

营改增 精华本 终极口径

郝龙航 © 编著

| 唯品质，更唯一 |

各地税务口径比较

播菜税院写书团

精彩点评

营改增的超口径

编委会

主任

郝龙航（第三只眼）大力税手网首席运营官 中翰中国税务集团合伙人

副主任

刘 剑	江苏省泗洪县国税局
桂茂林	桂茂林财税工作室
邱丽云	中色海南有色金属工业有限公司
赵皓峰	北京大力税手信息技术有限公司

编委成员

刘金涛	微信公众号：法税先锋刘金涛
王艳华	河北中翰天道税务师事务所有限公司
袁 梦	淄博中翰双瑞税务师事务所有限公司
刘文娟	岳霖（北京）企业管理咨询有限公司
秦 燕	江苏省泗洪县国税局
赵义凯	微信公众号：财税交流与分享
喻树青	微信公众号：税闻

图书在版编目 (CIP) 数据

营改增终极口径 / 郝龙航编著. —北京: 企业管理出版社, 2017. 2

ISBN 978-7-5164-1459-0

I. ①营… II. ①郝… III. ①增值税—税收管理—研究—中国

IV. ① F812. 424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 011764 号

书 名: 营改增终极口径

作 者: 郝龙航

责任编辑: 聂无逸

书 号: ISBN 978-7-5164-1459-0

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100048

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 总编室 (010) 68701719 发行部 (010) 68701816

编辑部 (010) 68701891

电子信箱: niewuyi88@sina.com

印 刷: 北京康利胶印厂

经 销: 新华书店

规 格: 185mm×260mm 1/16 33.5 印张 450 千字

版 次: 2017 年 5 月第 1 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

定 价: 128.00 元

版权所有 翻印必究 · 印装错误 负责调换



第三只眼 郝龙航

让知识流动起来，才有生产力



大力税手知识分享平台
www.dlsstax.com

序

2016年5月1日起，金融业、建筑业、房地产业和生活服务业等“四大行业”营改增实施以来，大力税手一直致力于知识的收集、梳理，为广大纳税人提供相关服务。

我们对于所做的中立、专业的分析深感意义重大，想必甚少有机构能够像我们这样持续、且有专业能力来承担此事。但是，现在我们丝毫都不满足，因为我们在查阅、参照这些口径的时候，发现各地的具体口径差异，其量之大，其差之巨，其跨度之长，其使用成本之大，令人感叹。正是基于本身站在使用者的角度，我们认为，非常有必要来重新思考一下，如何用好各地税务机关在营改增过程当中的探索性意见。尽管我们可能期待财政部、国家税务总局能给一个统一的口径规定，显然这在短期之内无法实现。因此我们必须面对这个现实。在营改增的口径意见中，有的省份或城市税务机关有具体意见，有的没有；有的是这个意见，有的却是不尽相同的意见甚至是彼此相反。

虽然有这些不同甚至是相反的意见，但这也真实反映了中国税收实务中的部分现状。成文法的无法穷尽，以及文字表述、延伸，或未规定之下的各种理解，决定当下种种差异存在的现实。毫无疑问，这一方面会影响到税收法规的刚性力度，另一方面又会让纳税人更加困惑。基于此，我们也是尽自己的努力，站在客观的角度，基于我们对于税收法规的体系性理解，做基于原则性的分析，并提出我们的观点或建议。或许这会促进大家有更多的思考，更多的关注，还有更多的改善。

书中我们所引用的各地税务机关政策理解口径，有适用的地域性，但也有时效性，我们希望你时刻关注这些口径未来的变化，也许书中这些口径理解存在滞后或失效问题；同时我们也希望大家不要简单盲目地套用，特别是做有利套用或不利套用，而是要对存在的差异多做一些深入的理解。经常发现有的人士在写文章，写书之时，直接套用某个地方的意见性文件就来作为普遍性的依据，我觉得这种做法值得商榷。作为专业人士，要面对，要专业地面对，进而思考应用。在编写此书时，我们主要从如下几个方面做了比较充分的准备：

