

德恒税法服务与研究

23

(2020年8月 / 总第二十三期)

德恒研究

契税法最重要的一处修改 权属转移
合同丧失约束力可退税 / 潘铁铸

扫描二维码关注
德恒官方微信公众号
获取更多热点资讯



德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

关于本刊

新法速递，摘要介绍当月国家税务总局制发的规范性文件，并附原文链接。

德恒解读，对当月国家税务总局制发的重要规范性文件进行专业的分析解读。

本月热点，对受到关注的本月税法热点问题专业评述。

德恒动态，报道德恒税法服务与研究中心的最新活动。

案例解析，对典型税法案例进行专业的事实和法律分析。

德恒研究，德恒律师在税法领域的理论和实务研究成果。

本刊根据当月实际，选择刊载部分或全部栏目。

德恒税法服务与研究中心希望能在信息爆炸和信息碎片化的时代，为您呈现经专业人士悉心筛选、整理和加工后，真正有价值有营养的税法内容。

您对本刊或德恒税法服务与研究中心有任何需求或反馈请联系：

010-52682951 或 wangzixiang@dehenglaw.com。

欢迎德恒各办公室专业人士投稿。请附作者简介后投稿到反馈邮箱。

德行天下 恒信自然

德恒税法 服务与研究中心

德恒专设税法服务与研究中心，深度整合在税法领域深耕多年的资深税法律师和在境内外投资、并购、重组、金融、地产、工程、影视、贸易、证券、知识产权、财富规划等方面有丰富税务及法律服务经验的律师，竭诚为企业和个人客户、各界专业人士在境内外重大交易、涉税争议协调和解决、涉税风险应对和管控、海关和进出口贸易、涉税刑事案件代理、财富规划等方面提供综合性、一站式、一体化、专业、优质、高效的税法服务。

德恒税法服务与研究中心与财税、海关部门保持着良好的沟通，精准理解税收法律、法规、规章和规范性文件，并积极参与国际交流，多次受邀参加国际组织、知名跨国公司和大学举办的境内外的税务会议、学术研讨。我们的客户主要包括跨国公司、国有企业、私营企业、税务机关、金融投资者、银行、外籍人士与高净值人士等。

主要法律服务：

重大交易税务规划

税务争议的协调和复议诉讼解决

税务机关法律顾问

稽查核查、转让定价和反避税应对

涉税刑事案件代理

海关、进出口贸易税务

企业专项或常年税法顾问

涉税风险管控

高净值人士的税收规划

税法解读和实务培训

01 新法速递

1. 《市场监管总局等六部门关于进一步优化企业开办服务的通知》（国市监注〔2020〕129号）
2. 《财政部 海关总署 税务总局关于不再执行20种商品停止减免税规定的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告2020年第36号）
3. 《国家税务总局关于完善调整部分纳税人个人所得税预扣预缴方法的公告》（国家税务总局公告2020年第13号）
4. 《国家税务总局关于进一步支持和服务长江三角洲区域一体化发展若干措施的通知》（税总函〔2020〕138号）
5. 《国家税务总局办公厅关于印发〈2020年税务系统政务公开工作重点任务清单〉的通知》（税总办发〔2020〕34号）
6. 《国家税务总局办公厅关于印发〈税务机关政府信息公开申请办理规范〉的通知》（税总办发〔2020〕35号）

02

权威解读

延长阶段性减免企业社保费政策常见问答

03

德恒研究

契税法最重要的一处修改 权属转移合同丧失
约束力可退税 / 潘铁铸

新法速递

1. 《市场监管总局等六部门关于进一步优化企业开办服务的通知》（国市监注〔2020〕129号）

内容提要：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，深化“放管服”改革，持续打造市场化、法治化、国际化营商环境，文件就进一步优化企业开办服务、做到企业开办全程网上办理有关事项作出通知。主要包括：

（1）切实做到企业开办全程网上办理；（2）进一步压减企业开办时间、环节和成本；（3）大力推进电子营业执照、电子发票、电子印章应用。

<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5155392/content.html>

2. 《财政部 海关总署 税务总局关于不再执行 20 种商品停止减免税规定的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告 2020 年第 36 号）

