



提升财务人职业价值

房地产业营改增政策解析

财务第一教室e讲堂

讲师:冯炜

Web: www.cfoclass.com

Tel: 400-600-2148



1

房地产行业特别规定概览

2

具体行业分析——出售物业

3

具体行业分析——商业租赁



1

房地产行业特别规定概览

2

具体行业分析——出售物业

3

具体行业分析——商业租赁

房地产行业特别规定概览



一般征收

- 销售其开发的房地产项目取得的全部价款和价外费用扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额*11% - 各类采购中包括的增值税进项税金额
- 出租物业获得的全部价款和价外费用*11% - 各类采购中包括的增值税进项税金额

过渡期

- 可选择简易征收，税率为5%。项目的施工许可证日期或者建筑工程承包合同日期在4月30日之前的为房地产开发过渡期项目

- 预售
- 收到预收款时按照3%的预征率预缴
- 销售存量房
- 差价5%缴纳增值税

- 采购不动产
- 分两年抵扣进项税

贷款服务（包括支付的利息以及与其直接相关的手续费等）进项税不得抵扣





增值税税率

销售不动产
11%一般征收或5% 简易征收

租赁不动产
11%一般征收或5% 简易征收

建筑服务
11%一般征收或3% 简易征收

房地产相关服务
6%



房地产行业特别规定概览



不动产租赁的计税方法和适用税率

纳税人身份	项目类型	自建/非自建	计税方法	税基	税率	不动产所在地预缴	
						税基	税率
一般纳税人	老项目	自建/非自建	选择简易计税方法	全额	5%	全额	5%
			选择一般计税方法	全额	11%	全额	3%
	新项目	自建/非自建	选择一般计税方法	全额	11%	全额	3%
小规模纳税人	老项目/ 新项目	自建/非自建	选择简易计税方法	全额	5%	全额	5%



房地产行业特别规定概览



许多酒店普遍提供货物及服务:

住宿

餐饮/客房服务/客房内酒吧

会议及活场设施

水疗及其他疗养服务

娱乐服务

旅游咨询服务

6%
增值税

销售水疗产品

礼品店的纪念品

出租酒店空间于商铺

17%
增值税

11%
增值税



房地产行业特别规定概览



生活性服务业



1. 代理服务新旧合并统称经纪代理
2. 代理服务按差额销售额计税
3. 外购餐饮、娱乐服务不得抵扣进项
4. 外购居民日常服务不得抵扣进项

物业管理服务



1. 适用一般计税方法，税率为6%
2. 物业公司采购的办公用品、水电、维修服务等进项税可以抵扣



营业税下物业公司代收代付的水电费、租金可以扣除，差额征税。
增值税下物业公司的差额征税是否取消了？





1

房地产行业特别规定概览

2

具体行业分析——出售物业

3

具体行业分析——商业租赁

具体行业分析——出售物业（计税方法）



一般计税

应纳增值税 = (销售取得的全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) / (1 + 11%) × 11% - 准予抵扣的进项税额

进项税额产生来源：建安成本、设计费、咨询费

简易计税

应纳增值税 = 销售取得的全部价款和价外费用 / (1 + 5%) × 5%

无抵扣项目



具体行业分析——出售物业（计税方法）



选择一般还是简易需要考虑因素主要包括：

现有合同的条款

是否可
取得增
值税专
用发票

交易对
方是否
为增值
税一般
纳税人
及选择
的征收
方式

土地成本占整个
项目获值的比例



具体行业分析——出售物业（政策难点）



	问题	可能的影响
1	土地成本 向政府支付的土地价款,应当取得省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据。	准予将向政府部门支付的土地价款从销售额中扣除 (对于选择一般计税方法的)
2	拆迁支出 向个人支付的拆迁支出无增值税发票,无进项抵扣	目前政策未有明确规定,若取得合规票据准予抵扣;拆迁平均成本占总成本的10%以上,如无法进项抵扣将导致企业的税负增加
3	融资成本 金融业“营改增”后按一般纳税人方法,税率为6%	融资成本不可抵扣;融资成本占总成本的3%-8%,如果无进项税抵扣将导致企业的税负增加。向贷款方支付的与该笔贷款直接相关的投融资顾问费、手续费、咨询费等费用的进项税额不可抵扣
4	预售款纳税义务发生时间 一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目,应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。	应预缴税款=预收款÷(1+适用税率或征收率)×3% 适用一般计税方法计税的,按照11%的适用税率计算;适用简易计税方法计税的,按照5%的征收率计算。
5	公共配套设施 建成后无偿转让给政府是否会视同销售缴纳增值税	目前政策未有明确规定,若取得合规票据准予抵扣

