

根据2016年3月23日之后发布的
“营改增”新政策而著

TAX

房地产企业 “营改增” 360度指南

FANGDICHAN QIYE YINGGAIZENG 360DU ZHINAN

周长伟 杨继美 / 著

—— 解读 ——

房地产行业“营改增”新政策

—— 展示 ——

“营改增”后房地产企业财税操作技巧
房地产企业财税人员案头必备



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

根据2016年3月23日之后发布的
“营改增”新政策而著

房地产企业 “营改增” 360度指南

FANGDICHAN QIYE YINGGAIZENG 360DU ZHINAN

周长伟 杨继美 / 著

—— 解读 ——

房地产行业“营改增”新政策

—— 展示 ——

“营改增”后房地产企业财税操作技巧
企业财税人员案头必备



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书详细介绍了房地产行业的“营改增”税收新政策、账务处理和纳税申报,包括房地产企业“营改增”后的税负控制、发票管理、供应商管理、合同管理,并结合房地产行业的实际情况,介绍了“营改增”之后的税务筹划思路和税务稽查的应对方法。本书在分析介绍税负控制、税务筹划时,并不仅仅局限于增值税,而是涉及房地产企业常用的全部税种。本书既可作为房地产企业财务人员日常工作的工具书,也可作为大中专院校、税务中介机构的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业“营改增”360度指南 / 周长伟 杨继美

著. —北京:机械工业出版社, 2016. 5

ISBN 978-7-111-53757-1

I. ①房… II. ①周… ②杨… III. ①房地产企业—增值税—税收管理—研究—中国

IV. ①F812. 423

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第103809号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:任淑杰 封面设计:任燕飞

责任印制:李洋 责任校对:舒莹

三河市宏达印刷有限公司印刷

2016年6月第1版·第1次印刷

180mm×250mm·21.5印张·1插页·367千字

标准书号:ISBN 978-7-111-53757-1

定价:69.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

服务咨询热线:010-88361066

读者购书热线:010-68326294

010-88379203

封面无防伪标均为盗版

网络服务

机工官网:www.cmpbook.com

机工官博:weibo.com/cmp1952

金书网:www.golden-book.com

教育服务网:www.cmpedu.com

序

2016年既是中国税收发展史上值得纪念的一年，也是中国房地产行业发展史上值得纪念的一年，因为这一年，房地产行业全面实行营业税改征增值税。

“营改增”说简单也简单，说复杂也复杂。说它简单，是因为“营改增”之后去国家税务局缴纳增值税就可以了；说它复杂，是因为“营改增”之后计税原理变了，计税方法变了，监管手段变了，会计核算变了，收入成本数据也变了，税负也变了……很多房地产企业高管不适应，财务人员不适应！“营改增”给房地产企业带来的变化是巨大的，问题和困惑也是很多的。

为了让房地产企业更好地适应税收政策变化，做到依法纳税、准确纳税，避免税务风险，知名税务专家周长伟和杨继美，依据“营改增”新政策编写了《房地产企业“营改增”360度指南》，期望能为房地产行业的高管和财务管理人员，解决房地产企业“营改增”和税务风险管理方面的困惑，让他们“睡（税）”得更香。

本书不仅详细介绍了房地产行业的“营改增”税收政策、账务处理和纳税申报，还分析了“营改增”给房地产企业带来的税务风险和税负变化，并对“营改增”后的税负控制、发票管理、供应商管理、合同管理提出了自己的看法，最后结合房地产行业的实际，简要介绍了“营改增”之后的税务筹划思路和税务稽查的应对方法。本书在分析介绍税负控制、税务筹划时，并不局限于增值税，而是涉及房地产企业常用的全部税种。本书既可作为房地产企业财务人员日常工作的工具书，也可作为大中专院校、税务中介机构的参考用书。