内容提要：文件规定不再执行《国务院批转关税税则委员会、财政部、国家税务总局关于第二步清理关税和进口环节税减免规定意见的通知》（国发〔1994〕64号）中关于20种商品“无论任何贸易方式、任何地区、企业、单位和个人进口，一律停止减免税”的规定。20种商品包括电视机、摄像机、录像机等。

<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5155535/content.html>

3. 《国家税务总局关于完善调整部分纳税人个人所得税预扣预缴方法的公告》（国家税务总局公告 2020 年第 13 号）

内容提要：为进一步支持稳就业、保就业，减轻当年新入职人员个人所得税预扣预缴阶段的税收负担，文件就完善调整年度中间首次取得工资、薪金所得等人员有关个人所得税预扣预缴方法事项作出公告。对一个纳税年度内首次取得工资、薪金所得的居民个人，扣缴义务人在预扣预缴个人所得税时，可按照 5000 元 / 月乘以纳税人当年截至本月月份数计算累计减除费用。

<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5154948/content.html>

4. 《国家税务总局关于进一步支持和服务长江三角洲区域一体化发展若干措施的通知》（税总函〔2020〕138 号）

内容提要：为深入贯彻落实党中央、国务院关于推动长江三角洲区域一体化发展的决策部署，更好发挥税收服务国家重大发展战略的作用，税务总局决定进一步推出以下 10 项助力长三角一体化高质量发展的税收征管服务措施。内容包括：（1）提升税收大数据服务能力；（2）深化增值税电子发票应用；（3）推行“五税合一”综合申报；（4）探索推进纳税申报预填服务；（5）简化增值税即征即退事项办理流程；（6）加快土地增值税免税优惠办理；（7）推进服务贸易对外付汇便利化；（8）统筹开展税收风险管理；（9）推进税收政策执行标准规范统一；（10）构建统一的税收执法清单体系。

[_ \(http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5155171/content.html\)](http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5155171/content.html)

5. 《国家税务总局办公厅关于印发〈2020年税务系统政务公开重点工作重点任务清单〉的通知》（税总办发〔2020〕34号）

内容提要：根据《国务院办公厅关于印发2020年政务公开工作要点的通知》（国办发〔2020〕17号），文件印发了《2020年税务系统政务公开重点任务清单》。主要内容包括：（1）紧扣依法治税推进用权公开；（2）紧扣“六稳”“六保”推进税费政策发布解读和辅导；（3）紧扣优化税收营商环境推进税费服务公开；（4）紧扣执行《条例》推进政务公开制度化规范化；（5）紧扣责任落实推进政务公开提质增效。

[_ \(http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5154941/content.html\)](http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5154941/content.html)

6. 《国家税务总局办公厅关于印发〈税务机关政府信息公开申请办理规范〉的通知》（税总办发〔2020〕35号）

内容提要：文件印发《税务机关政府信息公开申请办理规范》。该规范主要内容包括政府信息公开申请的提出、登记、审核、办理、答复等。

[_ \(http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5154999/content.html\)](http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810755/c5154999/content.html)

权威解读

延长阶段性减免企业社保费政策常见问答

来源 国家税务总局



1. 延长阶段性减免企业社保费实施期限政策是如何规定的？

答：按照阶段性减免企业社会保险费文件规定，2020年2-12月，各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团免征中小微企业基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分；2020年2-6月，各省（除湖北省外）减半征收大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分；2020年2-6月，湖北省免征大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分。受疫情影响生产经营出现严重困难的企业，可继续缓缴社会保险费至2020年12月底，缓缴期间免收滞纳金；有雇工的个体工商户以单位方式参加三项社会保险的，继续参照企业办法享受单位缴费减

免和缓缴政策。

2. 阶段性减免企业社保费政策的实施期限是否已延长？

答：阶段性减免企业基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分的政策已延长实施期限。

各省对中小微企业三项社会保险单位缴费部分免征的政策，延长执行到2020年12月底。各省（除湖北省外）对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分减半征收的政策，延长执行到2020年6月底。湖北省对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分免征的政策，继续执行到2020年6月底。