具体行业分析——出售物业（政策难点）



6

过渡期问题

问题	可能的影响
建造期和销售期分别处于“营改增”前、后，“营改增”前支付的建造成本无法取得进项税票	<p>针对销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。</p> <p>房地产老项目：是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30前的房地产项目或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</p>



具体行业分析——出售物业（进项划分）



一般纳税人销售自行开发的房地产项目，兼有一般计税方法计税、简易计税方法计税、免征增值税的房地产项目而无法划分不得抵扣的进项税额的，应以《建筑工程施工许可证》注明的“建设规模”为依据进行划分。

不得抵扣的进项税额=当期无法划分的全部进项税额×(简易计税、免税房地产项目建设规模÷房地产项目总建设规模)

财税[2016]36号：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。

默许同一纳税人有多个房地产项目的，可以依据项目情况选择适用计税方法，即：同一纳税人可以出现一般计税、简易计税方法并存的情况。

不同计税方法导致进项难以划分



具体行业分析——出售物业（地价）



主要原则



实务举例...

问题:

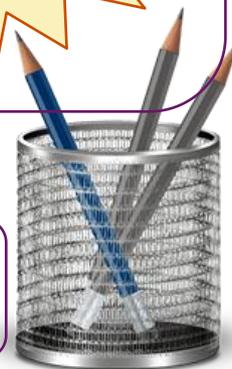
某房地产开发企业购买土地使用权用于开发项目支付价款1千万人民币，项目包括20间房屋占地1000平米。该公司在2018年6月1日以200万的价格销售了一间60平米房屋，估计整个项目销售收入为人民币5000万元，XYZ是否应该将购买土地价款分摊至每个房屋来计算增值税应税销售额？

- 按销售面积分摊: $(60 \text{ 平米} / 1,000 \text{ 平米}) \times \text{RMB } 1 \text{ 千万} = \text{RMB } 60 \text{ 万}$
- 按销售价格分摊: $(200 \text{ 万} / 5000 \text{ 万}) \times \text{RMB } 1 \text{ 千万} = \text{RMB } 40 \text{ 万}$
- 销售的不动产个数分摊: $\text{RMB } 1 \text{ 千万} / 20 = \text{RMB } 50 \text{ 万}$
- ... 是否还有其他分摊方法?

细则规定按照
建筑面积分摊



提醒:该政策仅适用于选择一般征税方法的房地产开发企业而不适用于选择简易征收的开发企业



具体行业分析——出售物业（地价）



当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 / 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款

