



四大行业 营改增应对方案全解析

主讲人：隋文辉

中国最大财税综合解决方案供应商

- 一、营改增路径的背景分析**
- 二、营改增倒计时对全行业的影响**
- 三、四大行业营改增关注的问题**
- 四、政策出台前重大事项的预判**
- 五、中税网针对收官营改增的解决方案**
- 六、四大行业营改增实施之前的建议**

一、营改增路径的背景分析

最近几年的《政府工作报告》总理描绘：

2011年：在一些生产性服务业领域推行增值税改革试点

2012年：开展营业税改增值税试点

2013年：加快营业税改增值税试点工作，完善试点办法，适时扩大试点地区和行业范围

2014年：把“营改增”试点扩大到铁路运输、邮政服务、电信等行业

2015年：力争全面完成“营改增”

2016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、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。

2016.3.5报告给我们提供的确定信息有以下几点：

- 1、**全面实施。不再分行业和地区试点，四年试点工作正式结束！**
- 2、**增值税将立法。营业税彻底完成历史使命，增值税走向立法的起点。**
- 3、**新增的不动产可以抵扣。就是说政策执行后取得的房屋可以抵扣、构筑物也可以抵扣。**
- 4、**存量的不动产不能抵扣。仅新增的可以抵扣，那么就是说以前购买的存量不动产一定是不能抵扣。**

5、存量的不动产处置时会有相应的税收优惠。从增值税由生产型向消费型过渡的历史政策来看看，不能抵扣进项的不动产再处置时，一定会有相应的优惠过渡措施，比如现在执行的3%简易征收、减半征收等。

6、不是所有的企业一定都能减负。政策要求这个四个行业只减不增，不等于每个企业都只减不增，一定有企业是增负而不是减负。

7、增值税专用发票的数量和风险会极大增加。要将增值税抵扣链条全面打通，专用发票的使用安全极其重要，因为增值税完全是“以票管税”的，全国各行各业都需要增值税专用发票，一次性增加960万左右的企业使用，这对国家和企业都是极大的挑战。

8、这四个行业以外的企业税负也会发生变化。除生活服务业外，其他三个行业都与各行各业有着千丝万络的联系，营改增会呈现牵一发动全身的结果。

9、税务机关的工作压力是巨大的。楼部长在答疑记者问时说“这四个行业占原营业税收入的比例是80%左右”，说明我们原来用4年的时间只试点了20%的比重，营改增财税制度的改革重点戏才刚刚开始。

现在不能基本确定的消息

- 1、每个行业的税率到底多少？
- 2、一般纳税人与小规模定性的标准是否提高？
- 3、人工费是否绝对不能抵扣？
- 4、“营改增”后，地方财政发生减收，中央的过渡政策对企业产生什么样的影响？
- 5、非一般纳税人偶尔出售不动产单价超过小规模标准时是按一般纳税人征税还是小规模？
- 6、营改增后，土地增值税是否取消？

2016.3.6关于做好全面推开营业税改征增值税试点准备工作的通知 财税(2016)32号

- 1、明确从5月1日起，全面实施营改增
- 2、现行营业税纳税人将全部纳入试点范围，又缴纳营业税改为缴纳增值税。
- 3、要求国地税开展档案交接，清理造册，移交数据，并做好其他准备工作。

二、营改增倒计时对全行业的影响

(一) 对所有行业的影响

- 1、税负全面降低
- 2、税收管理成本增加
- 3、增值税抵扣全链条环节

(二) 对房地产企业影响

- 1、现有的合同条款的修订**
- 2、交易对方是否是一般纳税人**
- 3、计价方式需要改变**
- 4、销售模式**
- 5、财务及业务人员增值税专业知识水平的提高**
- 6、过渡政策的影响**
- 7、企业运营的结构，财务核算、预算、造价、业务管理等**
- 8、试点开始前的房地产要不要催收施工发票？要不要马上开销售发票？**

