

2016年“营改增”新增四大行业相关解读——房地产

2016-04-27 来源：“中国杭州”政府门户网站

2016年5月1日起，杭州营业税改征增值税试点工作将全面推开。此次改革力度前所未有的，试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活性服务业四大行业。为了让广大纳税人了解此次全面“营改增”的影响，我们特别采用问答形式，分行业对纳税人关心的问题了解，今日推出房地产业篇。

“营改增”后房地产纳税人分为哪几类？主要区别在哪里？

答：根据《营业税改征增值税试点实施办法》第三条规定，房地产纳税人可分为一般纳税人和小规模纳税人。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。

一般纳税人和小规模纳税人在税收待遇上的区别如下：

（一）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。

（二）一般纳税人购进货物或劳务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。

（三）征税办法不同。一般纳税人适用一般价税方法计税，小规模纳税人适用简易计税方法计税。

房地产业涉及的征收范围主要有哪些？其适用税率是多少？

答：根据《销售服务、无形资产、不动产注释》规定，房地产业涉及的征收范围有二项，一是房地产企业销售自己开发的房地产项目适用销售不动产税目；二是房地产企业出租自己开发的房地产项目(包括如商铺、写字楼、公寓等)，适用租赁服务税目中的不动产经营租赁服务税目和不动产融资租赁服务税目。一般纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，其适用税率为11%。小规模纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，不按适用税率征税，而是按征收率5%缴纳增值税。

房地产开发企业销售开发的房地产项目，是否可以扣除受让土地的价款？

答：根据《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）规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以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。

一般纳税人购置或自建的房地产销售收入，在增值税预缴时不一样吗？

答：根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》第三条规定，一般纳税人转让房地产，由于取得的方式分购置和自建，在销售后预缴增值税也是不一样的：

（一）购置后转让——应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款。

（二）自建后转让——应以取得的全部价款和价外费用，按照 5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款。

小规模纳税人转让不动产收入，预缴增值税与应交增值税的计算方式是否相同？

答：相同。根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》第四条规定，小规模纳税人转让其取得的不动产，除个人转让其购买的住房外，按照以下规定缴纳增值税：

（一）小规模纳税人转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

（二）小规模纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

除其他个人之外的小规模纳税人，应按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

5月1日以后，增值税一般纳税人购置的不动产，其进项税额如何抵扣？

答：根据《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）规定，适用增值税一般纳税人 2016 年 5 月 1 日之后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产（包括在建工程），其进项税额可分 2 年从销项税额中抵扣。第一年可抵扣 60%，于取得扣税凭证的当期从销项税额中抵扣；第二年可抵扣 40%，于取得扣税凭证的当月起第 13 个月从销项税额中抵扣。如果纳税人发生不动产处置或注销等情况，尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，允许于销售的当期从销项税额中抵扣。

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。

营改增以后房地产业有过渡性优惠政策吗？

答：为了在不影响市场经济秩序的前提下，国家就存量的房地产项目引入过渡性政策，实现营改增后的平稳过渡。根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》有相关政策的规定，一般纳税人取得以下项目的收入，可选择简易计税方法：

（一）一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

（二）一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

（三）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，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。

（四）一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，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。