



提升财务人职业价值

# 建筑业营改增税收业务指南

财务第一教室e讲堂

讲师：李老师

Web: [www.cfoclass.com](http://www.cfoclass.com)

Tel: 400-600-2148



# 目

# 录

1 建筑业营改增税收政策解读

2 建筑行业营改增后面临的风险及应对措施

3 建筑行业增值税会计处理及申报表填报



# 目

# 录

1 建筑业营改增税收政策解读



2 建筑行业营改增后面临的风险及应对措施

3 建筑行业增值税会计处理及申报表填报

# 一、建筑业营改增税收政策解读



根据《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）和《国家税务总局关于发布〈纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016年17号）对建筑业的税收政策进行如下解读。

## （一）纳税人和扣缴义务人

### 1、纳税人

在中华人民共和国境内提供建筑服务的单位和个人，为增值税纳税人。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。

在境内提供建筑服务是指建筑服务的销售方或者购买方在境内。

(1)纳税人分为一般纳税人和小规模纳税人。纳税人提供建筑服务的年应征增值税销售额超过500万元(含本数)的为一般纳税人，未超过规定标准的纳税人为小规模纳税人。

这两类纳税人不仅有规模上的区别，更有税制适用上的区别。

从税制适用而言，一般纳税人适用增值税税率，其进项税额可以抵扣，而小规模纳税人适用增值税征收率，其进项税额不可以抵扣。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （一）纳税人和扣缴义务人

(2)一般纳税人和小规模纳税人在税收待遇上的区别如下：

①一般纳税人销售应税的货物、劳务以及发生应税行为可以自行开具增值税专用发票，而小规模纳税人不能自行开具，购买方索取专用发票的，小规模纳税人只能到主管税务机关申请代开专用发票。

小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，不能自行开具增值税发票的，可向建筑服务发生地主管国税机关按照其取得的全部价款和价外费用申请代开增值税发票。

②一般纳税人购进货物、劳务和应税行为，可以凭取得的增值税专用发票以及其他扣税凭证按规定抵扣税款，而小规模纳税人不享有税款抵扣权。

③征税办法不同。一般纳税人适用一般计税方法计税，小规模纳税人适用简易计税方法计税。

(3)应税行为的年应征增值税销售额（以下称应税销售额）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，未超过规定标准的纳税人为小规模纳税人。

年应税销售额超过规定标准的其他个人不属于一般纳税人。年应税销售额超过规定标准但不经常发生应税行为的单位和个体工商户可选择按照小规模纳税人纳税。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （一）纳税人和扣缴义务人

### （4）一般纳税人的管理

①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。

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。

②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。

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。

（5）单位以承包、承租、挂靠方式经营的，承包人、承租人、挂靠人（以下统称承包人）以发包人、出租人、被挂靠人（以下统称发包人）名义对外经营并由发包人承担相关法律责任的，以该发包人为纳税人。否则，以承包人为纳税人。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （二）征收范围

1、建筑服务的征税范围，依照试点实施办法附的《销售服务、无形资产、不动产注释》执行。

### 2、建筑服务税目注释

建筑服务，是指各类建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业的业务活动。包括工程服务、安装服务、修缮服务、装饰服务和其他建筑服务。



工程服务



安装服务



修缮服务



装饰服务



其他建筑服务

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (二) 征收范围

### (1) 工程服务

工程服务，是指新建、改建各种建筑物、构筑物的工程作业，包括与建筑物相连的各种设备或者支柱、操作平台的安装或者装设工程作业，以及各种窑炉和金属结构工程作业。

### (2) 安装服务

安装服务，是指生产设备、动力设备、起重设备、运输设备、传动设备、医疗实验设备以及其他各种设备、设施的装配、安置工程作业，包括与被安装设备相连的工作台、梯子、栏杆的装设工程作业，以及被安装设备的绝缘、防腐、保温、油漆等工程作业。

固定电话、有线电视、宽带、水、电、燃气、暖气等经营者向用户收取的安装费、初装费、开户费、扩容费以及类似收费，按照安装服务缴纳增值税。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (二) 征收范围

### (3) 修缮服务

修缮服务，是指对建筑物、构筑物进行修补、加固、养护、改善，使之恢复原来的使用价值或者延长其使用期限的工程作业。

### (4) 装饰服务

装饰服务，是指对建筑物、构筑物进行修饰装修，使之美观或者具有特定用途的工程作业。

### (5) 其他建筑服务

其他建筑服务，是指上列工程作业之外的各种工程作业服务，如钻井（打井）、拆除建筑物或者构筑物、平整土地、园林绿化、疏浚（不包括航道疏浚）、建筑物平移、搭脚手架、爆破、矿山穿孔、表面附着物（包括岩层、土层、沙层等）剥离和清理等工程作业。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (三) 税率和征收率