第一，精挑细选，找出具有代表性的问题；

第二，就相应的问题，进行地区间的比较，发现他们之间的差异所在；

第三，提出我们的理解意见，补充后续的支持性资料，并就新发生的相关事项，进一步提供关注的信息。

或许这些，并不代表原创，但是我们希望通过我们的辛劳付出，我们的专业思考，来做一份超越简单收集之外更有使用价值的贡献，希望能够藉此解决财税同仁的一些现实困惑，共同分享我们大力税手的专业力量。

除专业追求之外，我们更致力于税务知识应用的创新，引领知识共创、知识分享的新模式。

最后，感谢参与本书汇集意见的播菜税院写书团的伙伴，遇到，就是彼此的幸运，更何况，在我们书写青春的时候，会记录下一起前行的故事，这是人生的最大收获。

必须指出的是，对于相应内容的标注，并不代表我们评价税务机关的对与错。我们仅限于专业层面的具体探讨，同时我们非常尊重每个经过思考发布的意见，感谢他们为我们带来工作中积极有为、专业的表达。我们的标注内容中或有错误之处，或表达不完善之处，恳请批评指正。

特别需要强调的是，由于税收法规的不时更新修订，更因各地意见或有不同的修订补充，在此提请各位读者朋友一定及时关注，不致因意见修改或更新、出现新的政策理解而产生令人遗憾的应用错误。我们对于当下的理解政策截止到发稿时。

郝龙航

2017年2月20日

前言

本书的名字之所以用到“终极口径”的表述，不必理解成全部的、绝对的、正确的。而是我们将众多的相同或类似的口径进行广泛收集，做出详细比较，并提出我们的观点，以供大家能够方便地使用，并有借鉴地识别差异，这是我们的初心。

本书收集了众多国家税务总局和不同地方税务机关的正式或非正式的意见或答疑，这些内容，均是来自于各地税务机关的官网渠道，均是公开发布的内容。但是我们不保证这些内容不会随着税务机关网站、微信公众号等的调整而无法查询到、或者后续发生修订补充。请各位读者朋友持续关注税务机关后续的政策及解释的意见，以作出及时的更新应用。

我们对上述收集的内容加以统一整理并进一步提出学习理解心得。为避免学习中引起误解，现就书中的引用规范明确如下：

第一，我们摘录不同层级或地方税务机关关于营改增实施过程中的文件、答疑或意见，并根据我们的专业理解，进行归类列示。这些列示，是为让我们就同一个相同或类似、相关的事项，快速查阅到对应的规定或意见，这些内容均保持原来的“标题”样式与内容，比如有的有日期，有的没有，我们不对此进行补充，以免引起误解。为便于区别，摘录的内容在书中用宋体显示。上述基于不同的章节比较之需，可能同一内容出现在不同的比较表格中，但是比较的目的存在差异，这一点提示关注。如果就某个问题具有代表性的意见，我们就单独列示，没有多地的比较方式，并不代表只有一个地方有这样的表述，我们提供的是一种借鉴作用。

请注意，这些收集的内容的版权并不属于编写人员，而是基于官方发布的公开可用的信息，我们摘录于此，提供给读者查阅。

第二，对于我们认为需要就某单独的事项给出理解时，我们用“标注”方式注明，如果是多个单独的事项存在，我们用“学习理解”来总括表述。这两部分内容我们为了区分，均用楷体字列示，方便读者快速地区分并参照。

第三，关于各地税务机关的简称，比如“北京市国家税务局”，我们简称为“北京国税”，其他同样表述。在列次中，我们用“各地国税”来表示不同地方的国税机关（税务机关），其中国家税务总局的意见，我们一并列示其内，并不代表其属于地方范围，在此特别说明。

