

一般纳税人 小规模纳税人

王有松◎编著

全面 营改增 新政运用及纳税实操

交通运输 | 建筑施工 | 房地产 | 金融服务 | 电信 | 邮政 | 生活服务业
营改增实操

最新政策深度解析，发票管理
进项与销项管理、纳税申报、税务风险管理与税务筹划

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

全面 营改增

新政运用及纳税实操

王有松◎编著

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

全面营改增新政运用及纳税实操/王有松编著. —北京:
中国铁道出版社, 2017. 6
ISBN 978-7-113-22885-9

I. ①全… II. ①王… III. ①增值税—税收管理—中国
IV. ①F812. 424

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 042431 号

书 名: 全面营改增新政运用及纳税实操
作 者: 王有松 编著

责任编辑: 王淑艳 编辑部电话: 010-51873457 电子信箱: wangsy20008@126.com
封面设计: 王 岩
责任校对: 王 杰
责任印制: 赵星辰

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街 8 号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 三河市华业印务有限公司
版 次: 2017 年 6 月第 1 版 2017 年 6 月第 1 次印刷
开 本: 710 mm×1 000 mm 印张: 21.75 字数: 311 千
书 号: ISBN 978-7-113-22885-9
定 价: 55.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书, 如有印制质量问题, 请与本社读者服务部联系调换。电话: (010) 51873174

打击盗版举报电话: (010) 51873659

前言

PREFACE

随着《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)等一系列配套文件的颁布,全面覆盖了货物、服务、无形资产、不动产等流转环节,营业税退出历史舞台,不再独行江湖。

2016年底有很多“营改增”相关书籍出版,随着文件的陆续发布,现在看来很多政策已经变化,也失去了参考和实用价值。本书编写过程中,作者通过一段时间的沉淀与思考,吸收了更多的实务疑难问题以及最新的税收政策(截至2017年2月),稳步度过“政策磨合期”,最终在此时正式付梓与大家见面。

本书分为9章,揭示全面“营改增”新政运用及纳税实操技巧。

第1章以增值税基本税制要素为主体,深入剖析增值税新政及全面“营改增”影响。

第2章从增值税发票管理、进项税额管理、销项税额管理、税额计算以及税收优惠等五大方面全面阐述“营改增”政策精髓及纳税实操攻略。

第3章依据最新《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)梳理了增值税税务会计核算技巧,通过大量实务案例,重点解析了不动产分期抵扣、房地产开发与销售业务以及建筑服务业务会计处理方法,实务可操作性强。

第4章详细介绍增值税纳税申报。以房地产业、建筑业、金融业、交通运输业、电信业、邮政业以及部分现代服务业为主体结合实际案例演示纳税申报操作,揭示申报要点及技巧。

第5章重点介绍全面“营改增”的重头戏,展示房地产开发、建筑工程、转让不动产以及不动产经营租赁业务的政策实质及纳税实操。

第6至8章根据作者实务工作经验以及最新政策规定,分别介绍房地产、建筑、金融以及现代服务业四大行业全面“营改增”遇到的重点、疑难、热点问题及解决办法。当然随着“营改增”的推进,本部分的演绎也是一个积累和新陈代谢的过程。

第9章是本书的最后一章,以“营改增”后的税务管理及纳税筹划为主攻

点，介绍了税收实务管理要点，通过案例展示了增值税纳税筹划技巧。

本书的特色主要体现在以下几点。

第一，章节编排新颖，结构明晰。本书与其他同类书籍篇章结构不同，作者从自身实际工作出发，把企业全面“营改增”纳税实操分为税务管理工作的不同模块来重点讲解。比如把增值税税制要素初识、进项税额管理、销项税额管理、税款计算、税务会计、纳税申报等分别作为不同的章节编写，有利于工作细分与把控，特别对分工明确、建立财务共享中心的企业而言更加实用。另外，对全面“营改增”的重头戏单独作为一章来介绍，深度剖析税收新政，配以案例演示纳税实操，以强化政策运用。

第二，图表化归纳，案例化讲解。人们往往记忆文字、数据较难，而观察图表、空间记忆较为容易。本书中海量税收政策以图表展示，复杂增值税业务处理以实务案例呈现，直观展示纳税实操。这样避免了一味文件罗列和摘抄，便于大家把握政策的范围、尺度，易于对比运用。