一般纳税人适用税率为11%;小规模纳税人提供建筑服务,以及一般纳税人提供的可选择简易计税方法的建筑服务,征收率为3%。

境内的购买方为境外单位和个人扣缴增值税的,按照适用税率扣缴增值税。

## (四) 应纳税额

### 1、基本规定

增值税计税方法,包括一般计税方法和简易计税方法。

一般纳税人发生财政部和国家税务总局规定的特定应税行为,可以选择适用简易计税方法计税,但一经选择,36个月内不得变更。

小规模纳税人发生应税行为适用简易计税方法计税。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (四) 应纳税额

### 2、一般计税方法

(1)一般计税方法的应纳税额按以下公式计算：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

(2)销项税额，是指纳税人发生应税行为按照销售额和增值税税率计算并收取的增值税额。

销项税额计算公式：销项税额=销售额×税率

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

(3)一般计税方法的销售额不包括销项税额，纳税人采用销售额和销项税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：

销售额=含税销售额÷（1+税率）

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （四）应纳税额

### 3、简易计税方法

(1)简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值额，不得抵扣进项税额。应纳税额计算公式：

应纳税额=销售额×征收率

(2)简易计税方法的销售额不包括其应纳税额，纳税人采用销售额和应纳税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：

销售额=含税销售额÷(1+征收率)

## （五）销售额的确定

### 1、基本规定

纳税人的销售额为纳税人提供建筑服务收取的全部价款和价外费用。财政部和国家税务总局另有规定的除外。

价外费用，是指价外收取的各种性质的收费，但不包括以下项目：

(1)代为收取并符合《营业税改征增值税试点实施办法》规定的政府性基金或者行政事业性收费；

(2)以委托方名义开具发票代委托方收取的款项。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (五) 销售额的确定

### 2、具体规定

试点纳税人提供建筑服务适用简易计税方法的，以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额。

《国家税务总局关于发布〈纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第17号）第六条 纳税人按照上述规定从取得的全部价款和价外费用中扣除支付的分包款，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证，否则不得扣除。

上述凭证是指：

（1）从分包方取得的2016年4月30日前开具的建筑业营业税发票。

上述建筑业营业税发票在2016年6月30日前可作为预缴税款的扣除凭证。

（2）从分包方取得的2016年5月1日后开具的，备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）、项目名称的增值税发票。

（3）国家税务总局规定的其他凭证。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (五) 销售额的确定

### 3、试点前后业务处理

试点纳税人发生应税行为，按照国家有关营业税政策规定差额征收营业税的，因取得的全部价款和价外费用不足以抵减允许扣除项目金额，截至纳入营改增试点之日前尚未扣除的部分，不得在计算试点纳税人增值税应税销售额时抵减，应当向原主管地税机关申请退还营业税。

案例：某建筑企业2016年4月30日前取得建筑收入600万元，当月取得分包发票700万元，5月份申报期申报4月份营业税为0，不足抵减的差额100万元不能结转到5月份在增值税销售额中抵减，应向主管地税机关申请退还对应已缴纳的营业税。

### 4、建筑服务视同销售的处理

下列情形视同销售服务、无形资产或者不动产：

(1)单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿提供服务，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外。

(2)单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外。

(3)财政部和国家税务总局规定的其他情形。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (五) 销售额的确定

5、纳税人发生应税行为价格明显偏低或者偏高且不具有合理商业目的的，或者发生单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿提供建筑服务而无销售额的(用于公益事业或者以社会公众为对象的除外)，主管税务机关有权按照下列顺序确定销售额：

(1) 按照纳税人最近时期销售同类服务、无形资产或者不动产的平均价格确定。

(2) 按照其他纳税人最近时期销售同类服务、无形资产或者不动产的平均价格确定。

(3) 按照组成计税价格确定。组成计税价格的公式为：

组成计税价格=成本×(1+成本利润率)

6、纳税人兼营免税、减税项目的，应当分别核算免税、减税项目的销售额；未分别核算的，不得免税、减税。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (六) 纳税地点

### 1、基本规定

(1)属于固定业户的纳税人提供建筑服务，应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税。

属于固定业户的试点纳税人，总机构和分支机构不在同一县(市)的，应当分别向各自所在地的主管税务机关申报纳税；经财政部和国家税务总局或者其授权的财政和税务机关批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报纳税。

属于固定业户的试点纳税人，总分支机构不在同一县(市)，但在同一省(自治区、直辖市、计划单列市)范围内的，经省(自治区、直辖市、计划单列市)财政厅(局)和国家税务局批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报缴纳增值税。

(2)非固定业户应当向应税行为发生地主管税务机关申报纳税；未申报纳税的，由其机构所在地或者居住地主管税务机关补征税款。

(3)其他个人提供建筑服务，应向建筑服务发生地主管税务机关申报纳税。

(4)扣缴义务人应当向其机构所在地或者居住地主管税务机关申报缴纳扣缴的税款。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （六）纳税地点