第四，文中标注及学习理解中，所用的“小编”、“我们”等主语，是代表郝龙航及编委人员的意见，请读者知悉。

第五，在附注中，我们附加了最新的几个重要性的文件，方便大家及时掌握。同时对于支持我们完成此书的翰邦研究院的投资伙伴及“播菜合伙人”的伙伴们表示感谢。

第六，请注意，由于《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）在文中频繁引用，我们统一简称为“财税〔2016〕36号”文件。其他一些频繁引用的文件，我们在后续的简略称呼中也多直接使用文件号来表述。

第七，由于涉及表格较多，我们不一一标识表的编号，大家可以直接根据索引进行关注查阅。

希望本书能够助力你理解营改增，也帮助税务机关更好地关注同行的意见、关注我们的意见，进一步完善营改增相关的规则，助力营改增的顺利推进实施。

郝龙航

2017年2月20日

目录

第一章 房地产业营改增中的常见问题

1.1	纳税义务发生时间.....	002
1.1.1	销售不动产纳税义务发生时间.....	002
1.1.2	开发产品跨期销售的纳税义务时间判断问题.....	006
1.2	老项目界定及计税方法选择.....	007
1.2.1	不动产新老项目的界定问题.....	007
1.2.2	特殊情形的简易计税适用问题.....	015
1.2.3	房地产项目简易计税方法与一般计税方法的选择问题.....	016
1.2.4	不动产老项目简易征收的备案佐证材料.....	018
1.3	房地产销售业务的计税.....	019
1.3.1	一级土地开发的计税问题.....	019
1.3.2	接盘后继续开发销售是否属于销售自行开发的范围.....	021
1.3.3	房地产企业建幼儿园等配套设施的计税问题.....	023
1.3.4	房地产开发企业销售精装修房所含装饰、设备是否视同销售问题.....	024
1.3.5	可供销售建筑面积是否可以将用于出租的、自用物业面积剔除的问题.....	026
1.3.6	自行开发产品出租有关问题.....	026
1.3.7	自行开发产品自用的计税问题.....	029
1.3.8	转让车位如何计税的问题.....	030
1.3.9	人防车位（地下车位）或商铺转让使用权的计税问题.....	031
1.3.10	还建房（置换房）的计税问题.....	033

1.3.11	代建行为的计税问题	034
1.3.12	不动产业务价外费用的认定问题	035
1.3.13	房地产开发企业“以老带新”奖励费的计税问题	036
1.3.14	赠送面积的计税问题	037
1.3.15	以不动产、无形资产投资入股是否要征收增值税	037
1.3.16	个人销售住房的购买时间及计税问题	039
1.3.17	纳税人从事二手房收购交易的计税问题	041
1.4	预收款及预缴税款	041
1.4.1	预收款的范围及开票	041
1.4.2	房地产企业收到预收款的预缴税款问题	046
1.4.3	房地产开发企业跨省、县、市的预缴问题	051
1.4.4	现房销售是否要按 3% 预缴增值税	057
1.5	不动产租赁的计税	057
1.5.1	不动产租赁（含自建情形）的简易计税问题	057
1.5.2	简易计税项目退回租金如何开票	061
1.5.3	道路通行服务计税问题	062
1.5.4	转租的情形（包括关联公司之间无偿提供不动产用于租赁） 和计税问题	063
1.5.5	车辆停放服务作为不动产经营租赁范围的简易计税问题	067
1.5.6	卖场出租柜台、摊位的计税问题	068
1.5.7	场地出租给银行放置 ATM 机的计税问题	068
1.5.8	经营性租入不动产装修、改扩建进项是否适用分 2 年 抵扣的问题	069
1.5.9	公司预收、一次性收取租金的增值税缴纳和抵扣问题	070
1.5.10	个人出租住房的税率（征收率）与政策适用问题	072
1.5.11	个人一次性收取租金是否可以享受小微企业免征增值 税优惠政策	073
1.5.12	租赁场所转售水电的计税问题	073
1.5.13	土地使用权经营租赁的计税问题	074
1.5.14	因提前解约、剩余租金作为违约金是否作为价外费用的问题	075
1.5.15	仓储服务和提供仓库出租服务的计税问题	075
1.5.16	免租期的计税问题	077

