

房 地 产 营 改 增 培 训 指 定 用 书

房地产开发企业 营改增 操作实务

政策解析 | 纳税申报 | 会计核算 | 纳税筹划 | 风险控制

李建军 ⊙ 编著

第

2

版



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

房 地 产 营 改 增 培 训 指 定 用 书

房 地 产 开 发 企 业 营改增 操作实务

政策解析 | 纳税申报 | 会计核算 | 纳税筹划 | 风险控制

李建军 ⊙ 编著



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业营改增操作实务 / 李建军编著. —
2 版. —上海: 立信会计出版社, 2018. 1
ISBN 978-7-5429-5586-9

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产企业—增值税—
税收管理—中国 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 247008 号

责任编辑 何颖颖

房地产开发企业营改增操作实务 (第二版)

出版发行	立信会计出版社	邮政编码	200235
地 址	上海市中山西路 2230 号	传 真	(021) 64411325
电 话	(021) 64411389	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网 址	www.lixinaph.com	电 话	(021) 64411071
网上书店	www.shlx.net		
经 销	各地新华书店		

印 刷	北京鑫海金澳胶印有限公司
开 本	710 毫米 × 1000 毫米 1/16
印 张	25.75
字 数	476 千字
版 次	2018 年 1 月第 2 版
印 次	2018 年 1 月第 1 次
书 号	ISBN 978-7-5429-5586-9/F
定 价	68.00 元

如有印订差错, 请与本社联系调换

自2016年5月1日起，中国将全面实施营业税改征增值税，营业税将退出历史舞台，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。

2016年3月24日，财政部及国家税务总局联合发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，以下简称“36号文”），明确从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，确保所有行业税负只减不增。

李克强总理在《政府工作报告》中提出全面实施营改增，承诺“确保所有行业税负只减不增”之后，又在2016年3月18日主持召开国务院常务会议，部署全面推开营改增试点工作，进一步减轻企业税负。李克强说，全面实施营改增，是深化财税体制改革、推进经济结构调整和产业转型的“重头戏”。他在多个场合表示，营改增不只是简单的税制转换，它有利于消除重复征税，减轻企业负担，促进工业转型、服务业发展和商业模式创新，是一项“牵一发而动全身”的改革。

营改增的全面推广，不仅是涉及这四个行业，其实所有的企业，包括早已纳入增值税体系的企业，都被波及，因为这些行业可能就是其他企业的上游或下游企业，而且销售或购买无形资产和不动产的业务，几乎所有的企业都会涉及。

针对房地产业营改增，将进一步改善房地产行业运行环境，并有效调节房地产企业税负水平、提升企业积极投资开发的信心，同时也将给房地产企业带来不同的机遇与挑战。

其实，对于营改增企业而言，首先必须对税收政策有充分的了解，接下来要办理相关的税务手续，了解营改增后会计处理方面的变化，才能够避免在税



务方面的风险，但就我们目前辅导的企业来看，许多企业并不具备这方面的能力，许多企业的税务会计对税收政策一知半解，对所要办理的事务更是云里雾里，因而，往往跑了许多次税务局，还办不成功一项业务。基于此，我们根据最新的《营业税改征增值税试点实施办法》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》等相关政策编撰了《房地产开发企业营改增操作实务》一书，以期能为全国范围内的实施企业答疑解惑，并提供一些实操性的指导。

《房地产开发企业营改增操作实务》一书分成八个部分来讲述：

- ◇ 导读：房地产开发企业营改增概览
- ◇ 房地产开发企业营改增政策解析
- ◇ 房地产开发企业增值税纳税申报表填写
- ◇ 房地产开发企业增值税发票开具与管理
- ◇ 房地产开发企业营改增后的会计核算
- ◇ 营改增后房地产开发企业纳税筹划与风险控制
- ◇ 防伪税控系统及软件操作
- ◇ 附录

本书首先对试点实施办法进行详细的讲解，以帮助房地产开发企业更好地了解政策，不在政策上违规，接下来从房地产开发企业操作的角度来解读各项税务事务的办理，着重突出可操作性，帮助房地产开发企业迅速地厘清营改增后的税务事项并高效地办理好各项业务。

目录



导读 房地产开发企业营改增概览..... 1

- 一、什么是房地产开发 1
- 二、房地产开发与房地产开发经营的区别 1
- 三、房地产开发企业营改增政策 2

第一章 房地产开发企业营改增政策解析 5

第一节 房地产开发企业纳税人和扣缴义务人 6

- 一、纳税人义务人的确定 6
- 二、纳税人的类型及认定条件 6
 - 相关链接 一般纳税人资格登记 8
- 三、增值税扣缴义务人 12
- 四、合并纳税的规定 12