加入万达集团之前，我曾经与周长伟、杨继美共事多年，对两位作者的职业履历和专业水准深有了解，两位作者都有税务机关、大型房地产公司和国内知名税务咨询机构任职经历，主持过大型的房地产财税咨询项目，曾经为和记黄埔、香港新世界、万达地产、中建地产、深圳华侨城、雅戈尔地产板块、华纺地产、瑞安地产等知名企业提供各类税务咨询和税务筹划等高端税务服务。两位作者既有扎实的税法理论功底，又有丰富的房地产实务工作经验。本书糅合了两位作者多年的税务工

作经验、税务风险控制理念和税务咨询案例，也倾注了两位作者的大量心血，具有很强的实用性和参考价值。本书紧密结合房地产企业工作实际及“营改增”新政策，内容翔实、全面，是一本难得的理论与实务相结合、系统性和实务操作性都很强的专业书籍，我相信本书将对房地产企业全面应对“营改增”起到积极的指导作用，更相信房地产行业在经历了短暂的“营改增”阵痛之后，会有一个飞跃式的发展。

最后，预祝各位读者工作顺利，事业腾飞！祝愿中国的房地产行业更加辉煌灿烂！



2016.3.28

万达集团财务中心副总经理

目 录

序

第一章 房地产企业“营改增”政策解读 / 1

第一节 房地产企业“营改增”的必然性 / 3

- 一、房地产企业“营改增”是增值税立法的需要 / 3
- 二、“营改增”是税制发展完善的途径 / 3
- 三、“营改增”有利于企业提高市场竞争力 / 4
- 四、2016 年全面完成“营改增” / 4

第二节 房地产企业“营改增”政策解读 / 5

- 一、“营改增”之后的增值税税制 / 6
- 二、针对房地产业务的特殊规定 / 19

第三节 “营改增”给房地产企业带来的挑战和机遇 / 21

- 一、目前我国房地产企业的特点与税负情况 / 21
- 二、“营改增”对房地产企业的影响 / 22
- 三、房地产企业实施“营改增”将面临的问题 / 26
- 四、“营改增”给房地产企业带来的挑战和机遇 / 27
- 五、“营改增”应对的工作目标及组织管理 / 30

第二章 房地产企业“营改增”后的会计处理 / 35

第一节 会计科目设置 / 37

- 一、增值税一般纳税人应设置的会计科目 / 37
- 二、增值税小规模纳税人应设置的会计科目 / 39

第二节 采购业务的会计处理技巧 / 39

- 一、增值税一般纳税人会计处理 / 39
- 二、小规模纳税人的会计处理 / 41
- 三、采购业务会计处理技巧 / 42

第三节 销售业务的会计处理技巧 / 43

- 一、增值税一般纳税人会计处理 / 43
- 二、小规模纳税人的会计处理 / 45
- 三、销售业务会计处理技巧 / 46

第四节 特别事项的会计处理技巧 / 47

- 一、增值税一般纳税人会计处理 / 47
- 二、小规模纳税人的会计处理 / 50

第三章 房地产企业“营改增”后的税务处理 / 51

第一节 纳税申报表 / 53

- 一、增值税一般纳税人需要填报的申报表 / 53
- 二、小规模纳税人需要填报的申报表 / 79

第二节 发票领用报表 / 83

- 一、报表种类及表样 / 84
- 二、填报说明 / 86

第四章 房地产企业“营改增”带来的税务风险 / 87

第一节 税制不同风险和政策不熟风险 / 89

- 一、税制不同风险 / 89
- 二、政策不熟风险 / 92

第二节 增值税专用发票管理风险 / 94

- 一、增值税专用发票的管理要求 / 94
- 二、违反增值税专用发票的管理要求应承担的责任 / 99
- 三、增值税专用发票日常管理操作要点 / 101

第三节 增值税税务风险管控 / 103

- 一、全面梳理各部门业务流程 / 103
- 二、业务环节具体涉税风险点及应对措施 / 104

- 三、制定增值税管理内部控制手册 / 110
- 四、“过渡期”房地产项目应对管理 / 110

第五章 房地产企业“营改增”带来的税负变化 / 115

第一节 计税方法的变化 / 117

- 一、一般计税方法 / 117
- 二、简易计税办法 / 119

第二节 销项税额的预计 / 121

- 一、商品房销售收入的预计 / 121
- 二、商品房出租收入的预计 / 126
- 三、收入环节增值税销项税额管控思路 / 129

第三节 进项税额的预计与操作 / 134

- 一、房地产企业成本构成及上游关联企业“营改增”情况 / 134
- 二、增值税专用发票是否合规 / 136
- 三、用于非增值税项目的专用发票 / 139
- 四、采购环节增值税进项税额管控思路 / 140

