

建筑业“营改增”会计核算 与税务管理

操作指南

JIANZHUYE “YINGGAIZENG” KUAIRI HESUAN
YU SHUIWU GUANLI CAOZUO ZHINAN

主 编/盖 地

副主编/赵 丽 高继红 李 静

建筑业“营改增”会计核算 与税务管理操作指南

主 编 盖 地

副主编 赵 丽 高继红 李 静

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑业“营改增”会计核算与税务管理操作指南 / 盖地主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2015. 12

ISBN 978 - 7 - 5095 - 6485 - 1

I. ①建… II. ①盖… III. ①建筑企业 - 增值税 - 税务会计 - 中国 - 指南
②建筑企业 - 增值税 - 税收管理 - 中国 - 指南 IV. ①F812. 423 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 267807 号

责任编辑: 杨 静

责任校对: 张 凡

封面设计: 孙俪铭

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 010 - 88190406 北京财经书店电话: 010 - 64033436

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 21.5 印张 269 000 字

2016 年 1 月第 1 版 2016 年 5 月北京第 4 次印刷

印数: 17061—20060 定价: 48.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 6485 - 1/F · 5221

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190492、QQ: 634579818

《建筑业“营改增”会计核算与税务管理操作指南》

编委会名单（以姓氏拼音为序）

主 编：盖 地

副 主 编：赵 丽 高继红 李 静

编委成员：安会芹 陈 晓 邓奋飞 丁亚杰 冯文钊
韩 晶 何 力 胡 磊 胡正峰 黄功华
李 忠 李国华 李美英 李 彤 林雅敏
刘 生 毛黎明 牛永辉 潘丽娟 苏居敬
孙焕明 王 璟 王大中 王铭浩 王为林
王伟健 翁克江 吴 迪 徐延峰 徐议成
许院生 姚建荣 于晓涛 袁 凌 曾 漫
张 涛 张春雷 张丽娟 张兆亮 仲闫立

序

我国实现经济持续健康发展，仍然要靠改革。税制改革是经济体制深化改革中的重要方面。当前税制改革的重点是全面完成“营改增”，这项改革不只是简单的税制转换，更重要的是“十三五”期间全面减税的唯一措施。彻底消除营业税重复征税、出口不退税、税负重的弊端，相应也减轻增值税的税收负担。“营改增”以及相应配套的其他财税改革措施也会调整中央政府和所有地方政府的收入格局。同时会极大地推动服务业发展、制造业转型和科技创新。

随着改革时间点的推进，即将进入改革范围的行业企业以及与这些行业企业有商业关系的行业企业所面临的挑战是如何通过“营改增”的各项准备工作，将改革中涉及的一系列具体的政策、管理和操作难题，采取有效措施予以解决，紧密结合自身行业企业的经营模式和核算特点，使“营改增”后的增值税成为企业建立科学规范的运营机制中不可或缺的部分。

《建筑业“营改增”会计核算与税务管理操作指南》是一本对广大建筑施工企业财会人员指导性和

操作性极强的工具书。此书架构清晰、内容全面、专业性强。本书分九章，涉及建筑企业的各类经济事项，譬如收入成本的确认、应纳税额的计算、国际业务、BT-BOT-PPP 投资业务、EPC 业务、物资设备及资金集中管理等“营改增”后如何进行财务处理进行了详细说明；书中十分有效和实用的撰写特点是对建筑企业的每一项经济业务按照“业务描述”、“会计处理”、“税收政策”、“案例分析”的顺序，完整、明确地作出实例讲解和规定处理，易于学习和理解，特别是根据当前建筑业发展中的新思路、新模式而开展的新型经济业务，其相应的财务和税务处理更具有现实意义。本书的最后一章是建筑企业“营改增”的重点关注内容，针对建筑企业“营改增”中的关键内容，从增值税的发票管理及纳税申报，建筑业“营改增”后的风险管控、税收成本、筹划管理等方面进行详细阐述，提供了建筑业“营改增”难点问题的解决思路 and 方案，非常有利于健全和强化企业的财务税收管理。

增值税是我国税制结构中相对长期、稳定的税种，也是在不断完善和规范的税种。所有企业都需要在不断优化的税制结构中发展和壮大。依法纳税、公平税负、降低成本、管控风险、提高效益是本书的主旨也是我的期望所在。