第三，内容实用性强。本书案例大多来源于企业日常税收管理实践，内容务实，属于来自于财税一线的热心奉献。书中涉及“营改增”实务疑难、争议问题时通过“小窗口”的方式进行重点解析，专题介绍；纳税申报的思路、方法、填报真实完善，手把手讲解纳税申报。

全面“营改增”范围广、难度大、影响深远，也存在针对同一业务问题不同地方“政策指引”规定不同的情况，需要纳税人主动学习，加以辨析。本书既涉及业务处理技巧，也强调理论的宏观视角，实用性强，相信会对提高企业财税管理水平大有帮助！

最后，感谢中国铁道出版社对本书出版工作的支持与付出！本书编写过程中，由于时间仓促，加之作者水平有限，书中难免存在缺点、错误及争议问题，请各位读者批评指正，也可以和作者直接联系（ygz6868@126.com），进行业务交流与探讨。

王有松

2017年2月24日

目 录

CONTENTS

第 1 章 全面“营改增”概述

- 1.1 全面“营改增”新政运用 / 2
 - 1.1.1 初识增值税 / 2
 - 1.1.2 增值税纳税人的界定 / 3
 - 1.1.3 征税范围的圈定 / 9
 - 1.1.4 税率及征收率的确定 / 12
 - 1.1.5 纳税义务发生时间的规定 / 18
 - 1.1.6 “营改增”纳税地点的选择 / 22
 - 1.1.7 “营改增”的征税机关 / 24
- 1.2 全面“营改增”对税收因素的影响 / 25

第 2 章 全面“营改增”纳税实操全攻略

- 2.1 全面“营改增”发票管理及风险防控 / 30
 - 2.1.1 增值税发票种类的识别 / 30
 - 2.1.2 增值税发票认证的操作 / 36

2.2 “营改增”进项税额管理与操作策略 / 40

2.2.1 可抵扣进项税额凭证 / 40

2.2.2 进项税额的抵扣实操 / 41

2.2.3 不动产分期抵扣全揭秘 / 51

2.2.4 不得抵扣进项税额的情形 / 58

2.3 “营改增”销项税额管理及操作攻略 / 65

2.3.1 销售额确定的一般方法 / 65

2.3.2 兼营与混合销售的销售额确定 / 67

2.3.3 视同销售情形下销售额的确定 / 68

2.3.4 差额计税方法销售额的确定 / 70

2.4 “营改增”增值税税额的计算 / 76

2.4.1 一般计税方法 / 76

2.4.2 简易计税方法 / 82

2.4.3 增值税汇总纳税 / 88

2.5 “营改增”税收优惠政策的变与不变 / 89

2.5.1 免征增值税优惠项目 / 89

2.5.2 即征即退增值税优惠的延续 / 95

2.5.3 跨境应税行为零税率优惠 / 96

第 3 章 全面“营改增”税务会计核算技巧

3.1 增值税科目设置 / 102

3.2 增值税科目释义 / 104

- 3.3 增值税普通业务会计处理 / 109
- 3.4 增值税特殊业务的会计处理 / 117
- 3.5 不动产分期抵扣的会计处理 / 128
- 3.6 房地产开发与销售业务会计处理 / 141
- 3.7 建筑服务业务会计处理 / 147
- 3.8 增值税检查调整的会计处理 / 157

第 4 章 全面“营改增”纳税申报技巧

- 4.1 纳税申报基本问题 / 160
- 4.2 不动产分期抵扣申报技巧 / 164
- 4.3 房地产企业纳税申报技巧 / 175
- 4.4 建筑业纳税申报技巧 / 183
- 4.5 金融服务纳税申报技巧 / 200
- 4.6 交通运输业纳税申报技巧 / 213
- 4.7 电信业纳税申报技巧 / 220
- 4.8 邮政业纳税申报技巧 / 234
- 4.9 小规模纳税人申报技巧 / 246