(三) 对建筑业的影响

1、建筑施工企业的管理模式影响

商业模式是利益相关者的交易结构

1) 对企业组织，经营管理模式的影响。除总包、分包外，转包、挂靠均有一定的影响，其他经营模式由于合同签订方与实际承包方分离，名称不一致无法进行正常抵扣。

2) 对进项抵扣及发票管理的影响。如：人工费不在抵扣范围；存量资产进项税额无法抵扣；青苗补偿无法抵扣；砖、瓦、灰、砂、石等材料由当地居民供货，无法取得增值税专用发票；等等，需结合抵扣进项税额的相关规定加强发票管理

3) 对招标报价及预算定额的影响。一方面，建设单位招标概预算编制将发生较大变化，对外公布的公开招标书也将进行相应调整；另一方面，建筑施工企业投标工作将复杂化，如在编制标书时很难准确预测能够取得增值税专用发票的成本费用，进而影响城市维护建设税、教育税附加等税金乃至投标总价的预测。

4) 对会计核算的影响。目前，建筑业企业只有在涉及营业税计提和缴纳时才进行相关的会计核算。“营改增”后，企业在购进材料、发出材料、与甲方验工计价、给分包方验工计价等各个环节可能都涉及增值税相关的核算。

2、建筑施工企业的财务指标影响

1) 对收入、成本和利润的影响。假定“营改增”后建筑施工企业向建设单位收取的总价款保持不变，由于增值税是价外税，总价款需进行价税分离，即将总价款分离为营业收入和销项税额，营业收入将会下降。成本也需要进行价税分离，一部分为真正的成本，另一部分为进项税额，以进项税额发票抵扣销项税额。由于目前建筑业从上游企业取得增值税专用发票的难度较大，抵扣销项税的数额较低，成本的下降比例可能低于收入的下降比例，导致利润下降。

2) 对现金流的影响。“营改增”后，建筑施工企业应按当期验工计价确认的收入在当地缴纳增值税。由于建设单位工程款的收回滞后于工程施工进度，企业一方面要垫付工程项目建设资金和未收回款项部分工程的税金，另一方面由于分包商、材料商拖延付款，得不到其开具的增值税专用发票，无法进行进项抵扣，将导致企业现金流出增加。

3、政策过渡阶段可能遭遇一些损失。

4、建筑劳务费增加税负。

建筑工程人工费占工程总造价的20%~30%，而劳务用工主要来源于建筑劳务公司及零散的农民工。建筑劳务公司为企业提供专业的建筑劳务，取得劳务收入按11%计征增值税销项税，却没有进项税额可抵扣，与原3%营业税率相比，增加了8%的税负。劳务公司作为微利企业，承受不了这么重的税负，劳务企业很可能将增加的税负成本都转嫁给总承包企业，人工费将会进一步提升。另外，农民工提供零星劳务产生的人工费，也没有增值税发票，势必加大企业人工费的税负

5、建筑施工企业取得发票难。

即使有发票，在规定时间内收集齐全难度也很大，许多企业的项目遍布全国，材料管理部门也不止一个，每一笔采购业务都必须获得增值税发票，对于之前没有相关制度和工作经验的财务人员来说，做好并不容易。并且按现行制度规定，进项税额原则要在180天内认证完毕。这个时间限制也是一种巨大的挑战。

（四）对金融保险行业影响

1、6%增值税取代5%营业税并不会对其整体税负产生重大影响。因为进入增值税体系后，金融机构将可以就费用支出进行进项税抵扣。因此，我们并不预期金融机构将对利率或服务收费进行重大的价格调整。

2、实施细则将会如何处理银行同业间拆借利息以及金融产品投资收益让人期待——预期二者都将免征增值税。同样，金融市场监管日趋放松，市场环境日趋复杂，实施细则如何应对这些发展变化同样值得关注。

3、在商业贷款方面，企业普遍希望可以对所支付的贷款利息抵扣进项税。我们预计暂不可以针对利息费用抵扣进项税，从而使得6%的增值税变成融资的实际成本。

保险行业：

6%的增值税取代5%的营业税并不会对其整体税负产生重大影响。原因与金融机构相同——进入增值税体系后，保险机构亦将可以就费用支出进行进项税抵扣。因为保险业增值税政策法规可能规定保险公司不能对现金理赔抵扣进项税。此外，人寿保险可能免征增值税。