### 2、异地预缴规定

#### (1)跨县（市、区）提供建筑服务定义

跨县（市、区）提供建筑服务，是指单位和个体工商户（以下简称纳税人）在其机构所在地以外的县（市、区）提供建筑服务。

纳税人在同一直辖市、计划单列市范围内跨县（市、区）提供建筑服务的，由直辖市、计划单列市国家税务局决定是否适用《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》。

其他个人跨县（市、区）提供建筑服务，不适用《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （六）纳税地点

### 2、异地预缴规定

#### (2)具体规定

①一般纳税人跨县（市）提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照2%的预征率在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

②一般纳税人跨县（市）提供建筑服务，选择适用简易计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

③试点纳税人中的小规模纳税人（以下称小规模纳税人）跨县（市）提供建筑服务，应以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

④一般纳税人跨省（自治区、直辖市或者计划单列市）提供建筑服务，在机构所在地申报纳税时，计算的应纳税额小于已预缴税额，且差额较大的，由国家税务总局通知建筑服务发生地或者不动产所在地省级税务机关，在一定时期内暂停预缴增值税。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (六) 纳税地点

(3) 纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照以下公式计算应预缴税款：

① 适用一般计税方法计税的

应预缴税款 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款)  $\div$  (1 + 11%)  $\times$  2%

② 适用简易计税方法计税的

应预缴税款 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款)  $\div$  (1 + 3%)  $\times$  3%

纳税人取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为负数的，可结转下次预缴税款时继续扣除。

纳税人应按照工程项目分别计算应预缴税款，分别预缴。

(4) 纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，在向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款时，需提交以下资料：

① 《增值税预缴税款表》；

② 与发包方签订的建筑合同原件及复印件；

③ 与分包方签订的分包合同原件及复印件；

④ 从分包方取得的发票原件及复印件。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (六) 纳税地点

### (5) 预缴税款的抵减

纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，向建筑服务发生地主管国税机关预缴的增值税税款，可以在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减。

纳税人以预缴税款抵减应纳税额，应以完税凭证作为合法有效凭证。

### (6) 对未预缴的处理

纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照本办法应向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款而自应当预缴之月起超过6个月没有预缴税款的，由机构所在地主管国税机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及相关规定进行处理。

纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，未按照本办法缴纳税款的，由机构所在地主管国税机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及相关规定进行处理。

### (7) 建立预缴税款台账

对跨县（市、区）提供的建筑服务，纳税人应自行建立预缴税款台账，区分不同县（市、区）和项目逐笔登记全部收入、支付的分包款、已扣除的分包款、扣除分包款的发票号码、已预缴税款以及预缴税款的完税凭证号码等相关内容，留存备查。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （七）纳税义务发生时间

纳税人提供建筑服务并收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。

销售款项，是指纳税人提供建筑服务过程中或者完成后收到款项。

取得索取销售款项凭据的当天，是指书面合同确定的付款日期；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为建筑服务完成的当天。

纳税人提供建筑服务采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (八) 增值税进项税额抵扣

### 1、增值税抵扣凭证

纳税人取得的增值税扣税凭证不符合法律、行政法规或者国家税务总局有关规定的，其进项税额不得从销项税额中抵扣。

增值税扣税凭证，是指增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书、农产品收购发票、农产品销售发票和完税凭证。

纳税人凭完税凭证抵扣进项税额的，应当具备书面合同、付款证明和境外单位的对账单或者发票。资料不全的，其进项税额不得从销项税额中抵扣。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (八) 增值税进项税额抵扣

### 2、准予从销项税额中抵扣的进项税额

(1)从销售方取得的增值税专用发票(含税控机动车销售统一发票,下同)上注明的增值税额。

(2)从海关取得的海关进口增值税专用发票上注明的增值税额。

(3)购进农产品,除取得增值税专用发票或者海关进口增值税专用发票外,按照农产品收购发票或者销售发票上注明的农产品买价和13%的扣除率计算的进项税额。计算公式为:进项税额=买价×扣除率

买价,是指纳税人购进农产品在农产品收购发票或者销售发票上注明的价款和按照规定缴纳的烟叶税。

购进农产品,按照《农产品增值税进项税额核定扣除试点实施办法》抵扣进项税额的除外。

(4)从境外单位或者个人购进服务、无形资产或者不动产,自税务机关或者扣缴义务人取得的解缴税款的完税凭证上注明的增值税额。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (八) 增值税进项税额抵扣

### 3、不得从销项税额中抵扣的进项税额

(1)用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产和不动产。其中涉及的固定资产、无形资产、不动产，仅指专用于上述项目的固定资产、无形资产(不包括其他权益性无形资产)、不动产。

纳税人的交际应酬消费属于个人消费。

(2)非正常损失的购进货物，以及相关的加工修理修配劳务和交通运输服务。

(3)非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物(不包括固定资产)、加工修理修配劳务和交通运输服务。