第 5 章 房地产开发行业“营改增”重点实操

- 5.1 开发建设过程中“营改增”纳税实操 / 258
 - 5.1.1 土地成本扣减难题 / 258

- 5.1.2 一次购地,分期开发的土地成本扣除 / 260
- 5.1.3 土地价款中“拆迁补偿费”的处理 / 261
- 5.1.4 股权收购拿地方式的土地成本扣减 / 262
- 5.1.5 “拆一还一”的税务处理 / 263
- 5.1.6 参与政府土地一级开发项目的增值税处理 / 265
- 5.1.7 “甲供材”与“甲控材” / 267
- 5.1.8 园林绿化工程“营改增”后操作建议 / 272
- 5.1.9 红线外配建工程涉税处理 / 274
- 5.1.10 合作建房拿地方式增值税处理 / 276
- 5.2 预(销)售环节“营改增”税务疑难 / 279
 - 5.2.1 “营改增”后毛坯房与精装修房的选择 / 279
 - 5.2.2 不动产对外投资的增值税处理 / 280
 - 5.2.3 售后返租“营改增”前后差异处理 / 281
- 5.3 开发后自持项目的“营改增”实务应对 / 282
 - 5.3.1 开发后自持项目的增值税处理 / 282
 - 5.3.2 开发后自持项目再出租能否简易计税 / 283

第 6 章 建筑服务业“营改增”重点操作实务

- 6.1 “营改增”对造价管理的影响分析 / 286
- 6.2 “营改增”后工程计价调整规范 / 289
- 6.3 经营模式与资质共享的冲突 / 291
- 6.4 工程承包与分包的疑难处理 / 294
- 6.5 “营改增”后建筑资产的管理 / 296
- 6.6 以房抵顶工程款的增值税处理 / 297

第 7 章 金融服务业“营改增”操作疑难

- 7.1 金融行业“营改增”政策指南 / 300
- 7.2 金融企业应收未收利息增值税处理 / 304
- 7.3 保险公司销售保险赠送促销品增值税问题 / 305
- 7.4 典当行业如何缴纳增值税 / 306
- 7.5 再保险业务的增值税处理 / 306
- 7.6 股权转让的增值税处理 / 308

第 8 章 现代服务业“营改增”操作实务

- 8.1 物业公司转售水电费的增值税操作 / 310
- 8.2 非学历教育服务简易征收的魅力 / 311
- 8.3 劳务派遣业务的增值税处理 / 312
- 8.4 无承运工具业务与货运代理业务 / 313
- 8.5 电信业积分兑换电信服务的增值税处理 / 315

第 9 章 全面“营改增”后企业税务管理与筹划

- 9.1 全面“营改增”后的税务管理 / 318
- 9.2 全面“营改增”后的税收筹划 / 323
- 参考文献 / 336

THE FIRST CHAPTER

第 1 章

全面“营改增”概述

2016年3月23日，财政部、国家税务总局联合发文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称“营改增”）试点。建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，营业税全面改征增值税。

1.1 全面“营改增”新政运用

2016 年是“营改增”的收官之年，房地产业、建筑业、金融保险业、生活服务业等行业的“营改增”政策及配套措施将陆续出台，对相关行业的税款计算、账务处理、纳税申报都产生深远影响。本章节将全面剖析“营改增”新政，从增值税的基本要素全面揭示新政运用技巧。

1.1.1 初识增值税

1. 增值税的类型

增值税（Value Added Tax，VAT）是以商品生产流通各环节或提供劳务的增值额为计税依据而征收的一种税。所谓增值额，是纳税人在从事生产经营活动过程中新创造的或新增加的价值量，即货物或劳务价值中的 $V+M$ （ V 表示的是劳动力的价值， M 表示的是剩余价值）部分，在我国相当于净产值或国民收入的部分。增值税的类型，见表 1-1。

表 1-1 增值税的类型

类型	特点	优点	缺点
生产型增值税	(1) 课税基数大体相当于国民生产总值的统计口径； (2) 确定法定增值额不允许扣除任何外购固定资产价款； (3) 法定增值额>理论增值额	保证财政收入	对固定资产存在重复征税；不利于鼓励投资

续上表

类型	特点	优点	缺点
收入型 增值税	(1) 课税基数相当于国民收入部分; (2) 对外购固定资产只允许扣除当期计入产品价值的折旧费部分; (3) 法定增值额=理论增值额	一种标准的 增值税, 避免 重复征税	凭发票扣税的 计算方式下该方 法操作起来比较 困难
消费型 增值税	(1) 课税基数仅限于消费资料价值的 部分; (2) 允许当期购入固定资产价款一次全 部扣除; (3) 法定增值额<理论增值额	便于操作	减少财政收入