(五) 对生活服务业影响

按预期，生活服务业适用6%的增值税税率。虽然收入

税率由5%营业税提升到6%增值税，但是由于可以就货物服务采购支出抵扣进项税，因此整体税负可能有所降低。

实现整体税负降低的主要挑战将会是如何从供应商处取得增值税专用发票——对于常以现金交易，并在很多情况下需要向小规模纳税人采购食材的餐饮业更是如此。

三、四大行业营改增关注的问题

(一) 房地产企业面临的挑战是什么？

- 1、政府招拍挂的土地成本是否可以抵扣进项？其他方式取得的土地成本呢？
- 2、已建完销售完的发票没有开具如何征收增值税？
- 3、已建完部分销售的如何征收增值税？
- 4、未建完未销售的如何征收增值税？

- 5、未建完但已预售（期房）的如何征收增值税？
- 6、预售款是否预征增值税？预征率是多少？预征过程进项税额是否可以抵扣？
- 7、出租不动产的免租期行业是否视同销售？
- 8、免费的车位是否视同销售？
- 9、房地产融资成本是否抵扣进项？
- 10、如何有资质的金融保险业适用简易办法，其他适用一般纳税人，融资方式如何应对？

11、现有的合同条款应如何修订？企业运营的结构，财务核算、预算、造价、业务管理等如何应对？

12、企业的计价方式是否改变？甲供材增加还是减少？销售模式如何改变？过渡政策的影响如何应对？

13、试点开始前的房地产要不要催收施工发票？要不要马上开销售发票？

14、营改增后，对企业所得税有什么影响？整体税收成本增长的幅度测算等？

15、营改增对土地增值税有什么影响？

(二) 建筑业面临的挑战是什么？

- 1、挂靠业务是否再也不能做了？还没做完的怎么办？**
- 2、购买零星材料取得不了进项发票怎么办？**
- 3、支付的人工劳务费能不能抵扣？**
- 4、异地施工的项目如何开具增值税专用发票？**
- 5、甲供料是否需要开发票？是否属于虚开增值税专用发票？**

- 6、试点前已完工未结算的项目现在要不要开营业税发票？能不能营改增后开增值税发票？**
- 7、已开工但在试点后还没有完工的项目是分阶段分别交营业税和增值税，还是统一交营业税或者统一交增值税？**
- 8、没付款的建筑材料能不能等试点后再要增值税专用发票进行抵扣？**

(三) 金融保险业面临的挑战是什么？

- 1、所有的收入是否都要开增值税专用发票，不论金额大小？**
- 2、企业和个人存款的利息支出如何取得进行发票抵扣？**
- 3、银行间拆借是否免征增值税？免税的范围是否仅限境内的银行间拆借？**
- 4、发生坏账时是否可以冲减收入？**
- 5、投资金融产品是否可以免征增值税？对应的进项如何取得？还是简易征收？**

（四）生活服务业面临的挑战是什么？

- 1、其他企业消费的餐饮是否可以抵扣？如果不能抵扣，增值税链条是否中断？**
- 2、如果征收税率是6%，取得的材料是17%或13%，是否存在倒挂情形？**
- 3、外卖按17%征，自营按6%，如何管理？**
- 4、是否要酒店区分收入的种类比如住宿、会议服务、餐饮、其他服务等？**

- 5、**娱乐行业是否可以对外开具增值税专用发票？如果税率从20%直接为6%，是否等于不再限制娱乐业的发展？**
- 6、**代理行业的差额纳税如何解决，是否对代理费发票提出要求？**
- 7、**旅游行业的差额纳税如何解决？支付给境外的费用如何抵扣？**
- 8、**其他企业是否只要取得生活服务业的专用发票都能抵扣进项？**