原国家税务总局副局长



2015 年 12 月

推荐语

“营改增”是20年来国家税制改革的重大举措，2015年全国财政工作会议特别强调：着力推动供给侧结构性改革，促进发展动力顺利转换，要加快财税体制改革，全面推开建筑业、房地产业“营改增”改革。建筑行业作为国家的支柱产业，“营改增”已迫在眉睫。建筑企业由于规模大，经营分散，具有“点多、线长、面广”的特点，“营改增”后将面临税负上升、抵扣难等诸多问题，如何帮助建筑企业解决“营改增”后出现的新问题、保证行业的健康发展，是我们面对税制改革的一项重要课题。

在税改的关键时期，《建筑业“营改增”会计核算与税务管理操作指南》一书应运而生，它是聚焦“建筑企业”应对“营改增”的实务性财税管理的案头工具书。此书将专业政策与实务工作紧密结合，脉络清晰，分析深入，书中对每一项经济业务均按照“业务描述”、“会计处理”、“税收政策”、“案例分析”体例进行剖析，内容涵盖了增值税基础政策、建筑业日常增值税业务会计核算及税务规定、国际业务实务操作、税收优惠、特殊业务处理以及税务管控六大方面，案例鲜活、解读详尽。特别是该书

创新了学习途径，借助“天扬财税网校”互联网平台，将书中热点、难点问题以“微信扫码”视频学习的方式，让读者能够零距离聆听业内专家的“现身说课”。相信，“书+视频”的新型学习方式，将更有助于建筑企业立体提升财税管理水平，有效防控财税风险，成为企业面对税改的一把“利器”。

总之，本书不但拥有坚实的理论基础，蕴含了税务专业机构的丰富经验和两家世界500强建筑企业的财税管理实务，同时得到了中国建设会计学会的专业支持，可谓强强联合，充分体现了此书的专业性和实操性。希望该书能成为广大建筑企业财务人员在“营改增”方面的实战读物。

中国建设会计学会

2015年12月

前言

改革开放以来，建筑业在我国国民经济中的地位和作用日益突出，特别是在《九十年代国家产业政策纲要》中，政府已经将建筑业作为国民经济的支柱产业。建筑业具有点多、面广、线长的特点，工程项目具有施工周期长、单件性、流动性、地域性和生产方式多样性、不均衡性等特点。随着建筑工程项目的类型和特征的日趋复杂化，建筑产品的精益化，工程服务方式的多样化，建筑企业对建筑工程项目管理的精益程度要求越来越高。

营业税改征增值税（以下简称“营改增”）是我国财税体制改革的必由之路，有助于调整经济结构、深化产业分工、避免重复征税、优化税收制度和促进企业转型。“十二五”期间国家稳步推进“营改增”扩围，交通运输业、现代服务业、邮政服务业、电信业先后纳入“营改增”，预计建筑业、房地产业、金融保险业和生活服务业也将在不久的将来实行“营改增”。对于建筑企业来说，“营改增”不仅是一场税制改革，也是牵一发而动全身，既直接影响企业的收入、成本、利润、现金流等重要财务指标，又将对企业的商业模式、组织架构、管理模式、

制度流程等方面带来重大挑战。

“营改增”之前，建筑业按照《建造合同准则》计算确定收入和计算缴纳营业税。“营改增”后，建筑业需要按照增值税的计税方法计算缴纳增值税，税会差异较大，同时增值税计税方法复杂、管理难度较高，这无疑将给建筑企业的财务管理工作带来重大影响。为积极应对建筑业“营改增”，提升建筑企业相关人员增值税实务操作水平，北京天扬君合税务师事务所、中国中铁股份有限公司、中国铁建股份有限公司、天津财经大学强强联合，并与国家财税主管部门充分沟通，在大量调研分析、模拟运行的基础上，结合现行增值税相关政策和建筑业实际情况，组织编写了《建筑业“营改增”会计核算与税务管理操作指南》一书。

本书以建筑业的收入、成本、费用、资产等各个要素的会计处理为主线，并与相应的增值税税务处理有机结合起来，力求成为贴近政策和实际，具有系统性、专业性和实务操作性的工具书。本书主要内容共有九章，涵盖了建筑企业“营改增”六大方面重要内容，有助于提升企业财税管理水平。具体包括：

