

本课题得到“中央高校基本科研业务费专项资金资助”，特此致谢！

建筑与房地产增值税法 国际比较

*International Comparison of VAT on
Construction and Real Estate*

◎ 杨小强 等著



经济科学出版社
Economic Science Press

本课题得到“中央高校基本科研业务费专项资金资助”，特此致谢！

建筑与房地产增值税法 国际比较

杨小强 等著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑与房地产增值税法国际比较/杨小强等著.

—北京: 经济科学出版社, 2014. 4

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4427 - 7

I. ①建… II. ①杨… III. ①建筑业 - 增值税 - 税法 - 比较法 - 世界②房地产业 - 增值税 - 税法 - 比较法 - 世界
IV. ①D912. 204

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 046484 号

责任编辑: 段 钢 尹元芳

责任校对: 杨晓莹

版式设计: 齐 杰

责任印制: 邱 天



建筑与房地产增值税法国际比较

杨小强 等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京万友印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 23 印张 420000 字

2014 年 5 月第 1 版 2014 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4427 - 7 定价: 56.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)

前 言

增值税（VAT）在不同的国家有不同的表达，如 IVA（葡萄牙、西班牙、意大利）、TVA（法国）、MWST/UMST（德国）、GST（加拿大、澳大利亚、新西兰）、JCT（日本消费税）、ICMS/IPI/ISS/PIS/COFINS（巴西）。增值税被誉为 20 世纪最重大的“财政发明”，也有人挖苦为具有税收累退性的“财政摇钱树”（money machine）。但增值税的魅力似乎让财政国家无力抗拒，如今，全球已经有 150 多个国家采纳了增值税或者类似的税种。

增值税是我国第一大税种，模式主要学自欧盟。2004 年，笔者前往德国马普所税法所学习欧盟增值税法，第一次全方位地接触到国际增值税宝藏。2009 年，笔者开始担任国际财政文献局（IBFD）的中国增值税联络员，每期为其著名的国际增值税杂志《国际增值税观察》（International VAT Monitor）撰写中国增值税发展报告，并接触到国际增值税法浩如烟海的文献资料。2012 年启动的营业税改征增值税，是我国自 1994 年以来最为重大的税制改革。中央政府果敢而且开放地对待税制改革，让笔者有机会参与其中。2010 年得到“中央高校基本科研业务费专项资金”的课题资助，让笔者更有机会贡献所学。

中国的增值税改革，不仅需要政府与国民的智慧，更应敞开胸襟，学习全人类的文明，“中国梦”是人类灿烂文明的一部分。中国的增值税改革，已经进入到深层次改革，不仅仅停留在理念变革，更深入到细微的技术构造。建筑与房地产业，在我国是关系国计民生的行业，一直是国际增值税立法的一大“拦路虎”，对于我国复杂的房地产制度更是一座“高山”。我们研究团队花费三年的时光，找

寻国际资料，进行调查研究，希冀在理论与技术上为我国建筑与房地产增值税改革提供思路与坚实的素材。

国家和民族的振兴需要理论智慧。2014年马年开始，我将组织研究团队，每月撰写与编译《国际间接税法月报》（International Indirect Tax Law Bulletin），并连续出版《国际间接税法》著作。这可能是我目前能为国家和民族所做的最有益的工作。

本书撰稿人：

杨小强：中山大学税收与财税法研究中心主任，中山大学法学院税法教授、博士。

吴玉梅：广州大学法学院副教授、博士。

成科：注册建造师，哈尔滨工业大学土木工程学士，中山大学法学院税法硕士。

杨源：中山大学理学学士，中山大学法学院税法硕士。

杨小强

2014年2月15日于中山大学

目 录

第一章 广东省建筑业企业“营业税改征增值税”调研报告.....	1
第一节 概述.....	1
第二节 建筑业“营改增”分析	5
第三节 非“营改增”引起的相关问题分析	22
第四节 总结与建议	25
第二章 房地产交易如何从营业税纳入到增值税	27
第一节 未来房地产交易的主体税种——增值税	27
第二节 房地产交易的国际增值税立法	30
第三节 中国房地产交易纳入增值税处理的理论框架	38
第三章 英国建筑业增值税法	43
第一节 增值税法概述	43
第二节 建筑劳务应税规定	51
第三节 建筑材料应税规定	81
第四节 增值税关于建筑业的特别规定	85
第五节 进项税与销项税的分摊计算	95
第四章 英国不动产增值税法	108
第一节 增值税关于不动产的一般规定	108
第二节 不动产交易应税规定	121

