



中国税收与法律智库



- ★ 建筑与房地产业发展态势与“营改增”变局
- ★ 建筑与房地产业“营改增”新政解读
- ★ 建筑与房地产业“营改增”特殊问题处理
- ★ 账务处理与纳税案例评析
- ★ 后“营改增”时代的风险提示与税收筹划

「营改增」

新政解读与税务处理

——建筑与房地产业

蔡昌 主编



中国工信出版集团

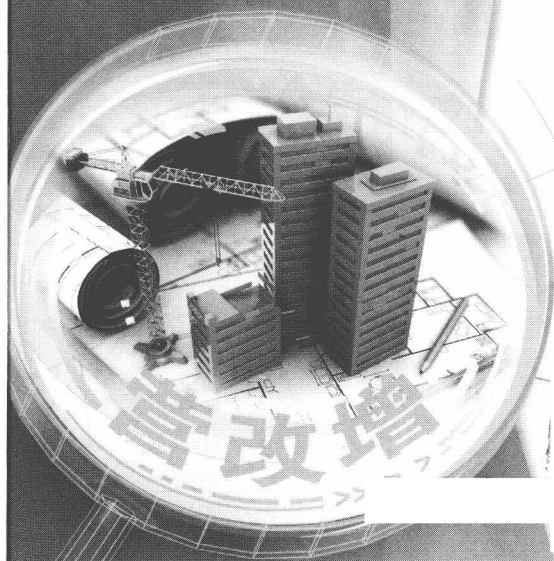


电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

『营改增』

新政解读与税务处理

——
建筑与房地产业



蔡 昌 主编

黄洁瑾 鲁兵兵 罗怡霏 副主编

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

“营改增”在我国全面推开,金融与保险业,建筑与房地产业,生活与现代服务业,交通运输、邮政电信业,以及无形资产与跨境涉税领域等都受到严重冲击,一个崭新的增值税时代的帷幕已经拉开。如何深度解读“营改增”新政,如何进一步适应增值税制度,是摆在企业面前一件亟须解决的大事。

本书以建筑与房地产业“营改增”的新政解读为切入点,全面分析“营改增”的影响及政策含义,对建筑与房地产业产生进项税额和销项税额的业务进行深入剖析,阐释建筑与房地产业的“营改增”难题及其解决方案,并对后“营改增”时代的税收筹划进行科学规划。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

“营改增”新政解读与税务处理. 建筑与房地产业 / 蔡昌主编. —北京:电子工业出版社, 2016.9

ISBN 978-7-121-29472-3

I. ①营… II. ①蔡… III. ①建筑业—增值税—税收管理—中国 ②房地产业—增值税—税收管理—中国 IV. ①F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 172582 号

策划编辑: 徐 颢

责任编辑: 徐 颢

印 刷: 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

装 订: 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编: 100036

开 本: 880×1230 1/32 印张: 9.875 字数: 190 千字

版 次: 2016 年 9 月第 1 版

印 次: 2016 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 3000 册 定 价: 39.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010)88254888, 88258888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

本书咨询联系方式: (010)88254103。

丛书编委会

主 编：蔡 昌

委 员：白 茜 陈宇翔 高皓洁 黄洁瑾

黄颖超 李梦娟 鲁兵兵 罗怡霏

王程祥 闻晓娟 姚 垚 黄荷卿

蔡一炜

推荐序一

增值税作为流转税的宠儿，1954年在欧洲诞生并经法国政府正式推广而名闻天下。增值税以其税收中性的独特魅力赢得世界100多个国家和地区的推崇。增值税风靡全球有其内在的税制优越性。

增值税在我国的推行经历以下关键路线：1979年我国开始引进增值税，在少数行业和少数地区实行征收试点后，1984年由国务院经全国人大授权颁布《中华人民共和国增值税条例（草案）》，在国内正式确立增值税制度；1994年的分税制改革，我国实行生产型增值税制度，意味着货物、服务税制的彻底分离；2009年我国进行增值税转型改革，实行“消费型”增值税，允许设备类固定资产抵扣进项税额；2012年1月1日至2016年5月1日，我国推行“营改增”试点工作，彻底统一了货物、服务、无形资产、不动产等增值税制度，完善了抵扣链条。