第二节 房地产开发企业增值税的应税范围及税率 13

- 一、应税范围 13
- 二、税率和征收率 21

第三节 房地产开发企业增值税的计税方法和应纳税额的计算 30

- 一、一般计税方法 30



二、简易计税方法	37
第四节 房地产开发企业应税销售额的确定	39
一、基本规定	39
二、特殊规定	42
三、房地产开发企业的具体规定	49
相关链接 房地产开发企业扣除土地价款时的台账管理要求	52
第五节 房地产开发企业增值税进项税额抵扣	60
一、可抵扣进项税额范围和扣除凭证	60
二、不得抵扣的进项税额	67
三、进项税额转出的规定	73
第六节 房地产开发企业纳税地点与纳税义务发生时间	77
一、房地产开发企业纳税地点	77
二、房地产开发企业纳税义务发生时间	78
三、房地产开发企业纳税期限	78
第七节 房地产开发企业营改增政策的过渡与衔接	79
一、新老项目的界定标准	79
二、新老项目的政策衔接	80
三、试点前发生业务的政策衔接	90
四、销售使用过的固定资产的政策衔接	90
五、原一般纳税人增值税期末留抵税额的处理	90
 第二章 房地产开发企业增值税纳税申报表填写	 91
第一节 房地产开发企业增值税纳税申报表（一般纳税人适用） 的填写	 92
一、一般纳税人增值税纳税申报表的填写顺序	92

二、名词解释.....	93
三、《增值税纳税申报表（一般纳税人适用）》主表的填写.....	93
四、《增值税纳税申报表附列资料（一）》（本期销售情况明细） 填写说明.....	103
五、《增值税纳税申报表附列资料（二）》（本期进项税额明细） 填写说明.....	110
六、附表三（服务、不动产和无形资产扣除项目明细）填写说明 ...	116
七、附表四（税额抵减情况表）填写说明.....	119
八、附五（不动产分期抵扣计算表）填表要求.....	120
九、《固定资产（不含不动产）进项税额抵扣情况表》填写要求 ...	122
十、《本期抵扣进项税额结构明细表》填写要求.....	123
十一、《增值税减免税申报明细表》填写要求.....	123
附1 增值税纳税申报表（一般纳税人适用）.....	136
附2 增值税纳税申报表附列资料（一）（本期销售情况明细）.....	139
附3 增值税纳税申报表附列资料（二）（本期进项税额明细）.....	142
附4 增值税纳税申报表附列资料（三）（服务、不动产和无形资产 扣除项目明细）.....	144
附5 增值税纳税申报表附列资料（四）（税额抵减情况表）.....	144
附6 增值税纳税申报表附列资料（五）（不动产分期抵扣 计算表）.....	145
附7 固定资产（不含不动产）进项税额抵扣情况表.....	145
附8 本期抵扣进项税额结构明细表.....	146
附9 增值税减免税申报明细表.....	147

第二节 房地产开发企业增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）

填写说明.....	148
一、名词解释.....	148
二、《增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）》填写要求.....	148
三、《增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）附列资料》 填写说明.....	151
附1 增值税纳税申报表（适用小规模纳税人）.....	153



附2 增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）附列资料	154
第三节 房地产开发企业增值税预缴税款表的填写	155
一、《增值税预缴税款表》的适用情形	155
二、基础信息填写说明	155
三、具体栏次填表说明	156
附 增值税预缴税款表	162
 第三章 房地产开发企业增值税发票开具与管理	163
 第一节 房地产开发企业发票的开具管理规定	164
一、开具发票的一般规定	164
相关链接 如何代开增值税专用发票	165
二、增值税发票开具的具体规定	168
三、房地产开发企业开具发票的规定	168
 第二节 房地产开发企业专用发票与增值税防伪税控系统	170
一、专用发票的构成	170
二、增值税防伪税控系统	171
相关链接 税控系统开票业务流程	172
 第三节 房地产开发企业增值税专用发票的限额	173
一、专用发票限额管理的基本要求	173
二、最高开票限额的审批机关	174
三、最高开票限额的实地勘察机关	175
 第四节 房地产开发企业增值税专用发票的初始发行与领购	175
一、增值税专用发票的初始发行	175
二、专用发票的领购	176

第五节 房地产开发企业专用发票的使用管理.....	181
一、专用发票的开具	181
二、发票作废.....	182
三、开具红字增值税专用发票	182
相关链接 红字发票开具实操流程	187
四、丢失专用发票的处理	188
相关链接 增值税专用发票的稽核比对	190
第六节 房地产开发企业“营改增”后不能抵扣的发票及补救办法	191
一、不能抵扣的发票	191
二、无法抵扣发票的补救办法	198
附 营改增后发票管理与开具常见问题解答	200
 第四章 房地产开发企业营改增后的会计核算.....	207
第一节 会计科目设置.....	208
一、营业税会计核算和增值税会计核算的区别	208
二、核算增值税需要设置的二级科目	209
三、核算增值税需要设置的三级科目	210
相关链接 增值税会计核算主要文件依据	211
第二节 一般纳税人的会计核算	216
一、购进货物或接受应税劳务和服务的会计处理.....	216
二、销售无形资产及不动产的会计处理.....	221
三、购入税控设备及发生技术维护费的会计处理.....	223
四、享受限额扣减增值税优惠政策的会计处理.....	225
五、可以视为一个纳税人合并纳税情形的会计处理.....	225



