



建筑业“营改增” 实操手册

JIANZHUYE YINGGAIZENG
SHICAO SHOUCHE

李华峰 主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

建筑业“营改增” 实操手册

JIANZHUYE YINGGAIZENG

SHICAO SHOUCHE

李华峰◎主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

为了更好地贯彻国家“营改增”政策，适应工程造价和财务等领域的变革，我们组织相关专家对“营改增”政策进行研究解读，特编制本书。

本书内容分为建筑业“营改增”概述、企业财务实操、造价文件编制、造价管理四大部分，分别介绍“营改增”政策出台后的变革及工程实践工作中的变化。附录部分主要为北京地区“营改增”后工程造价计价文件汇编。

本书适用于建筑业及相关领域的经济、技术及管理人员，也可作为大中专院校培训教材。

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑业“营改增”实操手册/李华峰主编. —北京：中国电力出版社，2016.8

ISBN 978-7-5123-9657-9

I. ①建… II. ①李… III. ①建筑企业-增值税-税收管理-中国-手册 IV. ①F812.423-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 190189 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑：未翠霞 联系电话：010-63412611

责任印制：蔺义舟 责任校对：朱丽芳

三河市航远印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2016 年 8 月第 1 版 2016 年 8 月北京第 1 次印刷

880 毫米×1230 毫米 32 开本 3.875 印张 106 千字

定价 28.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签，刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

前 言

2016年3月5日，国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第四次会议上作政府工作报告时提出，今年全面实施“营改增”，从5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

2016年3月18日召开的国务院常务会议决定，自2016年5月1日起，中国将全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入“营改增”试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。这是自1994年分税制改革以来，财税体制的又一次深刻变革。

回顾“营改增”实施历史，可以分三个阶段。

第一阶段：部分行业部分地区。

2012年1月1日，率先在上海实施了交通运输业和部分现代服务业“营改增”试点；2012年9月1日至2012年12月1日，“营改增”试点由上海市分4批次扩大至北京、江苏、安徽、福建、广东、天津、浙江、湖北8省（市）。

第二阶段：部分行业全国范围。

2013年8月1日，“营改增”试点推向全国，同时将广播影视服务纳入试点范围；2014年1月1日，铁路运输业和邮政业在全国范围实施“营改增”试点；2014年6月1日，电信业在全国范围实施“营改增”试点。

第三阶段：所有行业。

从2016年5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。

全面实施“营改增”，一方面实现了增值税对货物和服务的全覆盖，基本消除了重复征税，打通了增值税抵扣链条，促进了社会分工协作，有力地支持了服务业发展和制造业转型升级；另一方面将

不动产纳入抵扣范围，比较完整地实现了规范的消费型增值税制度，有利于扩大企业投资，增强企业经营活力，有利于完善和延伸第二、第三产业增值税抵扣链条，促进第二、第三产业融合发展。此外，“营改增”还有利于增加就业岗位，有利于建立货物和劳务领域的增值税出口退税制度，全面改善我国的出口税收环境。

建筑业作为国民经济的主导产业之一，进行“营改增”势在必行，同时也是改革的重点行业之一。但由于建筑业拥有建设周期长、耗费资金大、生产环节烦琐、流转环节多等特点，因此“营改增”将面临诸多的问题和困难。

考虑到工程造价人员财务知识不足的实际情况，本书从“营改增”基础知识开始阐述，系统讲述“营改增”中涉及的税务、财务知识，使读者对“营改增”政策有更深刻的理解。同时对于财务工作者而言，我们介绍了工程造价基础知识，以及“营改增”具体操作流程，以便于对工程经济状况整体把握。学习过程中应注意与实际工作相联系，并与传统工作方式进行对比，深刻认识“营改增”给工作带来的影响，并适应公司的改革要求。

本书的特点是侧重于从基本知识入手，深入浅出，用通俗的语言解释严谨、干涩的原理和政策，使读者轻松学到知识，熟练运用到工作当中。对于现代社会而言，学无止境是我们在工作当中始终坚持的信念，只有通过不断的学习才能面对日益激烈的竞争，才能在工作中立于不败之地。

