) 国际公认评级机构最近3年对其长期信用评级在A级或者相当于A级以上;
- (三) 有足够的熟悉托管业务的专职人员;
- (四) 具备安全、高效的结算和交割能力;
- (五) 有符合要求的经营场所、安全防范设施以及在全国社保基金托管业务有关的其他设施;
- (六) 有完善的内部稽核监控制度和风险控制制度;
- (七) 近3年未受到所在国家或地区监管机构的重大处罚;
- (八) 在中国境外设立并登记注册,所在国家或者地区法律和金融监管制度完善,监管机构与银监会已签订监管合作谅解备忘录,并保持着有效的监管合作关系。

**第十一条** 社保基金会应参照国际通行原则,组织评选

和确定全国社保基金境外资产托管人。评选结果应在评选结束后10日内向财政部、劳动保障部、银监会、证监会和外汇局报告。

**第十二条** 社保基金会应与全国社保基金境外资产托管人签订全国社保基金境外资产托管合同,托管合同除应符合一般托管合同的惯例外,还应符合以下规定:

- (一) 合同文字以中文为准,但根据合同需要、市场实务或惯例需以外文为准的,应附中文译本;
- (二) 明确托管人应负的责任和忠实义务;
- (三) 明确社保基金会可聘请会计师事务所对全国社保基金境外资产托管人托管的全国社保基金资产进行审计;
- (四) 明确合同解除和终止的有关事项;
- (五) 需要明确的其他事项。

社保基金会签订全国社保基金委托资产托管合同前,需由执业5年以上的专业律师出具无保留法律意见。

社保基金会应在签订合同之日起15日内,将全国社保基金委托资产托管合同连同法律意见书报告财政部、劳动保障部、银监会、证监会和外汇局。

**第十三条** 全国社保基金境外资产托管人应就下列事项向社保基金会作出书面承诺:

- (一) 遵守本规定第五章二十二、二十三条关于全国社保基金境外外汇资金账户收支范围的规定;
- (二) 履行本规定第五章第二十五条规定的信息报告义务;
- (三) 监督全国社保基金境外投资管理人投资运作,发现全国社保基金境外投资管理人违反本规定第五章二十二、二十三条有关全国社保基金外汇资金账户收支范围规定的,应及时向社保基金会和外汇局报告。

全国社保基金境外资产托管人无正当理由违反前述义务,财政部、劳动保障部和外汇局可建议社保基金会解除全国社保基金境外资产托管合同。

### 第四章 全国社保基金的境外投资

**第十四条** 全国社保基金投资境外的资金来源为以外汇形式上缴的境外国有股减持所得。全国社保基金境外投资的比例,按成本计算,不得超过全国社保基金总资产的20%。

**第十五条** 全国社保基金境外投资限于下列投资品种或者工具:

- (一) 银行存款;
- (二) 外国政府债券、国际金融组织债券、外国机构债券和外国公司债券;
- (三) 中国政府或者企业在境外发行的债券;
- (四) 银行票据、大额可转让存单等货币市场产品;
- (五) 股票;
- (六) 基金;
- (七) 掉期、远期等衍生金融工具;
- (八) 财政部会同劳动保障部批准的其他投资品种或工具。

第(一)项所称银行是指境外中资银行和国际公认评级机构最近3年对其长期信用评级在A级或者相当于A级以上

的外国银行。

第(二)项所称债券是指国际公认评级机构对其评级在BBB级或者相当于BBB级以上的债券。

第(四)项所称货币市场产品是指国际公认评级机构对其评级在AAA级或者相当于AAA级的货币市场产品。

第(五)项所称股票是指在境外证券交易所上市的股票。

第(六)项所称基金是指证券市场公开发行的基金,基金投资范围需符合本条关于其他投资品种或者工具的规定。

第(七)项所称掉期、远期等衍生金融工具是指金融市场上流通的衍生金融工具。全国社保基金投资衍生金融工具仅限于风险管理需要,严禁用于投机或放大交易。

**第十六条** 单个全国社保基金境外投资管理人管理的全国社保基金委托资产投资于一家机构发行的单只证券和基金不得超过该证券和基金份额的10%,按成本计算,不得超过其管理的全国社保基金境外委托资产总值的20%。

下列情形,不受前款规定比例的限制:

(一) 社保基金会委托全国社保基金境外投资管理人以机构投资者身份参与境外上市配售以及定向配售;

(二) 社保基金会将其持有股票委托给全国社保基金境外投资管理人投资运作的。

**第十七条** 根据全国社保基金境外投资运作情况,财政部会同劳动保障部可对全国社保基金境外投资品种和比例进行调整。

**第十八条** 社保基金会应按照分散化原则委托全国社保基金境外投资管理人投资运作。

社保基金会委托单个全国社保基金境外投资管理人管理的资产,不得超过全国社保基金境外投资委托资产总值的50%。

**第十九条** 全国社保基金境外投资管理费和托管费应参照国际同类产品费用标准确定,并报告财政部和劳动保障部。

## 第五章 全国社保基金境外投资的外汇管理

**第二十条** 全国社保基金境外投资应遵循国家外汇管理的有关规定。

**第二十一条** 社保基金会应参照国际惯例以及境外投资需要,在全国社保基金境外资产托管人处开立全国社保基金境外外汇资金账户。外汇资金账户开立后5个工作日内,社保基金会应将开户情况向外汇局备案。

**第二十二条** 全国社保基金境外外汇资金账户的收入范围是:

- (一) 从境内外汇存款账户汇入的资金;
- (二) 出售投资产品所获资金;

(三) 境外投资收益;

(四) 境外投资相关收入以及经外汇局批准的其他收入。

**第二十三条** 全国社保基金境外外汇资金账户的支出范围是:

(一) 汇回境内外汇存款账户的资金;

(二) 买入投资产品支付的资金;

(三) 境外投资相关支出(含相关税费)以及经外汇局批准的其他支出。

**第二十四条** 社保基金会汇出、汇入本金或收益超过5000万美元(或等值货币),应提前3个工作日向外汇局备案。

经国务院批准,外汇局可根据国际收支形势要求社保基金会调整汇出、汇入外汇本金或收益的时间。

**第二十五条** 社保基金会应在全国社保基金境外资产托管合同中要求全国社保基金境外资产托管人向外汇局报送下列相关信息:

(一) 社保基金会汇出、汇入外汇资金后两个工作日内,报告资金汇出、汇入情况;

(二) 每月初5个工作日内,报送上月全国社保基金境外投资有关情况;

(三) 每个会计年度初始3个月内,报送上一年度全国社保基金境外投资有关会计报表。

本条所称工作日以全国社保基金境外资产托管人所在国家或地区的工作日为准。

## 第六章 报告制度

**第二十六条** 社保基金会应对全国社保基金境外投资管理和托管情况进行监督、检查和评估,按季度、半年、年定期向财政部和劳动保障部报告有关情况。全国社保基金境外投资发生重大事件,社保基金会应立即向财政部、劳动保障部和外汇局报告。

**第二十七条** 社保基金会应将境外委托资产纳入全国社保基金总资产统一编制财务会计报告,并依照《全国社会保障基金投资管理暂行办法》的规定进行披露和报告。

**第二十八条** 财政部、劳动保障部和外汇局有权要求社保基金会提供全国社保基金境外投资有关情况的报告,对于社保基金会违反本规定的行为,按照各自职能,责令其改正,并按有关规定给予处罚。

## 第七章 附则

**第二十九条** 全国社保基金投资于香港特别行政区、澳门特别行政区,适用本规定。

**第三十条** 本规定自2006年5月1日起施行