“营改增”不仅是国家税制改革的一件大事，也是人们生活中的一件大事。“营改增”为国家经济发展、企业提速增效奠定了基础性条件。重大税改之际，特别推荐阅读蔡昌教授主编的《“营改增”新政解读与税务处理》丛书。丛书分行业讲解“营改增”新政，精选大量经典案例，娓娓道来，深入浅出，把“营改增”在各个行业的新政与实操讲清楚了。

作为老同事、老朋友，我对蔡昌教授这些年来一直致力于税收理论的研究和实务应用表示赞赏，他勇往直前的探索精神和无私的奉献精神饱含着他对我国税收事业的热爱。

学无止境，再次祝贺丛书出版并推荐给大家阅读！

刘桓

国务院参事、著名税务专家

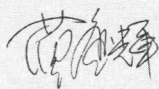
推荐序二

“营改增”之后，面临的一个重大问题就是增值税立法，即系统重构增值税制度。

推进增值税扩围，不仅有助于税务管理和防范税收流失，而且也对经营活动的真实性和现金流提出了强制性约束。“营改增”后的增值税立法，不仅是一次重塑税制公平原则的良机，也是一次构建税收信用的契机。在国家治理的新时期，抓住千载良机，创造一个公平透明的货劳税制度，是我们财税领域各位同仁的共同责任。

蔡昌教授治学严谨，受人尊重，一直是我非常尊重的财税领域的专家、好友。我喜欢蔡昌教授在接受《新理财》杂志记者采访时说过的一句话：全面推行“营改增”，其价值在于“公平透明、减税增信”。的确如此，“营改增”不仅促进税制公平和信息公开透明，还合理降低了企业税负，有效增强了社会各界的税收信用度，对我国税制改革和税收信用建设起到重要的推动作用。

为国护税，助力国家税改；为民解惑，保障企业安全——祝贺《“营改增”新政解读与税务处理》丛书出版，丛书分行业阐述，实务性强，对企业纳税和会计处理均具有重要指导作用。



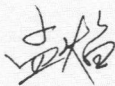
全国政协委员、中国注册税务师协会副会长

推荐序三

“营改增”不仅是中国经济发展的助推器，其对世界税制的建设也具有示范效应。全面推行“营改增”后，我国不仅实现了货物、服务、劳务的一体化征税，各行业之间基本实现了税制公平，也预示着我国在金融业率先实行增值税制度，成为世界范围内金融领域第一次大规模采用增值税制度的成功变革，必将为世界增值税制度改革提供研究样本和实践案例。

从改革成效看，“营改增”解决了重复征税问题，完善了税制，推动了经济结构调整。“营改增”的全面推行，对中国乃至世界税制都将产生积极而深远的影响。“营改增”是一种减税制度设计，也是国家减税战略的一部分，企业也因“营改增”推行，整体税负呈现一种下降趋势。自“营改增”推行始，中国开启增值税新时代。

蔡昌教授主编的《“营改增”新政解读与税务处理》丛书正式面世，嘱我写几句话，在此予以隆重推荐，希望能够引起大家对“营改增”税制改革的关注和兴趣！



著名会计学家、中国会计学会常务理事

开启增值税的新时代

一、从营业税到增值税的逻辑

营业税是一个古老的税种，我国周代的商贾虞衡、汉代征收的算缗钱都属于营业税的雏形。明代征收的“市肆门摊税”、清代的铺间房税、晚清的厘金制，都可以视为营业税的前身。民国初年，我国从国外引入“营业税”名称^①，国民政府的“裁厘加税”改革，将牙税、厘金、执照税、牌照税都纳入营业税中，营业税的范围逐渐扩大。