受疫情影响生产经营出现严重困难的企业，可继续缓缴社会保险费至2020年12月底，缓缴期间免收滞纳金；有雇工的个体工商户以单位方式参加三项社会保险的，继续参照企业办法享受单位缴费减免和缓缴政策。

3. 阶段性减免企业社保费政策实施期限延长后，缴费人如何享受减免政策？

答：对于减免政策享受，不用额外提出减免申请，只需要按照正常程序如实申报缴费基数、适用费率即可。

4. 针对中小微企业的社保费优惠政策是如何规定的？

答：按照《人力资源社会保障部 财政部 税务总局关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49号）规定，对中小微企业基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分免征的政策，延长执行到2020年12月底。因此，在2020年2月-12月期间，中小微企业可以享受免征基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分的优惠政策。2020年社会保险个人缴费基数下限可继续执行2019年个人缴费基数下限标准政策，也可以惠及按个人缴费基数下限标准缴费的职工和所在单位。

5. 针对大型企业的社保费优惠政策是如何规定的？

答：湖北省的大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位），在2020年2月-6月可以享受免征基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分的优惠政策；非湖北省的大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位），在2020年2月-6月可以享受基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分减半征收的政策。2020年社会保险个人缴费基数下限可继续执行2019年个人缴费基数下限标准政策，也可以惠及按个人缴费基数下限标准缴费的职工和所在单位。

6. 受疫情影响严重的企业是否可以继续申请缓缴社保费？

答：可以。按照《人力资源社会保障部 财政部 税务总局关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49号）规定，受疫情影响生产经营出现严重困难的企业，可继续缓缴社会保险费至2020年12月底，缓缴期间免收滞纳金。

7. 个体工商户是否可以享受免征基本养老、失业、工伤保险的政策？

答：个体工商户参加社会保险有两种方式，分别是以单位方式参保和以个人身份参保。按照延长阶段性减免企业社保费实施期限政策规定，有雇工的个体工商户以单位方式参加企业养老、失业、工伤保险的，参照中小微企业享受单位缴费部分免征政策；以个人身份参加企业职工基本养老保险的个体工商户和各类灵活就业人员，2020年缴纳基本养老保险费确有困难的，可自愿暂缓缴费。

8. 灵活就业人员是否可以申请缓缴基本养老保险费？

答：可以。以个人身份参加企业职工基本养老保险的个体工商户和各类灵活就业人员，2020年缴纳基本养老保险费确有困难的，可自愿暂缓缴费。2021年可继续缴费，缴费年限累计计算；对2020年未缴费月度，可于2021年底前进行补缴，缴费基数在2021年当地个人缴费基数上下限范围内自主选择。

9. 灵活就业人员申请缓缴今年的基本养老保险费，是否会导致缴费年限中断？

答：不会。各类灵活就业人员2020年缴纳基本养老保险费确有困难的，可自愿暂缓缴费。2021年可继续缴费，缴费年限累计计算。

10. 2020年的社会保险个人缴费基数是否有调整？

答：按照《人力资源社会保障部 财政部 税务总局关于延长阶段性

减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》(人社部发〔2020〕49号)规定,各省2020年社会保险个人缴费基数下限可继续执行2019年个人缴费基数下限标准,个人缴费基数上限按规定正常调整。

11. 请问这次延长阶段性减免企业社保费实施期限政策涉及的是哪几项社保费?

答:按照延长阶段性减免企业社保费实施期限政策规定,减免的社保费包括基本养老保险费、失业保险费和工伤保险费,统称企业三项社保费,不包括职工医疗保险费和生育保险费。

12. 请问延长阶段性减免企业社保费实施期限政策具体减免哪几个月的社保费?