当期销售房地产项目建筑面积，是指当期进项纳税申报的增值税销售额对应的建筑面积。

房地产项目可供销售建筑面积，是指房地产项目可以出售的总建筑面积，不包括销售房地产项目时未单独作价结算的配套公共设施的建筑面积。

取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据

建立台账登记土地价款的扣除情况，扣除的土地价款不得超过实际支付的土地价款



具体行业分析——出售物业（预售）



应预缴增值税=预收款/(1+适用税率或征收率)×3%

3% 预缴增值税

预售

2016年5月



开发

预售

完工和
销售

申报缴纳增值税

销售不动产

2018年10月

未抵减完的预缴税款
可以结转下期继续抵
减；抵减应以完税凭
证

应交增值税= 增值税销项税 - 增值税进项税- 已
预缴增值税

或

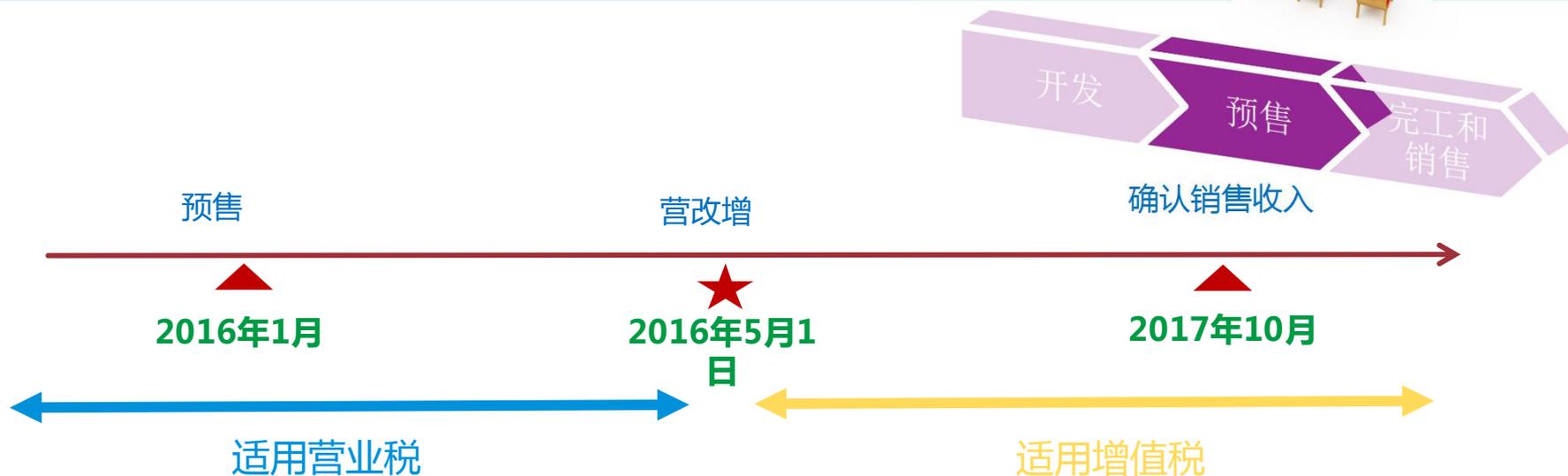
应交增值税= 当期销售额/(1+5%)×5%- 已预缴
增值税

解决房地产开发企业担心的若按照收到预收款时作为纳税时点，未来进项税无法抵扣的问题。
倘若先开具增值税发票的，就要先缴税

该政策允许在确认销售收入时才需要核算全部销项税，从而销售前获取的进项税可以抵扣



具体行业分析——出售物业（预售）



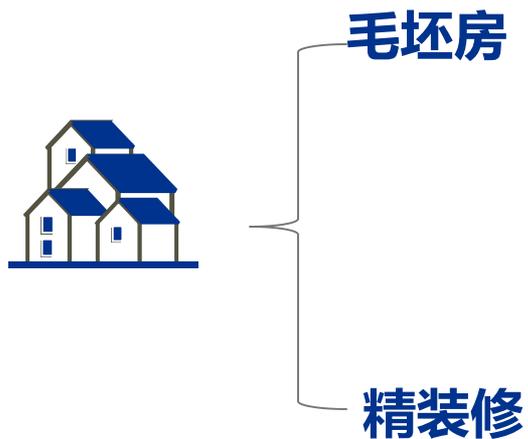
对于收到预售款时已经缴纳了营业税但是确认销售收入在2016年5月1日以后的情况，是否还需要交增值税？或者应申请营业税退税？

法规对此无明确规定。

一般纳税人销售自行开发的房地产项目，其2016年4月30日前收取并已向主管地税机关申报缴纳营业税的预收款，未开具营业税发票的，可以开具增值税普通发票，不得开具增值税专用发票



具体行业分析——出售物业（精装修）



对于精装房项目，建议开发商与消费者分别签订毛坯房销售合同与精装修服务合同。

开发商自行采购装修材料，可以取得装修材料17%的进项抵扣；毛坯房对应的建安成本可取得11%或5%的进项抵扣，亦可取得建筑商针对装修劳务5%的进项抵扣



具体行业分析——出售物业（过渡期建议）



	收入（含税）	征收率	应交增值税
简易计税	100	5%	$100 \div (1+5\%) \times 5\% = 4.76$

	收入（含税）	土地出让金	税率	销项税	应交增值税
一般计税	100	51.97	11%	$[100 - 51.97] \div (1+11\%) \times 11\% = 4.76$	4.76

税负平衡点：在不考虑进项税抵扣的情况下，当土地成本占含税收入的比例为51.97%时，采用一般计税与简易计税方法的实际税负成本相同

如老项目土地成本占含税收入的比例达到51.97%，并且可以取得更多进项税抵扣，可以考虑选择一般计税方法

运用税负平衡点，针对不同项目区别处理

如选择简易计税，尚未明确禁止选择简易计税的一般纳税人开具增值税专用发票，若可以开专票，较为有利

尽量取得增值税专用发票，以获得尽可能多的进项税额抵扣





1

房地产行业特别规定概览

2

具体行业分析——出售物业

3

具体行业分析——商业租赁

具体行业分析——商业租赁（政策难点）



一般计税

应纳增值税=租金收入和价外费用×11%-准予抵扣的进项税额

进项税额产生来源：水电费、2016年5月1日后新增作为固定资产管理的不动产、咨询费、物业管理费

简易计税

应纳增值税=租金收入和价外费用×5%

无抵扣项目



具体行业分析——商业租赁（政策难点）



	问题	可能的政策动向 / 影响
1	已建商用楼 建造支出没有进项税抵扣	由于无法取得增值税专用发票，可能不得进项抵扣；可以选择简易征收方法
2	进项税长期留抵 建造期的进项税金额较大，租金收入回收期长，进项税要向后结转多年才能抵扣	建造期取得的进项税可能需要十年以上的时间才能完全消化，三、四线城市项目消化期更可能长达15-20年，对于商业运营资金占用情况十分严重
3	免租期 免租期租赁优惠是否会被视同销售	免租期/装修期/免费赠送等可能视同销售
4	过渡期问题 营改增前签订的租赁合同无法改变价格条款	如短期内无法将增加的增值税转嫁给租户，将增加税负，导致利润降低