六、增值税检查后的会计处理	226
七、纳税人销售已使用固定资产应交增值税	226
八、适用差额征税的会计处理方法	227
九、取得过渡性财政扶持资金的会计处理	231
十、当月缴纳本月增值税的会计处理	232
十一、月末的会计处理	232
第三节 营改增后小规模纳税人的会计核算	233
一、会计科目的设置	233
二、会计账务的处理要求	233
三、差额征税的账务处理	234
四、税控设备和技术维护费用抵减的会计处理	235
第四节 关于老项目采用一般与简易计税方法会计分录对比	237
一、采用一般计税方法	237
二、采用简易计税方法	238
第五章 营改增后房地产开发企业纳税筹划与风险控制	241
第一节 营改增的纳税筹划要点	242
一、纳税人身份选择的税务筹划	242
二、业务流程再造	243
三、经营模式规划	244
四、在业务合同中的税收筹划	245
五、保证三证统一	245
六、保证“三流合一”	250
七、三价统一原理	256
第二节 房地产开发企业营改增后节税与筹划	258

一、简易征收老项目备案规划	259
二、土地成本及不动产进项抵扣规划	261
三、合同拟定与筹划	263
四、财务人员加强税收管控	265
五、企业各部门做好“营改增”的衔接和准备	267
六、税收优惠享受规划	270

第六章 防伪税控系统及软件操作.....271

第一节 增值税税控系统的认知..... 272

一、防伪税控系统工作原理	272
二、防伪税控系统的组成	273
相关链接 失控发票快速反应系统	276

第二节 增值税专用发票税控系统操作..... 277

一、用户常见业务操作流程	277
二、开票子系统基本操作流程	279
三、开票前的准备工作	280
四、发票填开操作	281
五、抄报税操作	288
六、主分机结构	291

第三节 网上抄报税系统操作 293 |

一、使用前配置	293
二、在线抄报税	295
三、脱机抄报税	300
四、网上申报	306
五、联机更新注册码	308
六、密码与配置的更改	310



附1 增值税一般纳税人网上报税方式备案表.....	313
附2 注销增值税一般纳税人网上报税方式登记表.....	314

第四节 增值税专用发票网上认证操作..... 315

一、认证前的准备工作	316
二、采集票面信息	318
三、在线认证.....	322
四、认证结果查询	327
五、认证结果下载	330

附 录.....335

附录一 营业税改征增值税试点实施办法.....	336
附录二 营业税改征增值税试点有关事项的规定.....	357
附录三 营业税改征增值税试点过渡政策的规定.....	368
附录四 纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法	383
附录五 纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理 暂行办法	385
附录六 房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税 征收管理暂行办法	388
附录七 纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理 暂行办法	392
附录八 关于营业税改征增值税委托地税机关代征税款和代开 增值税发票的公告	394
附录九 不动产进项税额分期抵扣暂行办法.....	395
附录十 营业税改征增值税试点有关企业会计处理规定	397

导读 房地产开发企业营改增概览

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，金融、建筑、房地产和生活服务业等全部纳入营改增试点行业范围。

一、什么是房地产开发

房地产开发是指从事房地产开发的企业为了实现城市规划和城市建设（包括城市新区开发和旧区改建）而从事的土地开发和房屋建设等行为的总称。

对于房地产的概念，应该从两个方面来理解：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。

房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产由于其自身的特点，即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。随着个人财产所有权的发展，房地产已经成为商业交易的主要组成部分。

房地产开发包括土地开发和房屋开发。土地开发主要是指房屋建设的前期工作，主要有两种情形：

（1）新区土地开发，即把农业或者其他非城市用地改造为适合工商业、居民住宅、商品房以及其他城市用途的城市用地；

（2）旧城区改造或二次开发，即对已经是城市土地，但因土地用途的改变、城市规划的改变以及其他原因，需要拆除原来的建筑物，并对土地进行重新改造，投入新的劳动。

二、房地产开发与房地产开发经营的区别

房地产开发与房地产开发经营是有区别的，房地产开发是指依《中华人民



《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。这是《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条第三款明确的定义。房地产开发是房地产活动中一项重要制度，属于房地产生产、流通、消费诸环节中的首要环节。而房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。这是国务院《城市房地产开发经营管理条例》第二条明确定义的。