答:按照政策规定,对中小微企业三项社会保险单位缴费部分免征的政策,延长执行到2020年12月底。各省(除湖北省外)对大型企业等其他参保单位三项社会保险单位缴费部分减半征收的政策,延长执行到2020年6月底。湖北省对大型企业等其他参保单位三项社会保险单位缴费部分免征的政策,继续执行到2020年6月底。有雇工的个体工商户以单位方式参加社会保险的,继续参照企业办法享受单位缴费减免和缓缴政策。

也就是说,对中小微企业和以单位方式参保的个体工商户,免征的是2020年7-12月单位应缴的社保费;对湖北省以外的大型企业等其他参保单位,减半征收的是2020年5、6两个月单位应缴的社保费;湖北省大型企业等其他参保单位三项社保单位缴费部分免征政策继续执行到6月底。

13. 请问哪些参保单位和参保人员可以适用延长阶段性减免企业社保费实施期限政策？

答：延长阶段性减免企业社保费实施期限政策的适用对象包括，各类参保企业及其职工、以单位方式参保的个体工商户及其雇工、民办非企业单位、社会团体等各类社会组织及其职工等，以及以个人身份参保的个体工商户和各类灵活就业人员。

14. 请问机关事业单位是否适用延长阶段性减免企业社保费实施期限政策？

答：延长阶段性减免企业社保费实施期限政策主要是为了减轻企业和低收入人员的社保缴费负担，机关事业单位不在政策适用范围之内。

15. 我们是黑龙江省一家大型企业，近期已全额缴纳了5、6月养老、失业和工伤保险费，请问能否退还多缴的社保费？

答：按照延长阶段性减免企业社保费实施期限政策规定，各省（除湖北省外）对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分减半征收的政策，延长执行到2020年6月底。

你单位5、6月份三项社会保险单位缴费部分应该减半征收。如果你单位在政策出台前已全额缴纳了5、6月份的三项社保费单位缴费部分，在本地具体实施办法正式出台后，社保机构和税务部门将根据你单位意愿和选择，既可以冲抵你单位以后月份的缴费，也可以退回。

16. 延长阶段性减免企业社保费实施期限政策出台前，我们单位已经按照当地要求，申报调整了社保个人缴费基数并作了费款申报，请问怎么办？

答：按照政策规定，各省 2020 年社会保险个人缴费基数下限可继续执行 2019 年个人缴费基数下限标准，个人缴费基数上限按规定正常调整。

各地一般在每年 5-6 月份公布上一年的全口径城镇单位就业人员平均工资标准和当年社保个人缴费基数上下限。目前，全国大多数地区还没有公布今年社保个人缴费基数上下限，个别已调整今年社保个人缴费基数下限标准并征收三项社保费的地区，应根据本地具体实施办法作后续处理，涉及退抵费的，该退的退，该抵的抵。因此，如果您的单位已经申报调整了社保个人缴费基数并作了费款申报，您可以依据本地实施办法作后续处理，涉及退抵费的，按照规定退抵。

17. 我是一家湖北企业，延长阶段性减免企业社保费政策实施期限有关政策对湖北省是怎么规定的？

答：按照政策规定，湖北省中小微企业三项社会保险单位缴费部分免征的政策，延长执行到 2020 年 12 月底；湖北省大型企业等其他参保单位三项社会保险单位缴费部分免征的政策，继续执行到 2020 年 6 月底。

18. 我们是一家中型的建筑公司，2020 年 3 月份新开工了工程项目，合同工期 1 年，到 2021 年 2 月份结束，这次的延

长阶段性减免社保费实施期限政策，我们能享受到吗？

答：按照政策规定，2020年2月1日以后在减免期内新开工的工程建设项目可享受阶段性减免工伤保险费政策，按施工总承包单位进行划型并享受相应的减免政策。具体计算方法为，按照该项目计划施工所覆盖的减免期占其计划施工期的比例，折算减免工伤保险费。

根据延长阶段性减免企业社保费实施期限政策规定，您的工程项目可以享受的减免政策优惠期从4个月(3至6月)延长到了10个月(3至12月)，相应享受的减免费额也更多。



德恒研究

契税法最重要的一处修改 权属转移合同丧失约束力可退税

文 / 潘铁铸

《中华人民共和国契税法》第十二条 在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。

中国人大网于 2020 年 8 月 11 日公布了《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》），并将于 2021 年 9 月 1 日起施行。该法基本平移了国务院原《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号发布，第 709 号修改）的规定，最重要的修改当属于第十二条新增“**在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。**”的规定。该条如何理解适用，可能会成为产生争议的一个焦点。