1.6 土地价款的扣除	077
1.6.1 允许扣除的不动产购置原价问题	077
1.6.2 关于房地产开发企业允许扣除的土地价款范围及票据形式问题	078
1.6.3 “旧城改造”方式开发房地产项目如何计算缴纳增值税，能否扣除拆迁户的补偿款	087
1.6.4 一次拿地、分次开发的土地成本扣除问题	088
1.6.5 特殊情形的土地价款（土地出让金）扣除问题	090
1.6.6 土地出让金返还款的扣除问题	093
1.7 土地使用权转让的计税	095
1.7.1 转让土地使用权的征税问题	095
1.7.2 小规模纳税人转让土地使用权如何计税	096
1.7.3 自然人转让取得的土地使用权的开票问题	097
1.7.4 拆迁补偿款的征税和不征增值税情形	098
1.8 发票开具及申报	101
1.8.1 售房面积差的开票问题	101
1.8.2 适用一般计税方法的房地产开发企业如何开具增值税专用发票与申报	104
1.8.3 一套房子是否可以开具多张发票	106
1.8.4 销售房屋给共有人发票如何开具	107
1.8.5 折价销售不动产开具发票时可否使用差额征税的发票功能	107
1.8.6 退房的申报问题	108
1.8.7 租金减免的开票问题	108
1.8.8 因更换购房人涉及跨期开票的问题	108
1.8.9 不动产销售价格低于取得价格或明显偏低的开票问题	109
1.8.10 4月30日前所开错票的处理	109
1.8.11 跨区县办理防伪税控设备及领用发票的问题	110
1.8.12 房地产项目已缴纳营业税且需补开增值税发票的问题	110
1.8.13 房地产企业已申报缴纳营业税补开增值税普票的期限问题	115
1.8.14 小规模纳税人转让其取得的不动产的开票问题	117
1.8.15 简易征收项目的增值税专用发票认证问题	118
1.8.16 两家公司共同开发的纳税申报问题	118

1.8.17 个人或者村委会出租房屋代开增值税专用发票	119
1.9 进项税额抵扣.....	119
1.9.1 售楼处、临时构筑物的进项税抵扣	119
1.9.2 已申报营业税，营改增后取得的增值税专用发票如何抵扣.....	119
1.9.3 分期抵扣的适用性问题.....	120
1.9.4 共同成本的进项税如何抵扣问题	123
1.9.5 跨境服务的不动产相关业务的扣缴义务及抵扣凭证问题.....	123
1.10 其他：房地产行业是否有增值税清算制度.....	124

第二章 建筑业营改增中的常见问题

2.1 建筑业纳税义务发生时间的判定.....	127
2.1.1 建筑企业确认收入时间与合同约定收款及开票时间不一致 其纳税义务发生时间问题.....	127
2.1.2 关于建筑服务未开始前收到的备料款等预收款征税问题.....	130
2.2 建筑服务的简易计税及备案的问题.....	132
2.2.1 国家有哪些政策出台以确保建筑行业营改增后税负只减不增.....	132
2.2.2 不同项目是否可以选择不同的计税方式.....	133
2.2.3 建筑用和生产建筑材料所用的砂、土、石料如何适用简易 计税政策	134
2.2.4 建筑业老项目的界定及如何提供佐证材料的问题	135
2.2.5 建筑业简易征收（简易计税）备案有哪些特殊规定	138
2.2.6 已完工建筑老项目的返工和修缮工程是否适用简易 计税的问题	141
2.2.7 简易计税一经选择是否必须 36 个月不得变更的问题	142
2.2.8 认定清包工、甲供材是否以合同为准.....	144
2.2.9 甲供材项目的简易计税问题.....	145
2.2.10 甲供材料是否计入建筑服务销售额.....	146
2.2.11 不同计税方法下 2016 年 5 月 1 日后竣工处置结余工程物资的 计税问题	147
2.3 一般建筑安装服务的计税问题.....	149
2.3.1 钢结构制作安装业务如何计税（混合销售还是兼营）	149
2.3.2 其他混合销售的情形汇总	155