第六章 房地产企业“营改增”后的税负控制 / 145

第一节 增值税税负控制技巧 / 147

- 一、增值税税负率 / 147
- 二、房地产行业“营改增”后的税负变化 / 149
- 三、灵活把握进项税额的抵扣时间 / 151
- 四、供应商的选择与管理 / 153
- 五、做好六个方面的数据分析 / 154

第二节 房地产企业所得税税负控制技巧 / 156

- 一、房地产企业所得税纳税评估指标的设计原则 / 156
- 二、房地产企业所得税纳税评估指标设计 / 156
- 三、房地产企业所得税纳税评估指标 / 158
- 四、房地产企业所得税纳税评估案例 / 158

第三节 土地增值税税负控制技巧 / 163

- 一、土地增值税简介 / 163

- 二、土地增值税税负率水平 / 163
- 三、税负控制技巧 / 164
- 四、小产权房是否缴纳土地增值税 / 176

第三节 其他常用税负控制技巧 / 179

- 一、城镇土地使用税税负控制 / 179
- 二、印花税的税负控制 / 181
- 三、房产税的税负控制 / 183
- 四、车船税的税负控制 / 185
- 五、契税的税负控制 / 187

第七章 房地产企业“营改增”后增值税专用发票的管理 / 191

第一节 增值税专用发票管理要求 / 193

- 一、增值税发票相关管理规定 / 193
- 二、纳税辅导期增值税一般纳税人使用专用发票 / 197
- 三、增值税专用发票的认证 / 199
- 四、代开增值税专用发票 / 199