因此房地产开发和房地产开发经营是有区别的，两者对主体的资质要求是不同的，前者不一定要求具有房地产开发经营资格，而后者就要求具有房地产开发经营资格。最高人民法院在《民事案件案由规定》中把合资、合作开发房地产合同纠纷归属于房地产开发经营合同纠纷中，所以合资、合作开发经营房地产合同中对主体的资格是有要求的，至少要求一方当事人具有房地产开发资格，但实践经营中有将具有房屋预租性质的自建房（非商品房）合建合同纠纷当作房地产开发经营合同纠纷，而要求自建房合建合同的一方当事人具有房地产开发经营资格，就是因为没有将房地产开发与房地产开发经营区别开来。由于合资、合作房地产开发经营合同是属于房地产经营性质的合同关系，必然涉及转让房地产开发项目或销售、出租商品房的行为。

我国房地产法律、法规对开发经营房地产是有主体资格要求的，因而合资、合作开发经营房地产合同的当事人一方必须具有房地产开发经营资格，这是对此类合同的主体资格要求。房地产开发经营涉及国家的重要产业，对国民经济有重要影响，资金投入量很大，最重要的是涉及土地资源的利用，所以国家对房地产开发经营的资格是有严格的要求，不具有房地产开发经营资格的企业不能从事房地产开发经营。

与其他商品的开发相比，房地产开发具有投资大、耗力多、周期长、高收益、高风险的特点，这也使得房地产开发活动在人们的生活中占据越来越重要的地位，经济越发达，时代越进步，房地产开发的范围越广，程度越深，内容越丰富。

三、房地产开发企业营改增政策

在我国，房地产市场比较敏感，社会各界对房价的关注度很高，对其实施营改增，需要区分不同情况，研究出台有针对性的过渡政策措施。

（一）“36号文件”中房地产业的政策

《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，以下简称“36号文件”）中关于“房地产开发企业销售自行开发的房地产项目”，增值税政策的要点如图0-1。

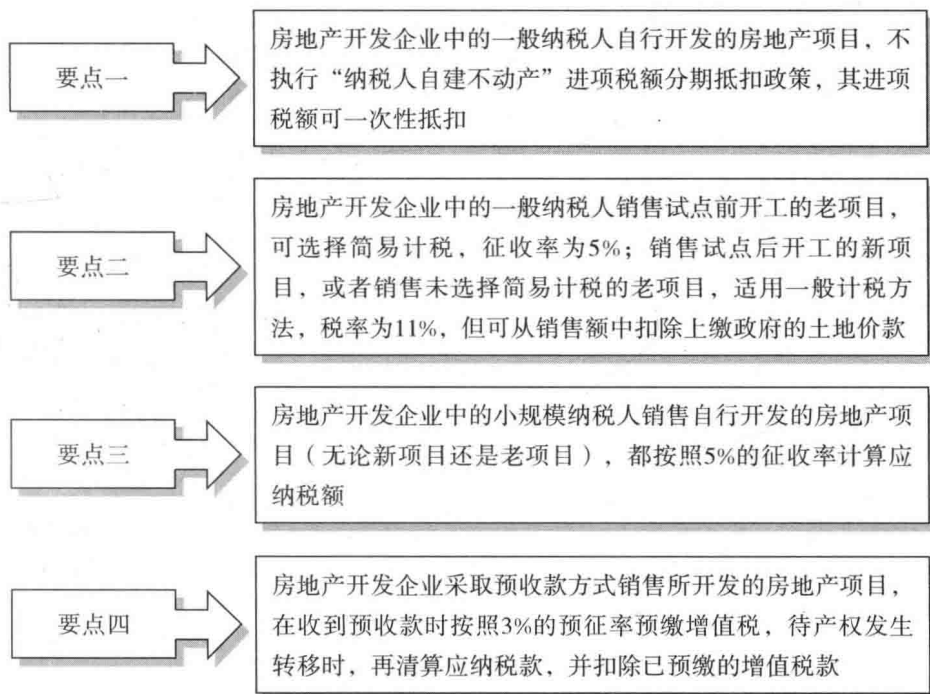


图0-1 增值税政策的要点

（二）2016年第18号文件中房地产营改增的政策

在36号文件中关于这部分内容，表述是比较简单的。但在税收征管实践中，可能出现的情况就比较复杂了，税企双方在面对某种情形时，如何把握政策尺度，较好体现政策设计的初衷，很有必要出台配套管理办法，对政策条款进一步细化。因此，总局在36号文件基础上，又发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号，以下简称“《办法》”），进一步明确了以下问题：

（1）房地产开发企业销售自行开发的房地产增值税政策的适用范围。



- (2) 计税方法的运用。
- (3) 扣除土地价款的时机。
- (4) 预缴税款的计算。
- (5) 纳税申报。
- (6) 发票开具。