(4)非正常损失的不动产，以及该不动产所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。

(5)非正常损失的不动产在建工程所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。

纳税人新建、改建、扩建、修缮、装饰不动产，均属于不动产在建工程。

(6)购进的旅客运输服务、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务。

(7)财政部和国家税务总局规定的其他情形。

本条第4项、第5项所称货物，是指构成不动产实体的材料和设备，包括建筑装饰材料和给排水、采暖、卫生、通风、照明、通讯、煤气、消防、中央空调、电梯、电气、智能化楼宇设备及配套设施。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## (八) 增值税进项税额抵扣

### 4、进项税额中不动产抵扣

适用一般计税方法的试点纳税人，2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产或者2016年5月1日后取得的不动产在建工程，其进项税额应自取得之日起分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。

取得不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得不动产，不包括房地产开发企业自行开发的房地产项目。

融资租入的不动产以及在施工现场修建的临时建筑物、构筑物，其进项税额不适用上述分2年抵扣的规定。

# 一、建筑业营改增税收政策解读



## （九）特殊规定和过渡政策

- 1、一般纳税人以清包工方式提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。  
以清包工方式提供建筑服务，是指施工方不采购建筑工程所需的材料或只采购辅助材料，并收取人工费、管理费或者其他费用的建筑服务。
- 2、一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。  
甲供工程，是指全部或部分设备、材料、动力由工程发包方自行采购的建筑工程。
- 3、一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。  
建筑工程老项目，是指：
  - ① 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；
  - ② 未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。
  - ③ 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期，但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。
- 4、境内的单位和个人提供的工程项目在境外的建筑服务免征增值税，但财政部和国家税务总局规定适用增值税零税率的除外。



# 目

# 录

1 建筑业营改增税收政策解读

2 建筑行业营改增后面临的风险及应对措施

3 建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## 二、建筑行业营改增后面临的风险及应对措施



### （一）传统的经营模式带来的风险

- 1、取得进项抵扣不足
- 2、挂靠经营风险巨大

#### 【应对措施】

- 1、及时足额合法抵扣进项税额
- 2、清理资质借用和挂靠经营

### （二）不当的计税方法带来的风险

- 1、简易计税方法和一般计税方法选择不当
- 2、不同税率业务未独立核算

#### 【应对措施】

- 1、科学选择计税方法（推导过程附后）
- 2、单独核算不同税率业务收入

## 二、建筑行业营改增后面临的风险及应对措施



### (二) 不当的计税方法带来的风险

#### 1、科学选择计税方法

可选择计税方法的项目有时选择一般计税税负不一定高，选择简易计税税负不一定低，须要科学计算一个临界点。

【举例】假设在价税合计一定（不因税率或征收率变化而变化）且取得的进项可以预测的情况下，“自营业务销售额=(销售额-分包额)，均为不含税价格。测算简易计税增值税税负低于一般计税的临界点。

【推导过程】 $(1+11%) \div (1+3%) \times 3% \times \text{自营业务销售额} \leq 11% \times \text{自营业务销售额} - 17% \times \text{材料购进额}$

$0.0323 \times \text{自营业务销售额} \leq 0.11 \times \text{自营业务销售额} - 0.17 \times \text{材料购进额}$

$0.0777 \times \text{自营业务销售额} \geq 0.17 \times \text{材料购进额}$

$\text{材料购进额} \leq 0.0777 \div 0.17 \times \text{自营业务销售额}$

$\text{材料购进额} \leq 45.71% \times \text{自营业务销售额}$

**得出结论：在价税合计一定（不因税率及征收率变化而变化）且取得的进项可以预测的情况下，材料购进金额抵于自营业务销售额的45.71%时，选择简易计税比一般计税增值税税负低。**

## 二、建筑行业营改增后面临的风险及应对措施



### （三）粗放的财会核算带来的风险

- 1、工程难以准确预算的风险
- 2、会计核算不健全的风险

#### 【应对措施】

- 1、以优质投标模式实现各方共赢
- 2、提高财务管理水平。



# 目

# 录

1 建筑业营改增税收政策解读

2 建筑行业营改增后面临的风险及应对措施

3 建筑行业增值税会计处理及申报表填报



### 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



【案例】A建筑公司2016年4月31日前取得跨县区工程项目。5月份开具增值税专用发票收到工程款100万元（含税）；以存款支付B建筑公司分包工程款20万元（含税），增值税专用发票注明价款180180.18元，增值税额19819.82元；出租4月30日前在机构所在地购入的商品房，开具专用发票金额20万元，税额1万元。销售材料一批，开具专用发票金额5万元，税额0.85万元。购进材料一批（与简易项目无关），增值税专用发票金额10万元，增值税额1.7万元；购入办公用房，取得增值税专用发票金额50万元，税额5.5万元。假设无其他业务，试计算5月份应补退税额及做与增值税有关分录，并填报增值税纳税申报表。