第三节 不动产的选择应税	141
第四节 资本货物方案	154
第五节 持续经营业务的转让	165
第五章 新加坡建筑业商品与服务税法	172
第一节 商品与服务税法概述	172
第二节 应税时点与部分免税的进项抵扣	174
第三节 商品与服务税法关于建筑业之规定	193
第六章 新加坡不动产商品与服务税法	204
第一节 商品与服务税法关于不动产的一般规定	204
第二节 不动产开发商应税规定	206
第三节 不动产持有者的应税规定	218
第四节 不动产经纪人的应税规定	229
第五节 土地交易的应税规定	233
第七章 爱尔兰税制与建筑业	237
第一节 爱尔兰增值税概述	237
第二节 相关契税与印花税	244
第三节 建筑业与增值税	248
第八章 爱尔兰不动产与增值税	253
第一节 不动产给付新体系	253
第二节 不动产租赁新体系	262
第三节 资本货物计划	268
第四节 资本货物计划其他调整额	278
第五节 过渡性不动产和过渡性租赁的增值税处理	281
第六节 非商业用途的不动产	286
第七节 不动产增值税与先租后买方案	290

第九章 澳大利亚税制与建筑业	295
第一节 澳大利亚税务概述	295
第二节 建筑业税务	302
第十章 澳大利亚不动产和商品与服务税	314
第一节 澳大利亚不动产	314
第二节 住宅不动产与商业住宅不动产的区分	319
第三节 按利计征方案	330
第四节 不动产的其他规定	354
参考文献	359

第一章

广东省建筑业企业“营业税改征 增值税”调研报告^①

2011年11月,财政部、国家税务总局出台《营业税改征增值税试点方案》(财税[2011]110号),确定了“营改增”^②的基本框架,建筑业亦将被涵盖其中。建筑业作为地方税收的重点税源之一,又因其经营区域广、涉及部门多、从业队伍庞杂、工程周期长、市场运行机制不够规范等众多因素,使得建筑业“营改增”将面临诸多问题。为了向国家相关部门反映建筑业特别是广东省建筑企业的实际情况,以保障广大建筑企业能够顺应即将施行的“营改增”所带来的重大变化,增强企业自我管理能力,提高企业市场竞争力,广东省建筑业协会与中山大学法学院共同成立了广东省建筑业“营业税改征增值税”专项调研组,对广东省建筑业的整体情况进行了调研,并重点抽样调查了广州、深圳多家具有代表性的大中型建筑企业,本章主要介绍调研的基本情况。

第一节 概 述

一、调研主要方式

(一) 调查问卷和调查表格

由广东省建筑业协会向全省建筑企业发出调研表格和问卷,收集有关数

① 本调研报告由中山大学税收与财税法研究中心与广东省建筑业协会合作完成,中山大学税收与财税法研究中心主任杨小强教授担任调研组组长。报告最后由杨小强、吴玉梅、成科与李毅勇执笔写作完成。

② 即营业税改征增值税,简称为“营改增”,以下同。

据, 主要了解广东省建筑企业的基本情况及其对“营改增”的认识、看法和意见, 包括企业规模、性质、经营状况、税务负担等信息。

(二) 抽样实地调研

结合建筑业细分专业多、工程总分包模式复杂等特点, 重点实地抽样调查了广州、深圳从事建筑经营活动的 9 家代表性企业的有关生产经营情况, 重点了解企业架构与项目管理、营业收入与成本构成、税收征管、财务管理等将与“营改增”密切相关的情况。

(三) 信息、数据的比对分析

结合 2012 年广东省各地建筑业企业报送的统计情况、调查问卷和调查表格以及实地抽样调研获取的相关信息和数据, 对比分析广东建筑企业在“营改增”框架下可能面对的问题, 并借鉴国外相关立法, 提出我们的意见和建议。