新中国成立后，我国政府将营业税作为重要的税种纳入工商税制中。1984年，工商税制改革，更加凸显了营业税的地位，国务院颁布的《中华人民共和国营业税条例（草案）》规范了营业税的征收范围及相关税制。1994年，我国进行分税制改革，确立在销售货物（部分劳务）征收增值税的条件下，营业税主要针对交通业、通信业、金融保险业、服务业等行业征收，实行差别比例税率，体现行业税负差别。营业税实际上也是中央和地方共享税，营业税在为政府筹集财政收入的同时，其本身“道道征税，不扣减成本费用”的特点，也使营业税纳税人承担着较重的税收负担。

营业税和增值税并行造成商品劳务税制的分离和税负不平等。增值税作为流转税的宠儿，最早于1954年在法国成功推行。增值税以其税收中性的独特魅力受到世界多数国家的推崇。我国在1979年

^① 民国初年的“营业税”实际上指执照税。

开始引进增值税，在少数行业和少数地区实行征收试点后，于1984年由国务院经全国人民代表大会授权颁布《中华人民共和国增值税条例(草案)》，在国内正式确立了增值税制度。1994年的分税制改革，我国实行了生产型增值税制度，也意味着中国商品、服务税制的彻底分离。由于生产型增值税对投资具有抑制作用，为鼓励投资和产业结构调整，我国对增值税进行转型改革，实行“消费型”增值税，扩大了抵扣范围，减轻了增值税纳税人的税收负担。在增值税完成转型改革后，增值税、营业税纳税人税负不平等更加凸显。实行商品、服务、劳务一体化征税，减少服务业等第三产业的重复征税，完善增值税抵扣链条，实现商品劳务税制公平，成为广大纳税人的共同期盼。

二、“营改增”是中国税制的一场深刻革命

2014年以来，我国经济发展步入新常态。加快税制改革，减轻第三产业的税收负担，成为促进产业结构调整的重要选择。受西方主权国家债务危机冲击，面临出口受阻、产能过剩，我国宏观经济政策从扩大投资转向结构性减税，希望通过减轻税收负担，增强企业活力，发挥市场配置资源的基础性作用。因此，我国扩大增值税征收范围，以“中性”的增值税替代营业税，彻底实现商品、服务、劳务税制统一，彻底解决困扰服务业发展的重复征税问题，完善整个经济活动中的增值税抵扣链条，激发企业技术创新和结构调整的积极性，推动生产型服务业发展，推动产业结构优化和升级。全面实行增值税是中国税制改革的一场革命，能够基本消除流转环节中的重复征税，体现出增值税的中性特征和公平性税制优势。

“营改增”成为我国财税改革的新起点。全面实行增值税不仅是促进经济“稳增长、调结构”的关键点，也是深化财税体制改革的新基点。“营改增”完成和改革过渡期结束后，中央和地方之间财权重新划分的问题就浮出水面。由于“营改增”后地方财政收入占全国财政收入的比重下降，原本十分尖锐的地方财权和事权不相匹配

的矛盾更加突出。“营改增”倒逼整个财税体制改革，迫使政府进行事权、财权重新配置，推动我国分级财政管理体制变革。

我国的“营改增”对世界税制建设具有示范效应。全面推行“营改增”后，我国不仅实现了商品、服务、劳务的一体化征税，实现了税制基本公平，也标志着我国在金融保险业率先实行增值税制度，成为世界上其他国家或者经济体金融税制改革的一个样本。我国在金融业税收征管中对风险控制的经验，也必定成为世界其他国家金融业税制建设的一个标杆。

“营改增”必将推动我国税收管理的现代化进程。增值税的抵扣制度设计，使得纳税人之间索要发票的积极性提高，形成一种缜密的监督约束机制。但是，“营改增”之后，由于纳税人数量的激增，税务征管任务变得更加繁重。为了提高征管效率，税务部门推进税收信息化，增强与其他部门之间的信息交换，大力推行电子发票，从而推动税收管理组织再造和流程重构。