#### （一）老项目采用一般计税方法

##### 1、本月税金计算及会计分录：

A、收到发包方工程款100万元（含税）：

借：银行存款	1000000	
贷：工程结算收入	900900.90	
应交税费——应交增值税（销项税额）		99099.1

B、支付分包工程款20万元：

借：工程施工	180180.18	
应交税费——应交增值税（进项税额）		19819.82
贷：银行存款	200000	

## 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



### (一) 一般计税方法

C、收取租金20万元

借：银行存款 210000

贷：其他业务收入 200000

应交税费——未交增值税 10000

D、销售材料5万元

借：银行存款58500

贷：其他业务收入50000

应交税费——应交增值税（销项税额）8500

E、购进材料10万：

借：工程施工（或库存材料等） 100000

应交税费——应交增值税（进项税额） 17000

贷：银行存款 117000

F、购入办公用房50万元

借：固定资产500000

应交税费—应交增值税（进项税额）33000

应交税费—待抵扣进项税额22000

贷：银行存款555000

本月可抵扣不动产进项税额=5.5×0.6=3.3万元

13个月后再抵扣5.5×0.4=2.2万元

## 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



### (一) 一般计税方法

G、本月应在项目地预缴增值税额为： $(100万 - 20万) \div (1 + 11\%) \times 2\% = 14414.41$ 元。

财务处理为：

借：应交税费——应交增值税（已交税金） 14414.41

贷：银行存款 14414.41

计算5月份应纳增值税：

销项=99099.1+8500=107599.1元

进项=19819.82+17000+33000=69819.82元

应纳税额=107599.1-69819.82=37779.28元

简易征收办法计算的应纳税额=10000元

应纳税额合计=37779.28+10000=47779.28元

应补(退)税额=47779.28-14414.41=33364.87元

H、月末做会计处理

借：应交税费——应交增值税（转出未缴增值税） 37779.28-14414.41=23364.87

贷：应交税费——未交增值税 23364.87

I、次月申报期缴纳税款会计处理：

借：应交税费——未交增值税 33364.87

贷：银行存款 33364.87

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## （一）一般计税方法

### 2、申报表填列

本期抵扣进项税额结构明细表			
税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日			
纳税人名称：（公章）A建筑公司		金额单位：元至角分	
项目	栏次	金额	税额
合计	1=2+4+5+11+16+18+27+29+30	280180.18	36819.82
一、按税率或征收率归集（不包括购建不动产、通行费）的进项			
17%税率的进项	2	100000	17000
其中：有形动产租赁的进项	3		
13%税率的进项	4		
11%税率的进项	5	180180.18	19819.82
其中：运输服务的进项	6		
电信服务的进项	7		
建筑安装服务的进项	8	180180.18	19819.82
.....			

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（五）

（不动产分期抵扣计算表）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

期初待抵扣不动产进项税额	本期不动产进项税额增加项	本期可抵扣不动产进项税额	本期转入的待抵扣不动产进项税额	本期转出的待抵扣不动产进项税额	期末待抵扣不动产进项税额
1	2	$3 \leq 1+2+4$	4	$5 \leq 1+4$	$6 = 1+2-3+4-5$
	55000	33000			22000

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（二）

（本期进项税额明细）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

一、申报抵扣的进项税额				
项目	栏次	份数	金额	税额
(一) 认证相符的税控增值税专用发票	1=2+3	3	780180.18	91819.82
其中：本期认证相符且本期申报抵扣	2	3	780180.18	91819.82
前期认证相符且本期申报抵扣	3			
(二) 其他扣税凭证	4=5+6+7+8			
其中：海关进口增值税专用缴款书	5			
农产品收购发票或者销售发票	6			
代扣代缴税收通用缴款书	7		---	
其他	8			
(三) 本期用于购建不动产的扣税凭证	9		500000	55000
(四) 本期不动产允许抵扣进项税额	10		300000	33000
(五) 外贸企业进项税额抵扣证明	11			
当期申报抵扣进项税额合计	12=1+4-9+10+11	3	580180.18	69819.82
.....				
四、其他				
项目	栏次	份数	金额	税额
本期认证相符的税控增值税专用发票	35	3	780180.18	91819.82
代扣代缴税额	36	---	---	

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

增值税预缴税款表					
税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日					
纳税人识别号： <input type="checkbox"/>				是否适用一般计税方法 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	
纳税人名称：（公章）	A建筑公司		金额单位：元（列至角分）		
项目编号	XXXXX		项目名称	XXXXX	
项目地址	XXXXXX				
预征项目和栏次	销售额	扣除金额	预征率	预征税额	
	1	2	3	4	
建筑服务	1	1000000	200000	2%	14414.41
销售不动产	2				
出租不动产	3				
	4				
	5				
合计	6				
授权声明	如果你已委托代理人填报，请填写下列资料： 为代理一切税务事宜，现授权（地址）为本次纳税人的代理填报人，任何与本表有关的往来文件，都可寄予此人。 授权人签字：		填表人申明	以上内容是真实的、可靠的、完整的。  纳税人签字：	