1. 增值税基本政策。介绍了现有增值税基本政策、“营改增”基本政策以及建筑业“营改增”政策推演等相关政策规定。

2. 建筑业日常增值税业务会计核算及税务规定。具体列举介绍了建筑企业收入、成本费用、资产、应纳税额、汇总纳税等各方面的税法规定及其账务处理，并举例说明，具有很强的实务指导性。

3. 国际业务实务操作。明确了建筑企业“走出去”开展国际业务的“营改增”后的实务操作处理，有助于提升建筑企业国际业务财税实务管理水平。

4. 税收优惠。归纳总结了建筑业“营改增”后可以运用的增值税税收优惠政策，通过案例分析指导建筑企业运用税收优惠政策，降低企业税负。

5. 特殊业务处理。结合税收政策，明确了建筑业在开展 BT、

BOT、PPP、EPC等特殊业务“营改增”后的合同签订、会计处理相关要求，有助于提升建筑企业对特殊业务的财税管理水平。

6. 税务管控。从发票管理、纳税申报、风险管控、纳税筹划、报表模拟转化等主要方面，明确了建筑企业“营改增”后税务管控重要内容，有助于提升企业税务风险管控能力。

此外，本书还融会贯通，以综合大型案例形式全面介绍了建筑企业“营改增”会计处理实务，并汇总列举相关税收政策，便于建筑企业财会人员学习查阅。

在本书的编写过程中，编写组成员凝心聚力、攻坚克难，根据国家税收法律法规、《企业会计准则》相关规定，紧密结合建筑施工企业实际情况，充分利用以往的研究成果，确保了本书的专业性、实用性和可操作性，为切实解决建筑施工企业财会人员在“营改增”后增值税管理实务操作方面的问题打下了坚实的基础。

总体来看，本书融合四方智慧，既有学院派坚实的理论支持，又蕴含税务专业机构丰富的咨询经验，还有两家世界500强建筑企业联袂奉献的财税管理实务。正所谓“一分耕耘，一分收获”！我们希望本书的出版，像一盏明亮的航标灯，在建筑施工企业持续健康发展的日子里，指引其在“营改增”的浪潮里劈波斩浪、破浪前行！

由于建筑业“营改增”涉及财税处理业务复杂，同时受时间和水平所限，虽然我们竭尽全力，书中仍难免不足之处，敬请批评指正。

编者

2015年12月于北京



目录

第一章 概述	(1)
第一节 建筑业概述	(1)
一、建筑业行业特点	(1)
二、建筑业组织架构	(2)
第二节 增值税概述	(4)
一、增值税基本构成要素	(4)
二、建筑业“营改增”基本政策	(19)
第三节 增值税会计核算概述	(23)
一、增值税会计科目设置	(23)
二、增值税会计核算内容	(24)
三、重点事项的提示	(27)
第四节 “营改增”对建筑业会计核算和税务管理的影响	(35)
一、“营改增”对建筑业会计核算的影响	(35)
二、“营改增”对建筑业税务管理的影响	(37)
三、“营改增”对建筑业财务报表的影响	(37)
第二章 收入与销项税额	(39)
第一节 建造合同收入	(39)
一、合同初始收入	(39)
二、合同追加收入	(42)

第二节 其他业务收入	(44)
一、经营租赁收入	(44)
二、销售箱梁及混凝土收入	(45)
三、销售材料收入	(47)
四、转供水电收入	(48)
五、研发服务收入	(49)
六、资金使用费收入	(51)
七、处置固定资产收入	(52)
八、视同销售收入	(56)
第三节 特殊业务收入	(57)
一、企业资产重组	(57)
二、混业经营	(59)
三、对外投资	(61)
第三章 成本费用与进项税额	(63)
第一节 材料费用	(63)
一、一般材料	(63)
二、甲供材	(69)
第二节 机械费用	(71)
一、自有机械	(71)
二、租赁机械	(73)
第三节 人工费用	(75)
一、内部人工	(75)
二、劳务分包	(77)
三、劳务派遣	(78)
第四节 专业分包	(80)
一、业务概述	(80)
二、税务规定	(80)
三、会计处理	(81)
四、案例解析	(81)