总之，“营改增”在我国的全面推行，对税收制度将产生深远影响，不仅能够消除重复征税，完善增值税抵扣链条，还能促进税制更趋于公平合理。“营改增”之后，企业税收结构也会发生深刻变化，尤其是随着国家全面推行减税战略，“营改增”当属于一种减税制度设计，对于我国税制优化与转型起到重要的推动作用，“营改增”使我国逐渐步入增值税新时代。

三、“营改增”对不同行业的税制产生重大影响和冲击

实施“营改增”，最大的效应在于“公平税制、降税增信”，即不仅能够促进税制的公平性，还能合理降低企业税负，有效增强纳税人的税收信用，对我国税制改革起到重要的推动作用。“营改增”不是税制改革的终点，而是税制改革的起点，并将成为中国税制改革的关键性环节和重要里程碑。

“营改增”对不同行业产生不同的影响和冲击。建筑业在“营改增”后面临着较大的税负波动及管理行为调整，即建筑业原来适用

的营业税税率仅为 3%，而“营改增”后建筑业的销项税率为 11%，如果不能够充分抵扣进项税额，将面临税负的显著性增加。但由于砂、石料、土等就地取材的建筑材料很难取得进项税额，加上建筑企业人工费用呈逐年增长之势，这无形中扩大了不能抵扣的进项税额的比例。另外，“甲供工程”、“清包工”的增多，以及挂靠业务的消失，也将推高建筑企业的实际税负率。所以，建筑企业短期内很难遏制税负增长的大趋势。

房地产业“营改增”后则享受大大的政策利好。原因在于房地产企业计算销售额时，允许以全部价款和价外费用扣除土地出让金后的余额作为销售额，虽然销项税率为 11%，但允许减除土地成本，这将导致较低的实际税负率，将有助于缓解房地产业的税负压力。譬如，当土地成本占到全部价款和价外费用之和的 40% 时，则实际税负率就降到 6.6%，相当于比原来的销售不动产营业税税负率 5% 高出 1.6%，但此时还允许减除进项税额，即所有与购入服务、货物、无形资产、不动产有关的进项税额，只要取得增值税专用发票，就能获得进项税额抵扣，且获取的进项税额一般会超过全部价款和价外费用之和的 1.6%。所以，“营改增”后房地产业最终的增值税实际税负率会低于 5%，出现减税效应。

由于生活服务业所涉及的购进的进项税额不会太多，因此“营改增”后增值税实际税负率不会比 6% 下降很多，可能会在 5% 左右徘徊，这将与原来的营业税税负不存在太大差异。但是，生活服务业涉及多个领域，比如餐饮、酒店，还有日常生活服务等，还是会因为进项税抵扣情况不同而存在一定程度的税负差异。这需要针对每一类生活服务业，进行更深入的税负分析测算。另外，许多生活服务类企业不含税营业额在 500 万元以下，属于小规模纳税人，适用 3% 的征收率，其税负也较轻。

金融业企业“营改增”后采用一般计税方法，允许采用税款抵扣制。但是，由于存款利息收支不计入销项和进项，贷款方利息支出也不得

抵扣增值税，因此，全范围打通增值税抵扣链条的理想与情景远未实现。“营改增”后金融业名义税率为6%，不含税销售额相当于适用的税率为5.66%，看起来略高于原来的营业税税率，但最终的实际税负率还取决于税基与进项税额抵扣情况。原来免征营业税的同业线下拆借在增值税制度下仍会享受免征增值税优惠，但年末交易累计金融商品转让价差不得结转抵减下一年度应税收入，却会稍微扩大增值税负担。另外，金融业企业普遍购置大额固定资产（包括有形动产和不动产）的概率较低，如果仅凭一些现代服务、生活服务项目抵扣进项税额，则最终金融企业的增值税负担也难以出现较大幅度的下降。