在编制过程中，因时间仓促，错误在所难免，如有不妥之处敬请读者提出宝贵意见。

编 者

目 录

前言

第一章 建筑业“营改增”概述	1
第一节 税收基础知识	1
一、我国的税种分类	1
二、营业税	3
三、城市维护建设税	4
四、教育费附加与地方教育附加	5
第二节 增值税基础知识	6
一、增值税简介	6
二、纳税对象	7
三、相关手续	7
四、计税方法	8
五、税率与征收率	9
六、增值税与营业税区别	10
七、增值税发票	11
第三节 建筑业“营改增”基本规定	12
一、建筑服务税目	12
二、税率与征收率	13
三、材料、机械设备除税计算	14
四、纳税地点	15
五、申报时间	16
六、增值税进项税额抵扣	17
七、建筑行业“营改增”过渡政策	18
第四节 “营改增”最新政策解读	19
一、“营改增”政策解读	19
二、财政部关于“营改增”解释	20
第五节 “营改增”对建筑行业的影响	24
一、增值税对建筑行业的影响	24
二、增值税对企业成本的影响	25

三、增值税对企业管理的影响	27
四、增值税对投标（市场营销）的影响	28
五、增值税对集中采购的影响	29
六、增值税对财务管理的影响	30
七、应对措施	30
第二章 企业财务实操	32
第一节 财务管理影响	32
一、“营改增”企业财务管理的影响	32
二、企业财务管理的对策	33
第二节 建筑企业财务管理制度	35
一、税务部门和专业人员配置	35
二、划清业务部门职责	36
三、岗位责任	36
第三节 企业财务风险	37
第四节 会计核算实例	42
一、一般纳税人的会计处理	42
二、小规模纳税人的会计处理	45
三、原增值税一般纳税人对“营改增”期初留抵税额的 会计处理	46
四、增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值 税额的会计处理	47
五、会计核算实例	48
第三章 造价文件编制	53
第一节 估算与概算编制影响	53
一、“营改增”对估算的影响	53
二、“营改增”对概预算编制的影响	54
三、“营改增”测算实例	54
第二节 工程造价构成与定额	56
一、工程造价构成	56

二、“营改增”后变化	58
三、预算定额构成	59
四、“营改增”后定额换算	61
第三节 工程计价	64
一、清单计价方式	64
二、“营改增”后计价费率	66
三、“营改增”后清单计价程序	67
四、“营改增”对不同类型建筑的影响	69
第四节 “营改增”造价案例	69
第四章 造价管理	73
第一节 招投标与合同管理	73
一、“营改增”招标文件的影响	73
二、“营改增”对投标报价的影响	74
三、“营改增”对合同管理的影响及对策	76
第二节 造价管理实操	78
一、工程材料设备采购	78
二、甲供材料设备对策	79
三、分包造价管理	81
第三节 施工项目成本管理	83
一、施工项目成本管理概念	83
二、成本预测	83
三、成本决策	85
四、成本计划	85
五、成本控制	86
六、成本核算	88
七、成本分析	90
八、成本考核	92
第四节 造价信息化管理	92
一、大数据与云计算	92
二、大数据在造价行业的应用	93

三、造价管理信息化	95
四、工程造价管理信息化的几项主要工作	97
五、工程造价管理前景展望	98

附录	100
-----------------	------------

附录 A 关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见	100
一、实施时间及适用范围	100
二、实施依据	100
三、费用组成内容	101
四、其他有关说明	101
附录 B 建筑业“营改增”建设工程计价依据调整表	102
一、以“元”为单位的要素价格	102
二、2012 年《北京市建设工程计价依据——预算定额》 ...	103
三、2012 年《北京市房屋修缮工程计价依据——预算定额》	110
四、2014 年《北京市城市轨道交通运营改造工程计价依据——预算定额》	114
五、税金	115

建筑业“营改增”概述

第一节 税收基础知识

一、我国的税种分类

税收种类简称“税种”(tax type),是指一国税收体系中的具体税收种类,是基本的课税单元。根据征税对象的不同可将税收划分成不同的种别。因此,不同的征税对象是一个税种区别于另一个税种的主要标志,税种的名称一般也以征税对象来命名。例如,对增值额课税的税种,称为增值税;对资源课税的税种,称为资源税等。

构成税种的主要因素有征税对象、纳税人、税目、税率、纳税环节、纳税期限等。这些要素有机地组合在一起构成具体的税种,各类税种有机地组合在一起构成一个国家的税收制度。每个税种都有其自身特定的功能和作用,其存在依赖于一定的客观经济条件。目前我国税收分为流转税、所得税、资源税、财产税、行为税五大类,共19种。