2.3.3	建筑业预制构件的计税问题	156
2.3.4	电梯、中央空调维护保养的计税问题	158
2.3.5	建筑机械租赁业务的计税问题	160
2.3.6	园林绿化、养护、苗木及花卉计税问题	161
2.3.7	BT、BOT、PPP、EPC 等计税问题	165
2.3.8	石材和铝制的幕墙维护的计税问题	170
2.3.9	铁路维护计税问题	170
2.3.10	营改增前开工或完工的老项目、营改增后收到工程款 如何处理	171
2.3.11	营改增之前发生的应税行为如何补缴税款的问题	174
2.3.12	初装费的计税问题	175
2.3.13	安装的同时提供设备的绝缘、保温等作业是否属于安装服务	175
2.3.14	建筑行业销售收入以合同约定的价格还是竣工决算的价款 来确定的问题	176
2.4	总分包关系计税问题	176
2.4.1	分包服务的范围	176
2.4.2	分包方是否可以按照总包方的签约时间适用简易计税的问题	176
2.4.3	同一个建筑项目中，分包方是否必须适用总包方的简易 计税方法	179
2.4.4	分包方能否将发包方代为发放的农民工工资并入分包款中， 向发包方开具增值税专用发票	180
2.4.5	境外分包商是否可以选选择简易征收的问题	181
2.5	总分机构的计税	181
2.5.1	总机构（资质）中标并签订合同、分公司实施工程的计税及 开票问题	181
2.5.2	总公司统一采购货物、服务支付货款或银行承兑，分公司 能否抵扣增值税进项税额	183
2.5.3	分支机构用总公司的资质签订合同的征管问题	186
2.6	发票问题	186
2.6.1	建筑服务外出经营的开票问题	186
2.6.2	施工方采用简易计税的开票问题	188
2.6.3	纳税人跨县（市、区）提供建筑服务的开票问题	190
2.6.4	装修合同签约对方为总公司、接受服务方为分公司的开票问题	192

2.6.5	4月30日前收的工程款但营业税票未开,5月1日以后能否补开增值税票	192
2.7	预缴管理和申报问题.....	193
2.7.1	跨省、县(市、区)提供建筑服务外管证报验登记的相关问题	193
2.7.2	跨县(市、区)提供建筑服务预缴问题.....	198
2.7.3	跨县(市、区)提供建筑服务未按规定预缴增值税问题.....	201
2.7.4	跨地区提供建筑服务工程款统一结算、无法划分各个区收入的预缴问题	202
2.7.5	预收款不超过支付的分包款如何预缴的问题.....	202
2.7.6	建筑业预缴、申报地点的问题	203
2.7.7	建筑业预缴税款的抵减问题	204
2.7.8	建安纳税人开具红字发票后预缴税款的处理	204
2.8	差额扣除预缴税款的问题.....	205
2.8.1	不是同一个项目的分包款可否差额扣除预缴税款的问题.....	205
2.8.2	分包方4月30日前开具的营业税建安发票能否在总包方抵减的问题	206
2.9	进项税额认证抵扣及转出.....	210
2.9.1	如何界定可以准确划分可抵扣和不可抵扣的进项税问题.....	210
2.9.2	层层分包中委托付款情形下专票的抵扣问题.....	210
2.9.3	临时建筑的进项税已抵扣的转出问题.....	211
2.9.4	纳税人购进货物用于不动产在建工程增值税进项税额抵扣问题 ...	212
2.9.5	建安企业因营改增之前提供服务取得专票5月1号后是否能抵扣的问题.....	213

第三章 金融业营改增中的常见问题

3.1	金融业务.....	216
3.1.1	贷款服务结息日确定销售收入的计税问题.....	216
3.1.2	贴现业务计税问题.....	218
3.1.3	黄金租赁业务的计税问题.....	219
3.1.4	金融商品转让业务的销售额确认问题.....	219
3.1.5	转让金融商品的纳税义务发生时间问题.....	220