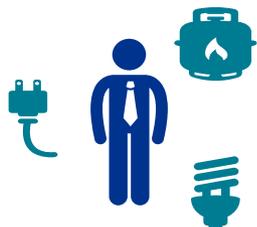
具体行业分析——商业租赁（转售水电）



市政部门

业主/物业公司

租户



← 
100 + 17% 增值税
假设卖电



← 
应该从租户收取
多少？



如何确定转售收入？

1. 100 + 17%/13%增值税- 转售水电是否应按照水电所适用的增值税税率征收？
2. 100 + 6%增值税- 还是这些转售的水电应作为提供价外费用？



具体行业分析——商业租赁（视同销售）

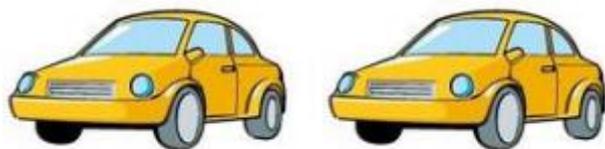


免租期/ 装修期



 视同销售风险!

免费停车



具体行业分析——商业租赁（过渡期）



建筑业

房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目

销售二手不动产

出租营改增前取得的不动产



具体行业分析——商业租赁（过渡期）



出租不动产

“取得”的定义：
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

“老项目”定义：
一般纳税人出租其2016年4月30日前
取得的不动产

老项目过渡期政策：

可以选择适用简易计税方法,按照5%的
征收率计算应纳税额。



不确定——如何定义“取得”？

是否只适用于受让的不动产，自行开发的不动产是否适用？



具体行业分析——商业租赁（过渡期）



一般企业（非房地产开发企业）销售二手/自建不动产

“取得”的定义：
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

“老项目”定义：
一般纳税人转让其2016年4月30日前取得的二手/自建不动产

老项目过渡期政策：

可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

示例

取得二手不动产
自建不动产



开始实施

★
2016年5月1日

5月1日后将不动产
出售

可以选用5%简易征收



不确定——如何定义“取得”的时间点？

取得日期按照合同约定交割日期、竣工备案还是房产登记日期？



具体行业分析——商业租赁（过渡期）



简易征收方法的涵义

销项税按较低的征收率计算，3%（建筑业）和5%（不动产销售和租赁）

相关的进项税不得抵扣

简易征收的方法由纳税人选择而非强制措施

简易计税方法计税，一经选择，36个月内不得变更。

适用简易征收方法的纳税人原则上可以开具增值税专用发票，购买方可以就此交易可以抵扣进项税



具体行业分析——商业租赁（过渡期）



细则已
明确

如何适用过渡期政策

如果同一纳税人有多个房地产项目



是否应按照增值税纳税人为单位，或是以项目为单位，或是以出售或出租的每套房产为单位选择适用或不适用过渡期政策？土地进项税如何处理？

过渡期政策的持续时间？

过渡期政策一般要求2016年4月30日前取得的不动产



是否按5%简易征收方法纳税的不动产租赁项目是否可在未来很长时间内依然适用简易征收方法？

业主和租户对于采取的征收方法有异议

如果增值税很难转嫁，业主可能会倾向于采用简易征收的办法纳税



如果租户能够抵扣进项税，可能会希望业主按一般纳税。如何协调不同租户的诉求？



具体行业分析——商业租赁（过渡期建议）



如选择一般计税

避免因视同销售增加税负（免租期、装修期）

取得增值税专用发票，得到进项抵扣

选择供应商时，尽量选择增值税一般纳税人

如供应商5月1日前已确认收入并缴纳了营业税，建议5月1日前取得营业税发票，否则5月1日后供应商转变为增值税纳税人后，将无法开具营业税发票

如供应商5月1日前未确认收入且未缴纳税款，可与供应商协商5月1日后再开具增值税发票，从而抵扣进项税

注意：如果实际开票时间较合同约定的付款期限明显太晚，例如拖延时间不开票，后续税务检查中可能会有风险，税务局可能质疑供应商故意拖延时间到营改增之后开票，而纳税义务在营改增之前已发生。

具体行业分析——商业租赁（过渡期建议）



如选择简易计税

由于进项税无法抵扣，无论供应商为一般纳税人还是小规模纳税人，无论取得营业税发票还是增值税发票，只要供应商不转嫁增值税，则成本费用相较营业税下没有变化。





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

Tel: 400-600-2148

财务第一教室 版权所有