纵观我国全面“营改增”的整个历程可以看出,我国增值税同样经历了从生产型增值税到消费型增值税的过程。当然,目前全面“营改增”对取得不动产的增值税采取了分两年抵扣的政策(取得当期抵扣60%,13个月后将抵扣剩余的40%),这在一定程度上说明了还不是完全的消费型增值税。

2. 增值税的特点

增值税的特点如下:

- ①不重复征税,具有中性税收的特征;
- ②逐环节征税,逐环节扣税,最终消费者是全部税款的承担者;
- ③税基广阔,具有征收的普遍性和连续性,在组织财政收入上具有稳定性和及时性;
- ④能够平衡税负,促进公平竞争;
- ⑤在税收征管上上下游企业可以互相制约,交叉审计,避免发生偷税。

1. 1. 2 增值税纳税人的界定

1. 单位和个人

增值税的纳税人,是指根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税〔2016〕36号文”)规定应当缴纳增值税的单位或者个人,即在中华人民共和国境内销售服务、无形资产或者不动产的单位和个人。

(1) 单位

单位，是指企业、行政单位、事业单位、军事单位、社会团体及其他单位。这里的企业包括国有经济、集体经济、私营经济、联营经济、股份制经济、外商投资经济、港澳台投资经济、其他经济等形式的企业。

另外，行政单位、事业单位、军事单位、社会团体，只要发生了应税行为就是增值税的纳税人，就应当缴纳增值税。比如政府大楼的底楼是商铺，就涉及房租收入，其他军事、社会团体单位也有可能遇到，以前是照章缴纳营业税，“营改增”后就要改缴增值税了。

(2) 个人

个人，是指个体工商户和自然人。比如，工资薪金里面一般有的劳务报酬，如果金额较大，达到增值税起征点的话，支付方也应该扣缴增值税的。

2. 承包、承租、挂靠经营的纳税人

单位以承包、承租、挂靠方式经营的，承包人、承租人、挂靠人（以下统称承包人）以发包人、出租人、被挂靠人（以下统称发包人）名义对外经营并由发包人承担相关法律责任的，以该发包人为纳税人。否则，以承包人为纳税人。

这里要弄清楚了承包、承租、挂靠经营的基本属性，也就容易把握这些经营方式下的纳税主体了。

(1) 承包经营与租赁经营的区别

企业承包经营是发包方在不改变企业所有权的前提下，将企业发包给经营者承包，经营者以企业名义从事经营活动，并按合同分享经营成果的经营形式。

企业租赁经营，是在所有权不变的前提下，出租方将企业租赁给承租方经营，承租方向出租方交付租金并对企业实行自主经营，在租赁关系终止时，返还所租财产。

(2) 挂靠经营的主要特征

挂靠经营，是指企业、合伙组织等与另一个经营主体达成依附协议，挂靠方通常以被挂靠方的名义对外从事经营活动，被挂靠方提供资质、技术、管理等方面的服务并定期向挂靠方收取一定管理费用的经营方式。

(3) 承包、承租、挂靠方式下的纳税人界定的原则

采用承包、承租、挂靠经营方式下，区分以下两种情况界定纳税人：

①如果同时满足以下两个条件的，以发包人为纳税人：一是以发包人名义对外经营；二是由发包人承担相关法律责任。

②如果以上两个条件有一个不满足，则以承包人为纳税人。

3. 一般纳税人和小规模纳税人

我国现行增值税对纳税人实行分类管理的模式，本次“营改增”改革试点过程中，仍然沿用了这种管理模式，以发生应税行为的年销售额为标准，将纳税人分为一般纳税人和小规模纳税人，二者在计税方法、适用税率（征收率）、凭证管理等方面都不相同。

应税行为的年应征增值税销售额（以下称年应税销售额）超过财政部和国家税务总局规定标准的纳税人为一般纳税人，未超过规定标准的纳税人为小规模纳税人。

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。年应税销售额超过规定标准但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。

（1）划分一般纳税人和小规模纳税人的标准

①划分标准。“财税〔2016〕36号文”《试点有关事项的规定》第一条第（五）项规定：“财税〔2016〕36号文”附件1第三条规定的年应税销售额标准为500万元（含本数）。财政部和国家税务总局可以对年应税销售额标准进行调整。即：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。