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（一）

（本期销售情况明细）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

项目及栏次			开具税控增值税专用发票		开具其他发票		未开具发票		纳税检查调整		合计			服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额	扣除后			
			销售额	销项(应纳税)税额	销售额	销项(应纳税)税额	销售额	销项(应纳税)税额	销售额	销项(应纳税)税额	销售额	销项(应纳税)税额	价税合计		含税(免税)销售额	销项(应纳税)税额		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9=1+3+5+7	10=2+4+6+8	11=9+10		12	13=11-12	14=13÷(100%+税率或征收率)×税率或征收率	
一、一般计税方法征税	全部征税项目	17%税率的货物及加工修理修配劳务	1	50000	8500							50000	8500	---	---	---	---	
		17%税率的有形动产租赁服务	2															
		13%税率	3												---	---	---	---
		11%税率	4	900900.9	99099.10								900900.9	99099.10	1000000		1000000	99099.10
		6%税率	5															
	其中：即征即退项目	即征即退货物及加工修理修配劳务	6	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
		即征即退应税服务	7	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、简易计税方法征税	全部征税项目	6%征收率	8								---	---	---	---	---	---		
		5%征收率的货物及加工修理修配劳务	9a								---	---						
		5%征收率的服务、不动产和无形资产	9b	200000	10000						---	---	200000	10000	210000	210000	10000	

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## （一）一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（四）

（税额抵减情况表）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

序号	抵减项目	期初余额	本期发生额	本期应抵减税额	本期实际抵减税额	期末余额
		1	2	3=1+2	4≤3	5=3-4
1	增值税税控系统专用设备费及技术维护费					
2	分支机构预征缴纳税款					
3	建筑服务预征缴纳税款		14414.41	14414.41	14414.41	
4	销售不动产预征缴纳税款					
5	出租不动产预征缴纳税款					

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表

(适用于增值税一般纳税人)

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点实施办法》的规定制定本表。纳税人不论有无销售额，均应按主管税务机关核定的纳税期限按期填报本表，并向当地税务机关申报。

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日 填表日期： 金额单位：元至角分

纳税人识别号 所属行业：

纳税人名称 A建筑公司 法定代表人姓名 注册地址 营业地址  
 开户银行及账号 企业登记注册类型 电话号码

项 目	栏次	一般项目		即征即退项目	
		本月数	本年累计	本月数	本年累计
销 售 额	(一) 按适用税率征税销售额	1	950900.90		
	其中：应税货物销售额	2	50000		
			.....		
	(二) 按简易征收办法征税销售额	5	200000		
			.....		
税 款 计 算	销项税额	11	107599.10		0
	进项税额	12	69819.82		
			.....		
	应抵扣税额合计	17=12+13-14-15+16	69819.82	--	--
	实际抵扣税额	18 (如17<11, 则为17, 否则为11)	69819.82		
	应纳税额	19=11-18	37779.28		
	期末留抵税额	20=17-18			--
	简易征收办法计算的应纳税额	21	10000		0
	按简易征收办法计算的纳税检查应补缴税额	22			--
	应纳税额减征额	23			
应纳税额合计	24=19+21-23	47779.28			
税 款 缴 纳	期初未缴税额(多缴为负数)	25			
	实收出口开具专用缴款书退税额	26		--	--
	本期已缴税额	27=28+29+30+31	14414.41		
	① 分次预缴税额	28	14414.41	--	--
			.....		
	期末未缴税额(多缴为负数)	32=24+25+26-27	33364.87		
其中：欠缴税额(≥0)	33=25+26-27	-14414.41	--	--	
本期应补(退)税额	34=24-28-29	33364.87	--	--	
		.....			

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

营改增税负分析测算明细表

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

项目及栏次			增值税						原营业税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目					应税营业 额	营业税应 纳税额		
			不含税销售额	销项(应纳)税 额	价税合计	服务、不 动产和无 形资产扣 除项目本 期实际扣 除金额	扣除后		增值税应纳 税额(测算)	期初余 额	本期发生 额	本期应扣 除金额	本期实际 扣除金额			期末 余额	
							含税销售 额	销项(应纳)税 额									
应税项目代码及 名称	增值 税率或 征收率	营业 税率	1	2=1×增值 税率或征 收率	3=1+2	4	5=3-4	6=5÷(100+ 增值税率 或征收率) ×增值 税率或 征收率	7	8	9	10=8+9	11 (11≤3 且11≤10)	12=10- 11	13=3-11	14=13×营 业税率	
合计	--	--	1100900.9	109099.1	1210000		1210000	109099.1	44794.83		200000	200000	200000			1010000	34500
040100工程服务	11%	3%	900900.9	99099.1	1000000		1000000	99099.1	34794.83		200000	200000	200000			800000	24000
060502不动产经营租赁	5%	5%	200000	10000	210000		210000	10000	10000							210000	10500