第五节 期间费用	(82)
一、管理费用	(82)
二、销售费用	(84)
三、财务费用	(85)
第六节 其他特殊费用	(86)
一、征地拆迁补偿费和青苗补偿费	(86)
二、增值税设备技术维护费	(88)
第七节 不得抵扣进项税额与进项税额转出	(89)
一、不得抵扣进项税额	(89)
二、进项税额转出	(95)
第四章 资产与进项税额	(97)
第一节 固定资产	(97)
一、固定资产	(97)
二、有形动产	(99)
三、不动产	(111)
第二节 周转材料与临时设施	(114)
一、周转材料	(114)
二、临时设施	(115)
第三节 无形资产	(118)
一、土地使用权	(118)
二、特许经营权	(121)
三、专利权	(122)
四、软件	(124)
五、其他	(125)
第五章 应交增值税计算	(126)
第一节 一般计税方法	(126)
一、一般计税方法的概念和内容	(126)
二、税务规定	(127)

三、会计处理	(128)
四、案例解析	(129)
第二节 简易计税方法	(131)
一、小规模纳税人简易计税	(131)
二、一般纳税人特殊业务简易计税	(133)
三、“营改增”实施后老项目简易计税	(136)
第三节 增值税汇总纳税	(138)
一、就地预征	(138)
二、汇总缴纳	(139)
三、内部清算	(143)

第六章 国际贸易业务的增值税处理

(147)

第一节 工程承包业务	(147)
一、境外承包工程收入增值税处理	(147)
二、境外承包工程项下出口物资、设备增值税处理	(148)
三、出口转内销增值税处理	(153)
四、征收管理	(156)
第二节 外贸企业出口退税	(163)
一、业务概述	(163)
二、免退税的计算	(163)
三、免退税会计处理	(164)
四、案例解析	(165)
五、退免税申报	(167)
六、逾期未申报管理规定	(168)
第三节 境外勘察设计业务	(169)
一、业务概述	(169)
二、税收政策规定	(170)
三、增值税退(免)税会计处理	(172)
四、案例解析	(174)

第七章 增值税的税收优惠	(177)
第一节 增值税税收优惠政策	(177)
一、《中华人民共和国增值税暂行条例》规定的免税项目	(177)
二、财政部、国家税务总局规定的增值税免税项目	(178)
三、营业税改征增值税试点过渡政策的规定	(196)
四、其他有关减免税规定	(203)
第二节 会计处理	(207)
一、直接减免	(207)
二、即征退税	(208)
三、先征后退	(209)
四、先征后返	(209)
第八章 特殊业务处理	(210)
第一节 BT、BOT 等 PPP 模式的投资业务	(210)
一、BT 项目	(210)
二、BOT 项目	(214)
三、PPP 项目	(215)
第二节 EPC 工程总承包	(216)
一、业务概述	(216)
二、会计处理	(220)
三、案例解析	(223)
第三节 其他特殊业务	(224)
一、资金集中管理	(224)
二、物资设备集中管理	(228)
第九章 增值税的税务管理	(231)
第一节 发票管理	(231)
一、增值税发票概述	(231)
二、增值税专用发票的使用	(232)

三、增值税发票的管理	(242)
四、增值税发票的法律责任	(243)
五、增值税防伪税控系统	(245)
六、电子发票	(246)
第二节 纳税申报	(248)
一、纳税申报方式	(248)
二、纳税申报关注事项	(249)
三、纳税申报表填报	(253)
四、纳税申报表与会计核算对应关系	(262)
第三节 风险管控	(265)
一、资质共享	(265)
二、甲供材	(267)
三、汇总纳税	(268)
四、营业税清欠	(269)
五、发票使用	(270)
六、稽查处理实例	(273)
第四节 纳税筹划	(279)
一、纳税筹划概述	(279)
二、组织机构的设立与组建的纳税筹划	(281)
三、业务流程的纳税筹划	(284)
四、采购价格的纳税筹划	(286)
五、融资方式的纳税筹划	(290)
六、交易方式的纳税筹划	(291)
第五节 “营改增”后的财务报表模拟转化	(294)
一、模拟假定条件	(295)
二、模拟测算方法	(295)
三、模拟测算数据	(295)
四、两种税制下财务报表比对	(297)
五、“营改增”后的税负分析	(306)