第二节 增值税专用发票管理制度及参考范本 / 200

- 一、如何制定增值税专用发票管理制度 / 201
- 二、增值税专用发票管理制度参考范本 / 202

第八章 房地产企业“营改增”后供应商和合同的管理 / 205

第一节 供应商管理 / 207

- 一、建安企业“营改增”政策简介 / 207
- 二、重新整合供应商 / 208
- 三、制定供应商管理制度 / 212

第二节 合同管理 / 216

- 一、合同管理制度设计 / 216
- 二、“营改增”企业合同管理中涉及的税务问题 / 220
- 三、制定合同管理制度 / 222

第九章 房地产企业“营改增”后的税务筹划 / 233

第一节 税务筹划 / 235

一、税务筹划需要掌握的要点 / 235

二、税务筹划的特点 / 235

三、税务筹划的可行性 / 237

四、税务筹划的目标 / 238

五、税务筹划的基本原则 / 239

六、税务筹划的基本步骤 / 240

第二节 增值税的税务筹划 / 240

一、销项税额的筹划 / 241

二、进项税额的筹划 / 242

三、增值税筹划需要注意的几个问题 / 245

四、“营改增”后税务筹划新思路 / 246

第三节 企业所得税的纳税筹划 / 248

一、房地产企业所得税的十个筹划点 / 248

二、利息支出的税务筹划 / 253

三、转让定价避税法 / 254

第四节 土地增值税的纳税筹划 / 258

一、土地增值税筹划的可行性 / 258

二、土地增值税税务筹划常用的方法 / 259

三、土地增值税税务筹划案例 / 263

四、土地增值税筹划需要注意的问题 / 273

第五节 其他税种的税务筹划 / 274

一、印花税的税务筹划 / 274

二、契税的税务筹划 / 277

三、城镇土地使用税税务筹划 / 279

四、房产税的税务筹划 / 280

五、工资薪金个人所得税税务筹划 / 283

第十章 正确应对税务稽查 / 287

第一节 税务稽查概述 / 289

一、税务稽查的流程 / 289

二、税务稽查的原则 / 298

第二节 怎样面对税务稽查 / 300

一、避免被列为税务稽查的对象 / 300

二、撰写税务申诉报告的技巧 / 301

附 录 房地产企业“营改增”后常用的税收法规 / 304

附录 A 营业税改征增值税试点实施办法 / 304

附录 B 营业税改征增值税试点有关事项的规定 / 324

第一章

房地产企业“营改增”政策解读

第一节 房地产企业“营改增”的必然性

一、房地产企业“营改增”是增值税立法的需要

增值税是以单位和个人生产经营过程中取得的增值额为课税对象征收的一种税。从理论上来讲，增值额是企业在生产经营过程中新创造的那部分价值，在我国相当于净资产值或国民收入部分。增值税避免了传统的产品税、商品税对流转额全额征税，流转环节越多，重复征税越严重的现象。自从1954年增值税在法国诞生后，迅速风靡全球，现在已有150多个国家开征。1979年，我国引入增值税制度后，增值税得以迅速推广，2015年我国增值税的税收额为31 109亿元，占到税收总额的24.9%，成为我国的第一大税种。为顺应国际现代增值税的发展趋势，全面改革增值税，实现税收法定，做到征税范围全覆盖，税率单一，进项税额应抵尽抵，彻底消除重复征税。可以使税制简洁，税负公平，政策清晰，管理有效，全面体现了税收中性政策。

然而截至目前，全国人民代表大会就企业所得税、个人所得税和车船税制定了相关法律，而作为第一大税种的增值税则仅有国务院颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》（以下简称《增值税暂行条例》），这种情况不利于提高增值税税法的刚性和权威性，随着社会各界税收法制观念的不断增强，亟待通过法定程序将增值税上升到法律的高度，进行增值税立法势在必行。因此，全面进行“营改增”，为增值税立法奠定基础很有必要。

二、“营改增”是税制发展完善的途径

在我国现行的税制结构中，增值税和营业税是两个最为重要的流转税税种，二者分立并行。随着市场经济的快速发展，两税并行的税制在诸多领域和环节造成了

增值税抵扣链条的中断，税收征管的漏洞越来越大，税负不公的矛盾越来越突出，不利于市场公平竞争环境的建立和发展，日渐显现出内在的不合理和缺陷，也不适应经济结构优化的需要。

三、“营改增”有利于企业提高市场竞争力

营业税是对全部营业额按规定税率计征，并开具营业税发票，不仅存在多环节重复征税的弊端，还会导致增值税的抵扣链条中断。增值税一般纳税人由于接受营业税应税劳务不能取得增值税专用发票而不能抵扣进项税额，导致税负直线增加。另外，交通运输企业缴纳3%的营业税却按7%的税率抵扣进项税额，导致运费发票一直存在虚假抵扣的现象，直接扰乱了公平竞争的市场环境。再次，由于出口劳务难以实现真正意义上的以不含税价格进入国际市场，也降低了我国出口劳务在国际市场上的竞争能力，不利于运输、技术劳务的出口。

四、2016 年全面完成“营改增”

2011 年 11 月 16 日，国务院下达了关于《营业税改征增值税试点方案》（财税〔2011〕110 号）的通知，批准自 2012 年 1 月 1 日起在上海实行交通运输业包括陆路、水路及航空运输等部分现代服务业“营改增”试点，并在现行增值税 17% 的标准税率和 13% 的低税率基础上，新增 11% 和 6% 两档低税率。至此，我国新一轮税制改革拉开了帷幕。

2013 年 5 月 24 日，财政部、税务总局下发《交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2013〕37 号），并于 2013 年 8 月 1 日生效。由此，交通运输业和部分服务业“营改增”范围正式扩大到全国，试点不再局限于部分地区，政策差异被消除，市场公平得到了提升。

2013 年 12 月 12 日，财政部、税务总局联合下发了《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106 号），批准将铁路运输和邮政业纳入“营改增”自 2014 年 1 月 1 日起生效。于是，交通运输业全部纳入“营改增”范围。