注：040100工程服务增值税应纳税额（测算）=37779.28×99099.1÷107599.1=34794.83

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

1、本月税金计算及会计分录：

A、收到发包方工程款100万元（含税），开具增值税普通发票（简易计税）

借：银行存款 1000000

贷：工程结算收入 970873.79

应交税费——未交增值税 29126.21

B、支付分包工程款20万元，对方开具增值税普通发票（简易计税）

借：工程施工 194174.76

应交税费——未交增值税 5825.24

贷：银行存款 200000

C、收取租金20万元

借：银行存款 210000

贷：其他业务收入 200000

应交税费——未交增值税 10000

D、销售材料5万元

借：银行存款58500

贷：其他业务收入50000

应交税费——应交增值税（销项税额）8500

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

1、本月税金计算及会计分录：

E、购进材料10万：

借：工程施工（或库存材料等）           100000  
    应交税费——应交增值税（进项税额）       17000  
    贷：银行存款                           117000

F、购入办公用房50万元

借：固定资产500000  
    应交税费—应交增值税（进项税额）33000  
    应交税费—待抵扣进项税额22000  
    贷：银行存款555000

本月可抵扣不动产进项税额=5.5×0.6=3.3万元

13个月后再抵扣5.5×0.4=2.2万元

G、本月应在项目地预缴增值税额为： $(100万-20万) \div (1+3\%) \times 3\% = 23300.97元$ 。

会计分录为：

借：应交税费——未交增值税    23300.97  
    贷：银行存款                   23300.97

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

1、本月税金计算及会计分录：

计算5月份应纳增值税：

销项=8500元

进项=17000+33000=50000元

应纳税额= 8500-50000=0元，留抵税额41500元

简易征收办法计算的应纳税额= 29126.21-5825.24+10000=33300.97元

应纳税额合计=33300.97元

应补(退)税额=33300.97-23300.97=10000元

H、次月申报期缴纳税款会计处理：

借：应交税费——未交增值税      10000

    贷：银行存款      10000

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

### 2、申报表填列

本期抵扣进项税额结构明细表			
税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日			
纳税人名称：（公章）A建筑公司		金额单位：元至角分	
项目	栏次	金额	税额
合计	1=2+4+5+11+16+ 18+27+29+30	100000	17000
一、按税率或征收率归集（不包括购建不动产、通行费）的进项			
17%税率的进项	2	100000	17000
其中：有形动产租赁的进项	3		
13%税率的进项	4		
11%税率的进项	5		
其中：运输服务的进项	6		
电信服务的进项	7		
建筑安装服务的进项	8		
.....			

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（五）

（不动产分期抵扣计算表）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

期初待抵扣不动产进项税额	本期不动产进项税额增加项	本期可抵扣不动产进项税额	本期转入的待抵扣不动产进项税额	本期转出的待抵扣不动产进项税额	期末待抵扣不动产进项税额
1	2	$3 \leq 1+2+4$	4	$5 \leq 1+4$	$6 = 1+2-3+4-5$
	55000	33000			22000

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (二) 老项目采用简易计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（二）

（本期进项税额明细）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

一、申报抵扣的进项税额				
项目	栏次	份数	金额	税额
（一）认证相符的税控增值税专用发票	1=2+3	2	600000	72000
其中：本期认证相符且本期申报抵扣	2	2	600000	72000
前期认证相符且本期申报抵扣	3	0	0	0
（二）其他扣税凭证	4=5+6+7+8	0	0	0
其中：海关进口增值税专用缴款书	5			
农产品收购发票或者销售发票	6			
代扣代缴税收通用缴款书	7		—	
其他	8			
（三）本期用于购建不动产的扣税凭证	9		500000	55000
（四）本期不动产允许抵扣进项税额	10		300000	33000
（五）外贸企业进项税额抵扣证明	11			
当期申报抵扣进项税额合计	12=1+4-9+10+11	2	400000	50000
.....				
四、其他				
项目	栏次	份数	金额	税额
本期认证相符的税控增值税专用发票	35	2	600000	72000
代扣代缴税额	36	—	—	

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

增值税预缴税款表					
税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日					
纳税人识别号： <input type="checkbox"/>				是否适用一般计税方法 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	
纳税人名称：（公章）	A建筑公司		金额单位：元（列至角分）		
项目编号	XXXXX		项目名称	XXXXX	
项目地址	XXXXXX				
预征项目和栏次	销售额	扣除金额	预征率	预征税额	
	1	2	3	4	
建筑服务	1	1000000	200000	3%	23300.97
销售不动产	2				
出租不动产	3				
	4				
	5				
合计	6				
授权声明	如果你已委托代理人填报，请填写下列资料： 为代理一切税务事宜，现授权（地址）为本次纳税人的代理填报人，任何与本表有关的往来文件，都可寄予此人。 授权人签字：		填表人申明	以上内容是真实的、可靠的、完整的。  纳税人签字：	