我国的税种分类标准主要包括以下几种。

1. 按课税对象为标准分类

(1) 流转税:以商品生产流转额和非生产流转额为课税对象征收的一类税,是我国税制结构中的主体税类,包括增值税、消费税、营业税和关税等。

(2) 所得税:又称收益税,是指以各种所得额为课税对象征收的一类税,是我国税制结构中的主体税类,包括企业所得税、个人所得税等。

(3) 财产税:是指以纳税人所拥有或支配的财产为课税对象征收的一类税,包括遗产税、房产税、契税、车辆购置税和车船税等。

(4) 行为税：是指以纳税人的某些特定行为为课税对象征收的一类税，诸如城市维护建设税、印花税等。

(5) 资源税：是指对在我国境内从事资源开发的单位和个人征收的一类税，如资源税、土地增值税、耕地占用税和城镇土地使用税等。

2. 按税收的计算依据为标准分类

(1) 从量税：是指以课税对象的数量（重量、面积、件数）为依据，按固定税额计征的一类税。从量税实行定额税率，具有计算简便等优点。如我国现行的资源税、车船税和土地使用税等。

(2) 从价税：是指以课税对象的价格为依据，按一定比例计征的一类从价税。从价税实行比例税率和累进税率，税收负担比较合理。如我国现行的增值税、营业税、关税和各种所得税等。

(3) 价内税：是指税款在应税商品价格内，作为商品价格一个组成部分的一类税。如我国现行的消费税、营业税和关税等。

(4) 价外税：是指税款不在商品价格之内，不作为商品价格的一个组成部分的一类税。如我国现行的增值税（目前商品的价税合一并不能否认增值税的价外税性质）。

3. 按是否有单独的课税对象、独立征收为标准分类

(1) 正税：指与其他税种没有连带关系，有特定的课税对象，并按照规定税率独立征收的税。征收附加税或地方附加，要以正税为依据。我国现行各个税种，如增值税、营业税、农业税等都是正税。

(2) 附加税：是指随某种税收按一定比例加征的税。例如，外商投资企业和外国企业所得税规定，企业在按照规定的企业所得税率缴纳企业所得税的同时，应当另按应纳税所得额的3%缴纳地方所得税。该项缴纳的地方所得税，就是附加税。

4. 按税收征收权限和收入支配权限为标准分类

(1) 中央税：是指由中央政府征收和管理使用或由地方政府征收后全部划归中央政府所有并支配使用的一类税。如我国现行的关税和消费税等。这类税一般收入较大，征收范围较广。

(2) 地方税：是指由地方政府征收和管理使用的一类税。如我

国现行的个人所得税、屠宰税等。这类税一般收入稳定，并与地方经济利益关系密切。

(3) 共享税：是指税收的管理权和使用权属中央政府和地方政府共同拥有的一类税。如我国现行的增值税和资源税等。这类税直接涉及中央与地方的共同利益。

5. 按税收的形态为标准分类

(1) 实物税：是指纳税人以各种实物充当税款缴纳的一类税。如农业税。

(2) 货币税：是指纳税人以货币形式缴纳的一类税。在现代社会中，几乎所有的税种都是货币税。

6. 以管辖的对象为标准分类

(1) 国内税收：是指对本国经济单位和公民个人征收的各税。

(2) 涉外税种：是指具有涉外关系的税收。

7. 按税率的形式为标准分类

(1) 比例税：即对同一课税对象，不论数额多少，均按同一比例征税的税种。

(2) 累进税：是指随着课税对象数额的增加而逐级提高税率的税种。包括全额累进税率、超额累进税率和超率累进税率。

(3) 定额税：是指对每一单位的课税对象按固定税额征税的税种。

8. 按征收管理的分工体系为标准分类

(1) 工商税类：由税务机关负责征收，以从事工业、商业和服务业的单位和个人为纳税人的各税种的总称，是我国现行税制的主体部分，具体包括增值税、消费税、营业税、资源税、企业所得税等。

(2) 关税类：由海关负责征收，是对进出境的货物、物品征收的税种的总称，主要指进出口关税，以及对入境旅客行李物品和个人邮递物品征收的进口税。

二、营业税

营业税 (Business tax)，是流转税制中的一个税种，其课税范围和纳税依据可以是商品生产、商品流通、转让无形资产、销售不

动产、提供应税劳务或服务等的营业额，特殊情况下也有不计价值而按商品流通数量或者服务次数等计税的。营业税涉及范围广，因而税源充足；且以营业额作为课税对象，实行简单的比例税率，税收收入不受纳税人营运成本、费用高低的影响，纳税人难于转嫁税负，使计税和征收方法简便直接，极具直接税的特征。