四、丛书的写作风格、结构框架及其他说明

《“营改增”新政解读与税务处理》丛书，按照不同行业特点深度阐释“营改增”新政与税务处理技巧，共分以下五个分册，即金融与保险业，建筑与房地产业，交通运输、邮政电信业，生活与现代服务业，以及无形资产与跨境涉税行为。丛书依据最新颁布的“营改增”新政、税收征管制度和企业会计准则，通过案例解读不同行业的“营改增”税制及税收法理，帮助纳税人正确掌握增值税操作实务、会计处理技巧、风险规避要点和税收筹划方法，凸显较强的实用性和可操作性。

丛书适于财税干部、企事业单位管理层及企业财务人员、税务人员阅读，也适于财经类专业的本科生、研究生以及研究人员阅读。为了完成本套丛书的研究和写作工作，我们成立了丛书编委会，全面策划、运筹丛书的框架设计、初稿写作、修改及定稿工作。丛书由中央财经大学蔡昌教授担任编委会主任。限于时间和学识水平，书中疏漏和不足之处在所难免，敬请广大读者批评指正，以便我们日后再版修订。

《“营改增”新政解读与税务处理》丛书编委会
2016年8月于北京

目 录

第一篇 “营改增”新政解读	001
第一章 纳税人和扣缴义务人	002
第二章 征税范围	016
第三章 税率和征收率	028
第四章 应纳税额的计算	033
第五章 纳税义务、扣缴义务发生时间和纳税地点	078
第六章 税收减免的处理	085
第七章 征收管理	089
 第二篇 建筑业“营改增”	 093
第八章 建筑业税制分析	094
一、纳税人与扣缴义务人	095
二、应税服务范围	096
三、税率和征收率	098
四、应纳税额的计算	099
五、征收管理	104
六、税收优惠	108
第九章 建筑业纳税案例评析	110
一、纳税人的选择	110
二、一般纳税人的纳税处理	111

第十章 建筑业税务风险提示	116
一、税务风险	116
二、风险应对策略	122
第十一章 建筑业税收筹划点睛	127
一、纳税人身份的税收筹划	127
二、供应商选择的税收筹划	130
三、固定资产购置的税收筹划	131
四、合理签订总承包合同的税收筹划	133
五、劳务派遣的税收筹划	136
六、“甲供材”的税收筹划	139
 第三篇 房地产业“营改增”案例评析	145
第十二章 房地产业税制分析	146
一、纳税人与扣缴义务人	146
二、征税范围	147
三、税率和征收率	148
四、应纳税额的计算	149
五、征收管理	164
六、税收优惠	171
第十三章 房地产业纳税案例解析	175
一、纳税人的选择	175
二、一般纳税人的纳税处理	177
三、小规模纳税人的纳税处理	181
第十四章 房地产业税务风险提示	183
一、房地产业“营改增”税务风险分析	183
二、房地产业“营改增”税务风险应对建议	185
第十五章 房地产业税收筹划点睛	189

一、房地产企业纳税人身份的选择·····	189
二、对供应商的选择·····	190
三、税率筹划·····	193
四、利用税收政策的筹划·····	197
五、业务类型的筹划·····	207
六、汇总纳税的筹划·····	213
 建筑、房地产业“营改增”特殊问题解答 ·····	 215
 附 录 ·····	 257
 附 件 ·····	 262
 增值税税率及征收率明细表 ·····	 281
 后 记 ·····	 297

第一篇

“营改增”新政解读

2016年3月24日，财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），要求自2016年5月1日起，在全国范围内的全部行业全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业、金融业和生活服务业全部纳入“营改增”范围，并将企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，加大企业减负力度。至此，营业税退出历史舞台，增值税全面覆盖所有行业，我国比较完整地实现规范的消费型增值税制度。

下面我们将对这次重大的税制改革政策进行深入分析，逐条解读财税〔2016〕36号文件的政策精神和操作要点。

第一章 纳税人和扣缴义务人

第一条 在中华人民共和国境内（以下称境内）销售服务、无形资产或者不动产（以下称应税行为）的单位和个人，为增值税纳税人，应当按照本办法缴纳增值税，不缴纳营业税。

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。

个人，是指个体工商户和其他个人。