一、关于合同丧失约束力的效果。

《合同法》第五十八条规定，合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。第九十七条规定，合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。

（一）在课税基础的法律行为**不生效力**，唯当事人起初仍使该

法律行为的经济上效果发生并维持其存在时，基于实质课税原则，仍发生税捐债务。然而，如果当事人间嗣后以法律行为无效为由，除去该项法律行为所已发生的经济上的效果时，则已发生的税捐债权溯及既往归于消灭。

（二）在成立对于不动产所有权的移转请求权的买卖契约或其他法律行为订立合同时所生产的税捐债权，一旦该等法律行为**被依法撤销**而归于无效，且当事人亦已有效地排除该法律行为之经济上效果（回复原状）时，则税捐债权即归于消灭。

（三）在课税对象系把握私法上法律行为的情形，如果该项法律行为因物有瑕疵而遭买受人**解除契约**，或因给付不能或给付迟延而经买受人依民法规定**解除契约**时，则依民法规定，其买卖契约之法律关系嗣后已经溯及既往归于消灭，如当事人间亦作回复原状处理，并未保持契约之经济上效果时，则税捐构成要件亦溯及既往未被满足，其已发生的税捐债权应归于消灭。如果当事人间嗣后以债法上契约赋予溯及生效，而仅发生债法上效力，并无法溯及生效地排除其物权的法律地位时，则此种情形在税法上原则上仍不予斟酌，盖税捐义务人对于已发生的税捐债权，不得溯及生效地加以影响，否则即属不法地干预公法上关系。[1]《国家税务总局关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复》（国税函〔2007〕645号）规定，**土地使用者转让、抵押或置换土地，无论其是否取得了该土地的使用权属证书，无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更登记手续，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳营业税、土地增值税和契税等相关税收。因此，权属转移合同丧失约束力，似只有在产生恢复原状法律效果的情况下，才能退税，恢复原状是适用《契税法》第十二条的前提。**

二、关于合同丧失约束力的时点。

根据该条规定，只有在土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质的凭证（以下简称权属转移合同）不生效、无效、被撤销或者被解除的，才能申请退税。《财政部国家税务总局关于购房人办理退房有关契税问题的通知》（财税〔2011〕32号）规定，对已缴纳契税的购房单位和个人，在未办理房屋权属变更登记前退房的，退还已纳契税；在办理房屋权属变更登记后退房的，不予退还已纳契税。**但似不能简单作相反解释为，在土地、房屋权属登记后，权属转移合同被认定为不生效、无效、被撤销或者被解除不能申请退税。**例如，在权属转让合同无效的情况下，产生恢复原状的法律后果，土地、房屋权属自始未转移。因此，根据实质课税的原则，应当不征收契税。《国家税务总局关于无效产权转移征收契税的批复》（国税函〔2008〕438号）明确，按照现行契税政策规定，对经法院判决的无效产权转移行为不征收契税。**法院判决撤销房屋所有权证后，已纳契税款应予退还。**所以，按照体系解释的方法，财税〔2011〕32号文所指的退房应当不包括因合同无效情况下的退房。由于撤销和无效的法律效果基本相同，似可认为办理产权登记后，权属转移合同被撤销的，亦应退还契税。

三、关于“不生效”的理解。

这里的“不生效”应当指确定的不生效。《民法总则》第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者**确定不发生法律效力后**，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。也就是说，只有在确定不生效的情况下，权属转移合同才无法作为权属转移的依据，并以此办理权属变更登记，导致合同目的落空。而能够补正的，则合同效力治愈。