营业税是对在我国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人所取得的营业额征收的一种商品与劳务税。

与其他商品劳务税相比，营业税具有以下特点。

(1) 一般以营业额全额为计税依据。

(2) 营业税属传统商品劳务税，计税依据为营业额全额，税额不受成本、费用高低影响，对于保证财政收入的稳定增长具有十分重要的作用。

(3) 按行业设计税目税率。营业税实行普遍征收，现行营业税征税范围为增值税征税范围之外的所有经营业务，税率设计的总体水平一般较低。但由于各种经营业务盈利水平不同，因此，在税率设计中，一般实行同一行业同一税率，不同行业不同税率，以体现公平税负、鼓励平等竞争的政策。

(4) 计算简便，便于征管。由于营业税一般以营业收入额全额为计税依据，实行比例税率，税款随营业收入额的实现而实现，因此，计征简便，有利于节省征收费用。

在商品的生产和流通中，在最终到达商品的消费者和使用者手之前，其所经过的环节越多，各环节所累计的营业额也越多，这就使按营业额计收的营业税有可能成为商品成本的主要增长因素。所以，在不同国家或同一国家不同的历史时期，营业税的课税范围是有所不同或有所变动的。我国自2016年5月1日起，建筑行业全面实施“营改增”，营业税也将逐渐退出历史舞台。

三、城市维护建设税

城市维护建设税（简称城建税），是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税

同时缴纳。

城市维护建设税的主要特点如下。

(1) 税款专款专用，具有受益税性质。按照财政的一般性要求，税收及其他政府收入应当纳入国家预算，根据需要统一安排其用途，并不规定各个税种收入的具体使用范围和方向，否则也就无所谓国家预算。但是作为例外，也有个别税种事先明确规定使用范围与方向，税款的缴纳与受益更直接地联系起来，我们通常称其为受益税。城市维护建设税专款专用，用来保证城市的公共事业和公共设施的维护和建设，是一种具有受益税性质的税种。

(2) 属于一种附加税。城市维护建设税与其他税种不同，没有独立的征税对象或税基，而是以增值税、消费税、营业税“三税”实际缴纳的税额之和为计税依据，随“三税”同时附征，本质上属于一种附加税。

(3) 根据城建规模设计税率。一般来说，城镇规模越大，所需要的建设与维护资金就越多。与此相适应，城市维护建设税规定，纳税人所在地为城市市区的，税率为7%；纳税人所在地为县城、建制镇的，税率为5%；纳税人所在地为以上两地以外的，税率为1%。这种根据城镇规模不同，差别设置税率的办法，较好地照顾了城市建设的不同需要。

(4) 征收范围较广。鉴于增值税、消费税、营业税在我国现行税制中属于主体税种，而城市维护建设税又是其附加税，原则上讲，只要缴纳增值税、消费税、营业税中任一税种的纳税人都要缴纳城市维护建设税。这也就等于说，除了减免税等特殊情况以外，任何从事生产经营活动的企业单位和个人都要缴纳城市维护建设税，征税范围是比较广的。

城市维护建设税的计算公式为

城市维护建设税应纳税额 = (增值税 + 消费税 + 营业税) × 适用税率

四、教育费附加与地方教育附加

教育费附加是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费。其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。教育费附加的征收率为3%。与城市维护建设税类

似，其计税依据也是以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据。

教育费附加的计算公式为

$$\text{教育费附加应纳税额} = (\text{实际缴纳的增值税、消费税、} \\ \text{营业税三税税额}) \times 3\%$$

地方教育附加是指各省、自治区、直辖市根据国家有关规定，为实施“科教兴省”战略，增加地方教育的资金投入，促进各省、自治区、直辖市教育事业的发展，开征的一项地方政府性基金。该收入主要用于各地方的教育经费的投入补充。按照地方教育附加使用管理规定，在各省、自治区、直辖市的行政区域内，凡缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人，都应按规定缴纳地方教育附加税。

地方教育附加以单位和个人实际缴纳的增值税、消费税、营业税的税额为计征依据。

国务院决定从2010年12月1日起，统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度，教育费附加统一按增值税、消费税、营业税实际缴纳税额的3%征收；地方教育附加统一按增值税、消费税、营业税实际缴纳税额的2%征收。