二、抽样调查情况

本次重点抽样调查的 9 家建筑企业, 其中广州企业 5 家, 深圳企业 4 家 (见表 1-1)。

(一) 企业管理架构

1. 企业架构

所抽样调查企业的公司管理架构因其细分专业性质不同而有所区别。综合性质的企业如广东省建筑工程集团有限公司、广州建筑股份有限公司、中国建筑第四工程局有限公司等主要采取母子公司模式, 深圳市科源建设集团有限公司、深圳市洪涛装饰股份有限公司等主要采取总分公司模式, 广东省建筑工程机械施工有限公司、深圳市华西劳务有限公司等主要采取公司—项目部管理模式。公司架构对工程价款结算方式、属地缴税等有不同的影响; 各地工程招投标管理对投标实体资格的不同规定和要求, 也在很大程度上影响了企业架构的设置。

2. 项目承揽与管理

目前, 建筑企业承揽项目后一般为直接组织施工, 或者以专业分包、劳务分包、内部承包 (项目经理承包) 等形式组织施工。

表 1-1 抽样调查企业情况

企业名称	企业资质	注册地	经营情况
广东省建筑工程集团有限公司	房屋建筑工程总承包特级	广州	跨区经营*
广州建筑股份有限公司	房屋建筑工程总承包特级		跨区经营
广东宏景科技有限公司	建筑智能化设计和施工一体化壹级资质		跨区经营
广东省建筑工程机械施工有限公司	市政公用工程、公路工程施工总承包一级		跨区经营
中国建筑第四工程局有限公司	房屋建筑工程总承包特级		跨区经营
深圳市科源建设集团有限公司	装饰装修、建筑幕墙、金属门窗、机电设备安装、消防设施、智能化专业承包一级及多项设计甲级	深圳	跨区经营
深圳市洪涛装饰股份有限公司	建筑装饰装修工程等 6 项专业承包壹级及建筑装饰专项设计甲级		跨区经营
深圳市华西劳务有限公司	砌筑、钢筋、抹灰等 10 项作业劳务分包资质		跨区经营
中建钢构有限公司	钢结构工程承包壹级、轻型钢结构工程设计专项甲级		跨区经营

注：* 指企业的业务涉及区域超过了省级税收管辖区。

承担施工的企业，通常设立分公司或者项目部进行项目管理，并在项目所在地建设管理部门备案登记，按照法律规定派驻项目经理及工程技术人员负责具体事宜。

（二）企业性质

为保障所收集数据的针对性与有效性，本次调研所抽样调查的 9 家企业基本上涵盖了建筑业所涉及的主要专业范围。如表 1-1 所列，广东省建筑工程集团有限公司、广州建筑股份有限公司、中国建筑第四工程局有限公司为综合性企业，其业务范围包括房屋建筑、市政建设（包括路桥、管线、园林绿化等）、设备安装、装饰装修、智能化设计等；深圳市科源建设集团有限公司、深圳市洪涛装饰股份有限公司主营装饰装修业务，其中深圳市科源建设集团有限公司为大型民营企业，深圳市洪涛装饰股份有限公司为上市公司，广东宏景科技有限公司专营建筑智能化业务；广东省建筑工程机械施工有限公司、深圳

市华西劳务有限公司、中建钢构有限公司亦各有独特的专业特点，所选取的样本企业具有较广泛的代表性。

(三) 企业财务情况

根据广东省建筑业协会统计数据整理，2012 年广东省各地建筑业企业主要财务指标见表 1-2。从该表中可知，全省建筑企业平均毛利率为 4.34%，考虑企业支出的相关费用，缴纳企业所得税后纯利润率就更低。客观的说，建筑行业实属微利行业，但该行业从业人数众多，承担着较大的社会就业责任。