四、政策出台前重大事项的预判

1、是否要在部分地区先试点然后在全国推广？

雁阵排列 一字推开

2、增值税的主要政策是否会有大的突破或改变？

生产型 消费型（不完全和完全型）

3、“营改增”之前发票的取得和开具是在营改增之前还是之后呢？

4、正在履行的合同如何过渡？

“老合同老办法” 如财税2013.106中尚未执行完毕的租赁合同

“老合同新办法” 如财税2013.106中试点实施之日前购进或自制的有形动产的经营租赁，可以选择按增值税简易计税办法

5、是否会出台过渡性政策或豁免政策？

李克强总理的政府工作报告提到将控制营改增这一政策变化对企业的税负影响。其中特别值得关注的是实施细则中是否可能对某些行业实行过渡性政策或豁免政策，尤其是长期项目及合同普遍存在的房地产及建筑业企业

五、中税网针对收官营改增的解决方案

分阶段：讲营改增的课程分为事前、事中、事后三个阶段 既营改增之前、政策出台到实施日、执行之后

分模式：线下和线上相结合，既地面公开课和网络课程

分形式：全国公开课、线上平台服务、内训及组合式内训、特别策划（事务所）

中国移动 下午2:21 3 / 8

中税网隆重推出

“营改增”全方位应对解决方案

为帮助企业充分做好四大行业（房地产行业、建筑安装业、金融保险业、生活服务业）营改增倒计时期间的应对准备，全面了解掌握最新营改增政策及应用策略，以及营改增后的增值税全流程涉税风险控制，掌握增值税各项操作流程及核算办法，中税网推出营改增全方位解决方案，具体服务内容如下



- 全国公开课
- 内训及组合式内训
- 特别策划
- 中税网“营改增”专家团队
- 线上平台服务

全国公开课

1、事前 《建筑房地产业事前准备和规划》

2、事中 《全面营改增倒计时下的政策深度解析与应对策略》

目的：为您全面剖析四大行业营改增政策应对，预先指导企业做好营业税清理及完善业务流程，帮助企业做好应对工作。

3、事后 《增值税全流程涉税风险控制及管理体系建设》、《营改增下土地增值税全流程筹划》、《营改增减税效应利用的8大方法及48个难题破解》

目的：解析改革后应对策略，防控涉税风险，为企业保驾护航。

线上平台服务——助力企业应对“营改增”难题

1、事前：为房地产和建筑业分别开通了四个线上直播课程，分别：从营改增对行业管理的影响及战略的调整、对企业内部相关部门和经营形式的影响及应对策略、营改增后发票的重要性解析营改增后合同管理及风险管控

2、事中：《增值税会计核算、申报流程与风险防控》

目的：从增值税会计核算、具体申报操作、发票风险防控，涉税案例几部分，全面细致地帮助营改增之前没有接触增值税的企业理解增值税的账务处理及申报操作。

《四大行业营改增对增值税其他纳税人的影响及利用》

目的：帮助纳税人更好利用此次改革减税效应，实现共赢！

3、事后：开通答疑直播课程以及在线的内训与咨询，解答企业个性问题，确保企业顺利完成营改增的转型！

内训及组合式内训

分别针对金融行业、服务行业、房地产行业、建安行业等推出应对“营改增”组合式内训课程及内训，全方位、立体式服务，结合受训企业业务、经营特点量身定制专属营改增政策解析应对及涉税风险防控培训课程，打造专属营改增解决方案。

特别策划

为帮助广大纳税人全面、深入理解营改增的相关规定，及其对企业经营的影响，积极应对，中税网税务师事务所（AAAAA）将在具体政策发布后及时举办专场研讨论坛，邀请业内知名专家、重量级嘉宾为企业深入讲解有关内容，其重点、难点与企业需关注的风险点等。

六、四大行业营改增实施之前的建议

(一) 企业整体的准备工作

- 1、梳理营业税，判断是否存在风险
- 2、对历史遗留问题进行处理
- 3、对混合和兼营行为通过完善合同等减少涉税风险
- 4、对目前的项目进行梳理，区分新老项目，老项目是否存在已经发生尚未开票
- 5、修改制度，适应营改增的需要