第二节 增值税基础知识

一、增值税简介

增值税（value-added tax）是以商品（含应税劳务）在流通过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。从计税原理上说，增值税是对商品生产、流通、劳务服务中多个环节的新增价值或商品的附加值征收的一种流转税。增值税实行价外税，即由消费者负担，有增值才征税，没增值不征税。

在现实当中，商品新增价值或附加值在生产和流通过程中是很难准确计算的。因此，我国采用国际上普遍采用的税款抵扣的办法，即根据销售商品或劳务的销售额，按规定的税率计算出销售税额，然后扣除取得该商品或劳务时所支付的增值税款，也就是进项税额，其差额就是增值部分应交的税额。这种计算方法体现了按增值因素

计税的原则。

增值税征收通常包括生产、流通或消费过程中的各个环节，是基于增值额或价差为计税依据的中性税种，理论上包括农业各个产业领域（种植业、林业和畜牧业）、采矿业、制造业、建筑业、交通和商业服务业等，或者按原材料采购、生产制造、批发、零售与消费各个环节。

二、纳税对象

从事增值税应税行为的一切单位、个人以及虽不从事增值税应税行为但负有代扣增值税义务的扣缴义务人都是增值税的纳税义务人。

由于增值税实行凭增值税专用发票抵扣税款的制度，因此对纳税人的会计核算水平要求较高，要求能够准确核算销项税额、进项税额和应纳税额。但实际很难达到这一要求，因此，国家规定将纳税人按其经营规模大小以及会计核算是否健全划分为一般纳税人和小规模纳税人。

(1) 应税行为的年应征增值税销售额（以下简称年应税销售额）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；反之，为小规模纳税人。

(2) 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。

(3) 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、有效凭证核算相关账务。

(4) 建筑业年应税销售额 500 万元以上（含 500 万元），属于一般纳税人；年应税销售额 500 万元以下，属于小规模纳税人。

(5) 符合一般纳税人条件的纳税人应当向主管税务机关办理一般纳税人资格登记。具体登记办法由国家税务总局制定。

(6) 除国家税务总局另有规定外，一经登记为一般纳税人后，不得转为小规模纳税人。

三、相关手续

1. 申请

纳税人应当向主管国家税务机关提出书面申请报告，并提供合

格办税人员证书，连续 12 个月销售（营业）额等有关证件、资料，分支机构还应提供总机构的有关证件或复印件，领取《增值税一般纳税人申请认定表》，一式三份。

2. 填表

纳税人应当按照《增值税一般纳税人申请认定表》所列项目，逐项如实填写，于 10 个工作日内将《增值税一般纳税人申请认定表》报送主管国家税务机关。

3. 报批

纳税人报送的《增值税一般纳税人申请认定表》和提供的有关证件、资料，经主管国家税务机关审核、报有权国家税务机关批准后，在其《税务登记证》副本首页加盖“增值税一般纳税人”确认专章。纳税人按照规定的期限到主管国家税务机关领取一般纳税人税务登记证副本。

已认定为一般纳税人的企业如无下列行为，即使某一年度的应税销售额达不到标准，通常也不取消其一般纳税人资格。

(1) 虚开增值税专用发票或者有偷、骗、抗税行为；连续 3 个月未申报或者连续 6 个月纳税申报异常且无正当理由；不按规定保管、使用增值税专用发票、税控装置，造成严重后果。

(2) 对于刚成为一般纳税人的商贸企业（包括小规模纳税人转为一般纳税人）须经过一个纳税辅导期才能成为正式的一般纳税人，辅导期一般不少于 6 个月。辅导期内税务部门将对其进行较严格的管理，包括限制每月的专用发票申购数量，如需超额申购的，要按前次已领购并开具的专用发票销售额，向主管税务机关预缴 4% 的增值税款等。

(3) 辅导期达到 6 个月后，税务机关应对其进行全面评审，如同时符合下列条件，可认定为正式一般纳税人：纳税评估的结论正常，约谈、实地查验的结果正常，企业申报、缴纳税款正常，企业能够准确核算进项、销项税额，并正确取得和开具专用发票和其他合法的进项税额抵扣凭证，凡不符合上述条件之一的，主管税务机关可延长其纳税辅导期或者取消其一般纳税人资格。

四、计税方法

增值税的计税方法，包括一般计税方法和简易计税方法。