表 1-2 2012 年广东省建筑业企业主要财务指标（按地区统计） 单位：万元，%

地区名称	主营业务收入	利润总额	利税总额	毛利率
广州市	22 791 658.7	817 995.3	1 329 308.8	3.59
深圳市	24 612 467.6	1 209 590.5	2 063 407.2	4.91
珠海市	1 439 493.0	61 908.9	109 950.3	4.30
汕头市	3 267 212.5	103 525.7	226 976.4	3.17
佛山市	3 791 615.5	199 557.4	304 415.2	5.26
韶关市	1 350 606.4	52 863.4	104 442.0	3.91
河源市	343 163.9	26 451.8	43 385.0	7.71
梅州市	1 276 603.6	106 397.5	159 398.4	8.33
惠州市	1 030 365.4	31 030.0	70 135.2	3.01
汕尾市	124 816.7	4 680.2	10 613.7	3.75
东莞市	1 070 502.1	42 654.0	77 474.4	3.98
中山市	944 181.8	63 456.8	92 792.6	6.72
江门市	1 880 231.0	79 527.7	150 459.2	4.23
阳江市	786 035.7	41 781.2	76 303.0	5.32
湛江市	2 200 373.6	63 085.6	144 509.4	2.87
茂名市	2 575 850.8	116 617.3	240 076.6	4.52
肇庆市	938 495.8	32 200.0	68 222.4	3.43
清远市	766 416.9	22 923.8	51 008.3	2.99
潮州市	250 659.3	10 375.8	20 719.6	4.14
揭阳市	680 974.6	37 028.4	65 020.9	5.44
云浮市	262 385.3	16 198.5	26 996.3	6.17
全省	72 384 110.2	3 139 849.8	5 435 614.9	4.34

资料来源：根据广东建设信息网的广东省建设行业统计工作平台统计数据整理。

第二节 建筑业“营改增”分析

根据我国《增值税暂行条例》及其实施细则,结合当前已发布的关于交通运输业及部分现代服务业“营改增”的文件规定,通过分析整理实地调研企业反馈的情况以及回收的调研问卷,以阐释建筑业“营改增”可能涉及的主要问题,并反映建筑企业对此的关切。

一、增值税纳税主体

建筑业从业主体主要包括发包方和承包方。发包方在建筑市场上称为业主或甲方,它可以是自然人、法人和其他组织;承包方是承担工程项目施工的乙方,一般为施工企业。另外可能涉及分包方,即承包方把工程承包合同再依据法规许可将其中的部分分包给第三方(专业承包方)。

此外,建筑业涵盖的建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业中为提供所需之机械设备材料、人工劳务、后勤保障服务、咨询代理、勘察设计监理等货物或应税服务的自然人、法人和其他组织均可能是建筑业“营改增”的涉税主体。

1. 政府部门。大型基建工程和市政公共工程一般通过国家性质的拨款投资,由相关行政主管部门成立专门的工程管理机构运营管理,在工程关系上作为发包方。^①

2. 私人投资部门。一般建设工程领域亦存在大量的私人投资,作为发包方参与市场经营。

3. 建筑施工单位。即建筑、安装、修缮、装饰、其他工程施工作业的主要承担者。包括具有相应资质的登记在册的施工企业和承担分项工程的专业施工班组。

^① 对于政府部门在增值税法中的主体地位,可以参考爱尔兰相关规定,从2008年9月1日起,地方政府及其部门以及公共机构基于相关契税目的被视为总承包商,接受建筑劳务并必须进行增值税登记。它们不再向任何分包商支付增值税,而是将取得建筑劳务应缴的增值税直接在纳税申报表中向税务局缴纳。由于这些机构一般不进行营业,通常不能申请任何增值税进项抵扣。详见爱尔兰 Value-Added Tax Consolidation Act 2010, <http://www.irishstatutebook.ie/2010/en/act/pub/0031/>; Income Tax and Corporation Tax (Relevant Contracts Tax)。

4. 勘察设计单位。主要承担建筑、安装、修缮、装饰、其他工程的勘察和设计作业，除大型特殊工程需专业勘察作业外，通常由该类单位勘察与设计兼营。

5. 监理单位。承担建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业的监理职责。

6. 供应商。主要为机械设备、建筑材料等的供应。

7. 出租单位或个人。主要包括提供机械设备租赁的单位或个人。

8. 劳务企业。主要包括工程建设实际需要而雇用的民工及临时工。

在建筑业中，一般正规的勘察、设计、施工、监理等企业易于确定其纳税人的法律地位，但该行业中现存着大量的私人建材供应商、中小型机械设备出租者和个体劳务提供者等，这个群体中的部分没有进行工商登记备案，亦非固定业户，税务机关实难稽查，目前果若对其征税将耗费较大成本但又不可弃之不顾，因此在对建筑业从业主体资格的认定上应充分考虑这一群体将在今后一定时期内持续普遍存在，并且其无法有效开具增值税发票以使上下游纳税主体获得相应进项抵扣的影响程度。^①