(二) 围绕增值税应纳税额的准备

1、进项税额的必要抵扣

流程再造：

如,采购流程、支付流程、报销流程要加入增值税发票取得认证的环节

成本费用核算环节

合同条款

供应商管理

价格比较方式等

建议：认真论证采购计划的实施适当推迟采购

2、销项税额的必要改造

流程再造：

与收入相关的系统进行价税分离改造

交易信息数据流如何与金税系统、会计系统、客户信息管理系统、发票管理系统衔接

发票管理流程

增值税科目设置与核算的改变

建议：

在政策出台后根据政策衡量工作量，形成工作计划

3、企业外部链条准备

1) 与供应商沟通，如对供应商进行梳理、供应商纳税人的身份、要求有关供应商在“营改增”实施后提供增值税可抵扣凭证等

2) 与客户沟通 如，客户开票信息收集安排、增值税发票开具安排、价格变化的安排等

4、组织全员培训

1、与营改增相关内控要素

1) 内部环境。营改增政策多、变化大，企业应设有专门的职能机构，职责分明地做出各种安排，设计流程和临时方法制度，调动企业所有相关人员，汲取新知识并将其贯彻到销售、采购、会计核算、计税缴税等业务细节中去。

2) 风险评估。营改增的关键环节上，如果内控不好，未能充分辨认执行新税后的违规和错缴风险，事后弥补的机会和难度是不堪想象的。风险也含从地税换到国税人头不熟沟通不畅的风险。

3) 控制活动。税款计缴和会计核算方面，增值税的算法和营业税显然不同，均需在原基础上进行调整，这里需要增加新的关键控制点。

4) 信息与沟通。营改增需要企业收集大量税局发布的外部信息，并传递给内部人员，然后收集内部信息，辨别分析整理以供管理之用。

5) 内部监督。虽然未必都进行营改增专项内部审计，却可以在写内控自评估报告时，重点提及营改增这段内容。

2、具体控制点和控制措施

- 1) 获取足够信息，判断营改增是否影响到自己公司
- 2) 梳理销售业务，确定营改增范围及税率
- 3) 梳理采购业务，确定可抵扣范围
- 4) 修改销售业务内控流程，体现增值税特色
- 5) 修改采购业务内控流程，重点体现增值税管理特色

6) 对公司年度预算进行修改

7) 对一般会计流程的梳理和调整

8) 重新进行税务筹划

有的公司，筹划空间很大，不排除影响公司的架构，这架构如有改动，则所得税会被一并影响，因此，早做纳税筹划那是必须的。

9) 重新审视纳税风险

10) 了解并积极申请税收优惠

3、营改增对财务管理的影响

(1) 适用税率和计税基数的变化

(2) 对定价机制的影响

(3) 对财务分析的影响

(4) 对税款计算的影响

(5) 对发票使用和管理的影响

从细节考虑应对之策

- (1) 营改增后，企业的供应商多数会成为增值税纳税人。供应商范围也扩大了。**
- (2) 需要建立增值税明细账，准确记录和生成增值税明细账。企业实时关注最新的动态和实施条例、过渡政策，保持与税务部门的密切联系。**
- (3) 增值税发票与普通发票不同，不仅具有反映经济业务发生的作用，由于实行凭发票注明税款扣税，它同时具有完税凭证的作用。对于增值税发票的使用和管理，不仅需要财务部门需要重视，在开具和传递等各个环节的参与者，如销售人员和项目执行人员等都更应高度重视。**

(4) 由于营改增的目的之一是降低行业整体税负，但不是每一个企业都会降低税负，在税改过程中可能出现部分企业税负增加的情况。营改增后实际税负是加重或降低，除了企业自身的发展阶段、所处的市场地位等因素外，还取决于是否可能享受的税收优惠政策等相关一系列配套措施

4、如何利用过渡期优惠政策及财政补贴等

1) 加强财务管理，准确进行会计核算

2) 建立健全内控制度

3) 及时准确编制税负债表

4) 及时申请，注重程序

下次直播时间：
3月11日下午3点

下次直播课题：
营改增对房地产企业内部相关部门和经营形式的影响和应对策略

中税网财税交流QQ群：
438331115



中税网微信订阅号