②年应税销售额的含义。

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，包括减免税销售额以及按规定允许从销售额中差额扣除的部分。如果该销售额为含税的，应按照征收率换算为不含税的销售额。

试点纳税人“营改增”试点实施前的应税行为年销售额按以下公式换算：

应税行为年销售额=连续不超过12个月应税行为营业额合计÷（1+3%）

按规定差额征收营业税的试点纳税人，上述公式中“应税行为营业额”按未扣除前的营业额计算。

试点纳税人兼有销售货物、提供加工修理修配劳务和应税行为的，应税货物及劳务销售额与应税行为销售额应分别计算，分别适用增值税一般纳税人资格认定标准。

如销售额达到标准，应当办理一般纳税人资格登记而企业就是不办理，有什么风险吗？

《试点有关事项的规定》第三十三条规定，如未办理一般纳税人资格登记，按照规定将按销售额依照增值税税率计算应纳税额，不得抵扣进项税额。

如果一家商品零售企业的销售额达到了税务机关办理一般纳税人的要求，但就是不去办理一般纳税人登记，那么该企业计算增值税额的时候就应该适用17%的税率，同时购入商品的进项也不能抵扣，显然税负是大幅增加的。

当然，如果该企业继续作为小规模纳税人适用较低的税率，以达到节税的目的，这样做是有风险的，如果被税务机关稽查，面临纳税调整、加收滞纳金罚款的风险。

(2) 有关纳税人类型划分的特殊规定

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。

③兼有销售货物、提供加工修理修配劳务和应税行为，且不经常发生销售货物、提供加工修理修配劳务和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。

④增值税小规模纳税人偶然发生的转让不动产的销售额，不计入应税行为年销售额。

⑤年应税销售额未超过规定标准的纳税人，会计核算健全，能够提供准确税务资料的，可以向主管税务机关办理一般纳税人资格登记，成为一般纳税人。

如何理解“会计核算健全”和“能够准确提供税务资料”？

会计核算健全，是指能够按照国家统一的会计制度规定设置账簿，根据合法、有效凭证核算。主要是指：有专业财务会计人员，能按照财务会计制度规定设置总账和有关明细账进行会计核算，能准确核算增值税销售额、销项税额、进项税额和应纳税额等。

能够准确提供税务资料，是指能够规定如实填报增值税纳税申报表及其他相关资料，并按期进行申报纳税。

纳税人应按照《国家税务总局关于调整增值税一般纳税人管理有关事项的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 18 号）的规定，向主管税务机关提供是否“会计核算健全”和“能够准确提供税务资料”的情况。

另外，按照国务院简政放权的精神，与《原试点实施办法》相比，一般纳税人资格由“资格认定”修改为“资格登记”。

（3）纳税人资格划分的总结

①划分标准汇总（见表 1-2）。

表 1-2 纳税人资格划分标准

纳税人	从事货物生产或者提供应税劳务的纳税人，以及以从事货物生产或者提供应税劳务为主，并兼营货物批发或者零售的纳税人	批发或零售的纳税人	销售服务、销售无形资产、销售不动产
小规模纳税人	年应税销售额 ≤ 50 万元	年应税销售额 ≤ 80 万元	应税服务年销售额 ≤ 500 万元
一般纳税人	年应税销售额 > 50 万元	年应税销售额 > 80 万元	应税服务年销售额 > 500 万元

注意：“年应税销售额”是开票额，还是会计核算的收入额实务中处理情况不同。可以确定的是如果该销售额为含税的，应该换算为不含税的销售额。一般换算公式为：应税服务年销售额=连续不超过 12 个月应税服务营业额合计 $\div (1+3\%)$ 。

②特殊情况的划分（见表 1-3）。

表 1-3 纳税人资格特殊情况划分

序号	纳税人情况	纳税人类型
1	达标的企业（不经常提供应税服务的除外）	一般纳税人
2	其他个人	小规模纳税人
3	达标的非企业性单位、不经常提供应税服务的企业和个体工商户	可选择成为一般纳税人或小规模纳税人
4	会计核算健全，能够提供准确税务资料的未达标企业	可申请登记为一般纳税人