二、销项税额的确认

（一）销项税额

根据国家“营改增”相关文件规定，销项税额是指纳税人提供应税服务按照销售额和增值税税率计算的增值税额。建筑业的销项部分将主要为销售建材设备、提供工程产品和应税服务所得的销售额，其中应税服务主要包含运输服务、研发和技术服务（如工程勘察、设计）、有动产租赁和咨询服务等。根据财政部与国税总局发布的财税〔2013〕37号文件以及最近的财税〔2013〕106号文件^②的规定，建筑业应税服务已

① 对于零散的非增值税纳税人，可参考爱尔兰处理方式，该国建筑行业中存在一类独立承包商（independent contractor）。个体经营者独立提供建筑劳务，即属于独立承包商，须自己承担纳税义务，与建筑公司的雇员有时容易混淆。个体经营者身份与雇员身份在纳税和缴纳社会保险（PRSI）上有所不同，在享受的社会福利及劳动权利上也不一样。雇员的税款和社会保险费会从收入中扣除，而个体经营者必须主动缴纳预估税并申报所得税。见爱尔兰税务局官网 <http://www.revenue.ie/en/>。

② 财税〔2013〕37号文件即财政部、国家税务总局发布的《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（2014年1月1日废止），财税〔2013〕106号文件即财政部、国家税务总局发布的《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》（2014年1月1日起执行）。

基本纳入到“营改增”的范围之内，单独销售建材设备亦可按销售货物计缴增值税。

根据住房城乡建设部、财政部发布的《关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》^①的规定，当前工程价款按建筑安装工程费用项目组成（以费用构成要素划分），包括人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费、税金，即工程价款包含了营业税及其附加在内；而在“营改增”框架下，工程价款即为相应的销项额，但增值税属于价外税，因而两种税制下的计税销售额存在明显的差异。本次参与调研的企业均希望国税总局与相关部门在确定建筑业“营改增”具体方案的同时，应对“建筑安装工程费用项目组成”和“建筑安装工程计价程序”进行相应的修改和调整，以使建筑业“营改增”正式实行前的基础准备工作更加完善，保证建筑业“营改增”实行后对其计税销售额的计算更趋合理。

（二）工程价款的给付

建设工程项目生产周期一般较长，工程价款的支付方式通常采取预付款、工程进度款和保留金（质保金）等特殊的形式。预付款是在承包合同签订之后由发包方支付给承包方的部分工程款项；保留金是为了保证工程质量并担保一定有效使用期限，由发包方暂扣的，并将于责任保证期满才给付的承包方的工程款项；而施工过程的工程进度款主要有如下的结算方式：

1. 按月结算方式：实行旬末或月中预支，月终按工程进度进行一次结算，工程竣工后清算的办法。
2. 竣工后一次结算方式：一般为建设项目或单项工程施工周期较短，或者合同价款额较小的工程所采用。
3. 分段结算方式：按照工程形象进度，划分不同阶段进行结算。
4. 目标结算方式：在工程合同中，将承包工程的内容分解成不同的控制界面，以发包方验收控制界面作为支付工程价款的前提条件。
5. 按双方约定的其他方式结算。

由于建设资金来源渠道不同以及建筑市场现实中存在诸多不规范经营行为等一系列因素，因而在工程款的实际结算问题上，发包方通常会延迟工程款项的支付。以广东省建筑工程集团有限公司为例，其应收工程款项中约有85%存在不同程度的延期支付问题，其子公司广东省建筑工程机械施工有限公司

^① 即建标〔2013〕44号，该文件于2013年7月1日生效。

的部分工程款项结算和支付被拖延达两年以上，最长的超过 10 年。根据我们回收的调查数据显示，延迟支付工程款在整个建筑行业非常普遍，以致施工企业垫付工程款现象不可避免，如深圳市洪涛装饰股份有限公司的在建工程垫资额度通常约为 30%，这不仅造成企业沉重的资金压力，增大企业资金成本，同时还让企业提前垫付相关税款，同时必然影响工程销项额及时、合理的确认。