2014 年 4 月 29 日，《关于将电信业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2014〕43 号）得到国务院批准，自 2014 年 6 月 1 日起电信业也纳入了“营改增”试点。随着这些试点的阶段性成功，将房地产企业纳入试点范围的呼声越来越强烈。

2016年3月5日,国务院总理李克强在全国两会上宣布,自2016年5月1日起,将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业,并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围,确保所有行业税负只减不增。为了确保“营改增”在全国范围内的顺利实施,财政部和国家税务总局又出台了《关于做好全面推开营业税改征增值税试点准备工作的通知》(财税〔2016〕32号),国家税务总局也下发了《关于扎实做好全面推开营业税改征增值税改革试点工作的通知》(税总发〔2016〕32号),布置各项“营改增”前的准备工作。2016年3月23日,财政部和国家税务总局颁布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),标志着所有行业在全国范围内的“营改增”试点工作顺利完成,也标志着房地产行业从此步入增值税时代。

第二节 房地产企业“营改增”政策解读

《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)是当前“营改增”的最新文件,也是最系统的文件,它不仅规定了房地产、建筑安装行业,金融和生活服务业的“营改增”政策,还系统梳理了以前所有的“营改增”的政策规定。文件主要有4个附件组成,分别是:

- (1)《营业税改征增值税试点实施办法》。
- (2)《营业税改征增值税试点有关事项的规定》。
- (3)《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》。
- (4)《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》。

房地产行业是国家利用税收杠杆调控的重点企业,“营改增”之前基本没有可以免征营业税的优惠政策,“营改增”之后也就没有免征增值税的过渡政策。房地产企业生产的产品是不动产,不是可以出口的货物,也就没有零税率和出口退税一说,所以附件3和附件4与房地产企业关联度不大。上述4个附件中,和房地产企业密切相关的主要是附件1和附件2。

一、“营改增”之后的增值税税制

（一）纳税人和征税范围

1. 纳税人

在中华人民共和国境内销售自己开发的房地产项目的企业，为增值税纳税人。境内是指所销售的自己开发的房地产在境内，强调的是应税行为所对应的标的物在境内。

增值税纳税人分为一般纳税人与小规模纳税人两大类。

（1）纳税人分类。按照我国现行增值税的管理模式，对增值税纳税人实行分类管理，在本次增值税改革中，仍予以沿用，将纳税人分为一般纳税人和小规模纳税人。小规模纳税人与一般纳税人的划分，是以发生应税行为年应税销售额为标准。其计税方法、凭证管理等方面都不同，需区别对待。

（2）纳税人适用小规模纳税人标准的规定。

《营业税改征增值税试点有关事项的规定》明确：纳税人发生应税行为年应税销售额标准为500万元（含本数）。年应税销售额超过500万元的纳税人为一般纳税人；年应税销售额未超过500万元的纳税人为小规模纳税人。财政部和国家税务总局可以根据试点情况对年应税销售额标准进行调整。

年应税销售额，是指纳税人在连续不超过12个月的经营期内累计应征增值税销售额，含减、免税销售额，发生境外应税行为销售额，以及按规定已从销售额中差额扣除的部分。如果该销售额为含税的，应按照适用税率或征收率换算为不含税的销售额。由于房地产企业的销售额十分巨大，按照目前的这个标准，所有的房地产企业应该都是一般纳税人。

（3）特殊规定：

1) 年应税销售额超过规定标准的其他个人不属于一般纳税人。

2) 不经常发生应税行为的单位和个体工商户可选择按照小规模纳税人纳税。另外，兼有销售货物、提供加工修理修配劳务以及应税行为，且不经常发生应税行为的单位和个体工商户也可选择按照小规模纳税人纳税。

（4）小规模纳税人可主动申请办理一般纳税人资格登记的规定：

实践中，很多小规模纳税人建立健全了财务会计核算制度，能够提供准确的税务资料，满足了凭发票注明税款抵扣的管理需要。这时如小规模纳税人向主管税务