这里需要讨论的是，未经批准转让国有划拨土地及地上房屋的

合同是有效、无效还是未生效。《城市房地产管理法》第四十条规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）第四十五条规定，符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》（法释〔1999〕19号）第九条规定，**依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效。**似可认为，未经批准转让划拨国有建设用地使用权或其地上建筑物，相关合同未生效。但最高人民法院（2017）最高法民再70号哈尔滨市不锈钢制品厂、李岩房屋买卖合同纠纷再审民事判决书则认为，本案房屋所涉及的土地为划拨取得，土地使用权人不锈钢厂未经有批准权的人民政府审批，不具有对土地使用权进行处分权利，双方签订的《房屋买卖协议》违反了法律、行政法规的强制性规定，应认定为无效。而最高人民法院（2019）最高法民再235号刘合有、北京市农工商开发贸易公司确认合同无效纠纷再审民事判决书认为，批准、审批行为仅是物权变动的必要条件，并不影响房屋买卖合同的效力。

四、关于“被解除”的理解。

根据《合同法》的规定，合同解除分为协议解除、约定解除和法定解除。[2] 适用《契税法》第十二条，在办理土地、房屋权属登记前，似不应限制解除类型，只要在此之前解除的，无论是协议、约定还是法定解除均应予以退税。但在权属变更登记后解除的，能否退税似应当分情形予以考虑。协议解除的，为防止当事人利用该条规定逃避税收，依诚信原则，一般应不予退税，但因不可抗力、[3] 情事变更 [4] 等原因当事人协议解除合同且恢复原状的，似应予以退税较为妥当。约定解除和法定解除的，在能恢复原状的情况下，似应予以退税为当。

五、关于丧失约束力的证据。

《税款缴库退库工作规程》（国家税务总局令第 31 号）第二十六条规定，退税申请相关资料包括：签有退税核实部门意见的退税申请书、原完税凭证、出口退（免）税汇总申报表、减免税审批文书、纳税申报表、税务稽查结论、税务处理决定书、纳税评估文书、税务行政复议决定书、生效的法院判决书、税务机关认可的其他记载应退税款内容的资料或电子信息。根据《民法总则》《合同法》的相关规定，只有人民法院或仲裁机构，才能确认合同无效，[5] 撤销合同亦只能向人民法院或仲裁机构请求，[6] 但合同解除则只需要双方协商一致或解除通知到达对方当事人即可，除非对方当事人有异议，不需要人民法院或仲裁机构确认。[7] 因此，适用《契税法》第十二条，在以权属转移合同未生效、无效、被撤销、当事人一方对合同解除有异议的情况下，应当提供人民法院的裁判文书或仲裁委员会的仲裁文书；而在合同通知解除的情况下，则需要提供权属转移合同、当事人同意解除合同的合意材料、合同解除符合法定情形的材料、解除合同的通知及通知到达对方当事人的证明等证明材料。

[1] 陈清秀著：《税法总论》，法律出版社 2019 年版，第 328~333 页。

[2] 《合同法》第九十三条 当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- （一）因不可抗力致使不能实现合同目的；
- （二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- （三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- （四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- （五）法律规定的其他情形。

[3] 《契税法》第七条 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税：

- （一）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；
- （二）因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

[4] 《民法典》第五百三十三条 合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。

人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》（法释〔2009〕5号）第二十六条 合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力

造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际确定是否变更或者解除。

[5] 最高人民法院（2005）民一终字第 104 号广西北生集团有限责任公司与北海市威豪房地产开发公司、广西壮族自治区畜产进出口北海公司土地使用权转让合同纠纷案裁判摘要：只有人民法院和仲裁机构有权确认合同是否有效，合同当事人不享有确认合同效力的权利。（《最高人民法院公报》2006 年第 9 期）

[6] 《民法总则》第一百四十七条～第一百五十一条、《合同法》第五十四条。

[7] 《合同法》第九十六条 当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

本文作者：潘铁铸，德恒北京办公室合伙人、律师，注册会计师、注册税务师、注册资产评估师、注册房地产评估师，主要执业领域为公司、证券、金融等相关税法领域。



DEHENG LAW OFFICE



北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座12层 100033

Tel: +86-10-52682888

Fax: +86-10-52682999

Email: deheng@dehenglaw.com

Web: www.dehenglaw.com