3.1.6	金融商品转让的负差结转问题	221
3.1.7	购买理财产品收入计税问题	221
3.1.8	银行联合商户向持卡人提供的优惠是否视同销售	225
3.1.9	银行结汇产生的汇率差收入是否需要缴纳增值税	225
3.1.10	金融业销售折扣的计税	226
3.1.11	商品回购债券的计税问题	226
3.1.12	商票或债权转让业务是否属于金融商品转让	227
3.1.13	营改增试点之日前签订的尚未执行完毕的融资性售后 回租合同如何计税的问题	227
3.1.14	融资租赁的差额扣除问题	228
3.1.15	代收费用如何计税	229
3.1.16	金融机构工本费收入的计税问题	230
3.1.17	申请统一核算的金融业纳税人营改增后如何申报	230
3.1.18	发行融资融券支出的利息的计税及进项抵扣问题	231
3.1.19	违约保证金加收利息如何计税开票的问题	231
3.2	保险服务	232
3.2.1	银行、保险机构赠送礼品是否视同销售的问题	232
3.2.2	保险公司的保费收入纳税义务发生时间如何确定	238
3.2.3	保理服务的计税问题	238
3.2.4	保险企业储蓄金是否缴纳增值税	239
3.2.5	代替保险代理人汇总代开发票的问题	239
3.2.6	联保、共保、再保险服务的计税问题	240
3.3	其他涉及金融服务的业务	241
3.3.1	企业及关联方之间拆借资金如何计税	241
3.3.2	统借统还中“企业集团”的界定问题	243
3.3.3	典当、小贷、担保公司提供的服务是否属于金融服务	244
3.3.4	典当业计税问题	244
3.3.5	股权转让的计税问题	246
3.3.6	企业买卖股票的计税问题	246
3.3.7	私募基金取得投资收益分成收入，是否需要交纳增值税	249
3.4	开票问题	250
3.4.1	贷款服务及金融商品转让服务的开票问题	250

3.4.2	金融机构手续费收入的开票问题	251
3.4.3	银联 POS 刷卡结算服务手续费的开票	252
3.4.4	金融机构汇总缴纳分支机构是否需要安装税控装置	253
3.4.5	以分行、保险企业以分公司作为增值税纳税人的能否以分行 或分公司的名称开票	253
3.4.6	银行代收费业务的开票问题	254
3.4.7	运钞安保公司能否给银行开专票	255
3.4.8	销售航空保险是否可以向航空公司开具专票的问题	255
3.4.9	企业间资金拆借及委托（银行）贷款如何开票的问题	256
3.4.10	保险公司自我服务的增值税处理	257
3.4.11	个人垫付的保费是否能取得专票的问题	258
3.4.12	联保（共保）的开票问题	258
3.4.13	保险公司销售给企业的员工商业保险业务是否可以开具 增值税专用发票	259
3.4.14	保险经纪公司试点前已确认经纪费收入并缴纳营业税，试点后 如何开具发票	260
3.5	认证抵扣问题	260
3.5.1	保险赔付的进项税额抵扣问题	260
3.5.2	营改增后金融业进项税抵扣的问题	265
3.5.3	银行分支机构取得专票是否汇总到省分行统一认证 抵扣的问题	266
3.5.4	融资性售后回租服务中承租方取得的增值税专用发票 可以抵扣吗	266
3.5.5	取得手续费专票是否可以抵扣进项税额的问题	267
3.6	其他：免税的政府债券的发行主体包括哪些	267

第四章 物业与生活服务业营改增中的常见问题

4.1	物业服务	269
4.1.1	物业公司兼营项目的计税问题	269
4.1.2	物业公司的开票问题	272
4.1.3	一次性收取物业费的计税问题	274
4.1.4	向服务接收方收取的自来水水费的计税及开票问题	276
4.1.5	非物业单位是否比照物业管理单位执行	280