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（一）

（本期销售情况明细）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

项目及栏次			开具税控增值税专用发票		开具其他发票		未开具发票		纳税检查调整		合计			服务和无形资产扣除项目本期实际扣除金额	扣除后		
			销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	价税合计		含税(免税)销售额	销项(应纳)税额	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9=1+3+5+7	10=2+4+6+8	11=9+10		12	13=11-12	14=13÷(100%+税率或征收率)×税率或征收率
一、一般计税方法征税	全部征税项目	17%税率的货物及加工修理修配劳务	1	50000	8500							50000	8500	---	---	---	---
		17%税率的有形动产租赁服务	2														
		13%税率	3												---	---	---
		11%税率	4	900900.9	99099.10							900900.9	99099.10	1000000		1000000	99099.10
	6%税率	5															
	其中：即征即退项目	即征即退货物及加工修理修配劳务	6	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
		即征即退应税服务	7	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、简易计税方法征税	全部征税项目	6%征收率	8														
		5%征收率的服务、无形资产和无形资产	9b	200000	10000							200000	10000	210000		210000	10000
		3%征收率的服务、无形资产和无形资产	12	970873.79	29126.21							970873.79	29126.21	1000000	200000	800000	23300.97

.....

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## （一）一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表附列资料（四）

（税额抵减情况表）

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

序号	抵减项目	期初余额	本期发生额	本期应抵减税额	本期实际抵减税额	期末余额
		1	2	3=1+2	4≤3	5=3-4
1	增值税税控系统专用设备费及技术维护费					
2	分支机构预征缴纳税款					
3	建筑服务预征缴纳税款		23300.97	23300.97	23300.97	
4	销售不动产预征缴纳税款					
5	出租不动产预征缴纳税款					

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

#### 增值税纳税申报表

(适用于增值税一般纳税人)

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点实施办法》的规定制定本表。纳税人不论有无销售额，均应按主管税务机关核定的纳税期限按期填报本表，并向当地税务机关申报。

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日 填表日期： 金额单位：元至角分

纳税人识别号 所属行业：

纳税人名称 A建筑公司 法定代表人姓名 注册地址 营业地址  
 开户银行及账号 企业登记注册类型 电话号码

项 目	栏次	一般项目		即征即退项目	
		本月数	本年累计	本月数	本年累计
销 售 额	(一) 按适用税率征税销售额	1	50000		
	其中：应税货物销售额	2	50000		
			.....		
	(二) 按简易征收办法征税销售额	5	1170873.79		
			.....		
税 款 计 算	销项税额	11	8500		
	进项税额	12	50000		
			.....		
	应抵扣税额合计	17=12+13-14-15+16	50000	--	--
	实际抵扣税额	18 (如17<11, 则为17, 否则为11)	8500		
	应纳税额	19=11-18	0		
	期末留抵税额	20=17-18	41500		--
	简易征收办法计算的应纳税额	21	33300.97		
	按简易征收办法计算的纳税检查应补缴税额	22		--	--
	应纳税额减征额	23			
应纳税额合计	24=19+21-23	33300.97			
税 款 缴 纳	期初未缴税额(多缴为负数)	25			
	实收出口开具专用缴款书退税额	26		--	--
	本期已缴税额	27=28+29+30+31	23300.97		
	①分次预缴税额	28	23300.97	--	--
			.....		
	期末未缴税额(多缴为负数)	32=24+25+26-27	10000		
其中：欠缴税额(≥0)	33=25+26-27	-23300.97	--	--	
本期应补(退)税额	34=24-28-29	10000	--	--	
		.....			

# 三、建筑行业增值税会计处理及申报表填报



## (一) 一般计税方法

### 2、申报表填列

营改增税负分析测算明细表

税款所属时间：2016年5月1日至2016年5月31日

纳税人名称：A建筑公司（公章）

金额单位：元至角分

项目及栏次			增值税							原营业税制下服务、不动产和无形资产差额扣除项目					应税营业额	营业税应纳税额	
			不含税销售额	销项(应纳)税额	价税合计	服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额	扣除后		增值税应纳税额(测算)	期初余额	本期发生额	本期应扣除金额	本期实际扣除金额	期末余额			
							含税销售额	销项(应纳)税额									
应税项目代码及名称	增值税税率或征收率	营业税税率	1	2=1×增值税税率或征收率	3=1+2	4	5=3-4	6=5÷(100%+增值税税率或征收率)×增值税税率或征收率	7	8	9	10=8+9	11 (11≤3且11≤10)	12=10-11	13=3-11	14=13×营业税税率	
合计	--	--	1170873.79	39126.21	1210000	200000	1010000	33300.97	33300.97		200000	200000	200000			1010000	34500
040100工程服务	3%	3%	970873.79	29126.21	1000000	200000	800000	23300.97	23300.97		200000	200000	200000			800000	24000
060502不动产经营租赁	5%	5%	200000	10000	210000		210000	10000	10000							210000	10500



财务第一教室 提升财务人职业价值

# 谢谢，再见！



扫一扫，  
加微信



新浪微博  
weibo.com

财务第一教室

Web: [www.cfoclass.com](http://www.cfoclass.com)

Tel: 400-600-2148

财务第一教室 版权所有