（三）保函与现金担保

在整个工程建设过程，包括招投标、合同签订、进场施工、验收交付使用的各个阶段往往涉及诸多保证金，据中国建筑第四工程局有限公司反映，在工程建设过程先后出现的保证金多达十几种，部分保证金由发包方从工程应付款中直接扣除，部分保证金由施工企业另行支付，支付时点与用途性质亦有所不同，这也将一定程度上影响“营改增”框架下的销项额的确认，因此若对建筑业改征增值税则在税务处理上应有所区别。^①

另外，大型建筑企业由于其资信良好，越来越多地利用银行保函提供担保，而开具保函所支付的费用能否抵扣有待明确，因此金融行业的“营改增”能否联动亦将影响建筑企业的切身利益。

（四）规费

建标〔2013〕44号文件《建筑安装工程费用项目组成》中的规费是指按照国家法律、法规规定，由省级政府和省级有关权力部门规定必须缴纳或计取的费用。包括工程排污费、住房公积金、社会保险费（养老、失业、医疗、生育、工伤保险）等，此类规费包含于工程价款之中，在“营改增”框架下也将按建筑安装工程计价程序计算列入销项中。但由于建筑企业在收到工程价款时已按规定将该类规费如工程排污费等缴纳给相应的主管部门，鉴于此类规费的收支没有产生实质的增值，是否可以在建筑业“营改增”的销售额中全额

^① 对于现金担保的增值税处理，可参考新加坡的相关规定，若收取的定金只是作为一种保证，以确保投标者将履行订立合同事项，或者确保中标者履行合同中上所列的义务，该定金在合同履行完毕后将会全额退还，对此则无须计缴商品与服务税。在索取合同文件（如规划图、说明书、数量计划进度表等）时，如果需要缴付定金，且定金与出售文件的服务相关联则必须计缴商品与服务税。见新加坡税务局官网 <http://www.iras.gov.sg/>, GST: Construction Industry (Fourth Edition, 2011.1.11)。

抵扣后再计算销项税额。^①

三、进项税额抵扣

(一) 进项税额

进项税额是指纳税人购进货物或者接受加工修理修配劳务和应税服务而支付或负担的增值税税额。其可按相关货物或应税服务的买价与扣除率计算而得，也可直接依据增值税专用发票或专用缴款书等凭据上所载明的金额确定。施工企业的进项税额主要包括以下方面：

1. 购买或租赁机械设备、材料等费用。指工程施工过程中购买或租赁的相关机械设备，以及最终构成工程实体而消耗的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品的费用，另外还包括施工所需的风、电、水、气等动力支出以及辅助材料支出。相关机械设备与材料包括起重设备、输送设备、搬运设备、装载设备和砂石、钢筋、钢绞线、水泥、混凝土、木料等，此类项目适用 17% 的增值税率。^②

2. 运输与建筑劳务费用。建筑施工过程中涉及机械材料等的转运支出与建筑人工劳务支出，此类项目适用 11% 的增值税率。

3. 服务费用。包括设计、广告、测试、检验、检测、专业咨询等支出，此类项目适用 6% 的增值税率。

4. 其他费用。主要包括办公物品以及其他非生产性物品的支出，此类项目适用 17% 的增值税率。

(二) 进项税额的抵扣问题

以我们调查的数据为例，建筑企业各主要项目支出的费用见表 1-3。

^① 工程排污费按其性质属于行政事业性收费，根据财税〔2013〕37 号文件第三十三条规定不作为计税销售额。另可参考英国增值税法对建筑业培训委员会（Construction Industry Training Board）征税（CITB levies）的处理，若建筑业培训委员会的征税是从纳税人收讫的工程价款中扣除，则应税供应的价值（即销项额）为扣除该费用之后的金额。见英国税务局官网 <http://www.hmrc.gov.uk/>，Notice 708 Buildings and Construction（November 2011）。

^② 本报告所讲的各项具体适用税率是根据《增值税暂行条例》及参考财政部、国税总局已发布相关“营改增”文件（以财税〔2011〕110 号为主）而定，假定在此种具体条件下讨论建筑业“营改增”可能面对的问题。实际各应税项目适用税率有待相关部门出台正式的规定。