

房地产和金融业营改增专题 ——展望与应对方案

第二期 2015年6月

中国税务快讯

营改增的进展与现状

2011年10月26日，国务院宣布，自2012年1月1日起实施营业税改征增值税试点方案。作为财税系统改革的重要一部分，过去3年，营改增所涉行业和地域不断扩大，如下所示：

2011年	国务院宣布出台营改增试点方案。
2012年1月1日起	上海交通运输业和部分现代服务业开展营改增试点。
2012年8月1日起至年末	国务院扩大营改增试点至8个省市。
2013年8月1日起	营改增范围已推广到全国试行。
2014年1月1日起	铁路运输业和邮政服务业被纳入营改增试点范围。
2014年6月1日起	电信业被纳入营改增试点范围。
2015年年末	计划全行业完成营改增，营业税将全面推出历史舞台。

2015年5月18日，国务院批转了国家发展与改革委员会《关于2015年深化经济体制改革重点工作的意见》，进一步确定了在2015年年底以前，将所有行业纳入营改增范围。

目前，除以下行业外，大多数行业已经被纳入营改增范围：

- 生活服务业；
- 文化体育业；
- 建筑业；
- 房地产行业；以及
- 金融业。

以上行业中，鉴于房地产和金融行业的复杂性、多样性、重要性及对社会的深远影响，其营改增引起了社会广大人士的关注。对于其未来的改革方向，也是众说纷纭。为了帮助房地产和金融企业面对挑战做到有备无患、未雨绸缪，以下我们列出对于这两个行业营改增的专业观察和前景展望。

房地产行业营改增展望

根据我们的了解，自2013年年底，财税机关就已开展研究制定房地产行业营改增政策。

基于目前得到的信息和我们的研究，在此，我们列出对于未来房地产行业营改增可能趋势的展望：

不动产销售可能的税率

- 按一般纳税方法，税率为11%；
- 对于营改增实施前签订的合同，按简易征收方法，税率为3%。

对于可抵扣进项税额项目的特别思考

- 鉴于土地来源的多样化（如无偿让渡、集体合作、股权转让等），实践中难以获得相关税务发票，土地成本可能不予抵扣；
- 对于营改增后新建不动产的进项税有望予以分期全部抵扣（如在改革初期，新增不动产的进项税需分年度按5%予以抵扣，剩余可抵扣金额可结转下期抵扣）；
- 对于营改增前建造的不动产，所发生的进项税未来很有可能无法获得抵扣；
- 对于营改增前签订的合同，可能适用简易征收办法，因此相关进项税额可能不予抵扣。

影响与挑战

为了帮助房地产企业做好准备，在此，我们总结了房地产企业未来可能面临的冲击和挑战：

- 营改增可能改变收入与成本费用结构，从而影响利润和业绩；
- 营改增政策出台至正式实施期间，缺少足够的准备和应对时间；
- 进项税会是影响房地产企业现金流和成本的重要因素；
- 销项税能否转嫁的问题；
- 如何平衡集团内部各个企业的利益；
- 过渡期的处理至关重要；
- 增值税体制下，业务流程需做修改；
- 营改增实施后，应当面对新的税务合规性要求。

金融行业营改增展望

根据我们的了解，自2014年年初起，财政部、国家税务总局、中国人民银行、银监会、证监会和保监会已经加快了金融行业营改增的研究步伐，以评估营改增对金融行业的潜在影响。

基于目前得到的信息和我们的研究，在此，我们列出了对于未来金融行业营改增可能趋势的展望：

银行业

业务类型	征税方法	可能的税率	可能性考量及相关原因
存贷款金融业务	一般计税方法	6%	• 与营业税相比，税负变化小； • 无支付存款人的利息和同业往来带来的进项税抵扣。
		11%	• 同业往来支付的利息有望予以进项抵扣； • 支付存款人的利息有望视同进行进项抵扣。
直接收费金融业务	一般计税方法	6%	• 中间业务类似现代服务业中的咨询服务。
间接营利性金融业务	一般计税方法	6%	• 实际操作中对于按照交易的净额或全额收入征税均存在一定难度。
		免税	• 符合国际惯例； • 对国家总体税收收入影响有限； • 业内呼声高。
	简易征收方法	3%-5%	• 可能在营改增过渡期采用。
一般商品买卖业务	一般计税方法	17%	• 类似目前商品买卖的征税处理。

保险业

业务类型	征税方法	可能的税率	可能性考量及相关原因
寿险业务	一般计税方法	免税	• 延续目前营业税对于一年期以上的寿险业务免税的处理； • 符合国际惯例； • 对国家总体税收收入影响有限；
健康险/意外险业务	一般计税方法	11%	• 赔付支出有望予以（视同）进项抵扣。
		免税	• 不排除延续目前营业税存在对于一年期以上健康险免税的情况。
财险业务	一般计税方法	11%	• 赔付支出有望予以（视同）进项抵扣。
保险经纪业务	一般计税方法	6%	• 类似现代服务业中的咨询服务。
金融产品交易业务	一般计税方法	6%	• 实际操作中对于按照交易的净额还是全额征税均可能有一定难度。
		免税	• 符合国际惯例； • 对国家总体税收收入影响有限。

证券业

业务类型	征税方法	可能的税率	可能性考量及相关原因
证券自营业务	一般计税方法	6%	• 实际操作中对于按照交易的净额还是全额征税均可能有一定难度。
		免税	• 符合国际惯例； • 对国家总体税收收入影响有限。
证券经纪业务	一般计税方法	6%	• 类似现代服务业中的咨询服务。
投资银行业务	一般计税方法	6%	• 类似现代服务业中的咨询服务。
资产管理业务	一般计税方法	6%	• 类似现代服务业中的咨询服务。

影响与挑战

为了帮助金融机构做好准备，在此我们总结了金融机构未来营改增可能面临的冲击和挑战：

1. 不同金融业务的营改增政策的不确定性（例如：税率、实施时间、计税方法、税收优惠等）；
2. 营改增政策出台至正式实施期间，缺少足够的准备和应对时间；
3. 复杂的税务处理方法以及税务和会计上进项税与销项税无法匹配的问题；
4. 增值税进项税与销项税发票管理的要求；
5. 将复杂的业务和管理系统与营改增进行协调和整合的工作量巨大；以及
6. 目前员工和税务官员对增值税经验的缺乏。

致同如何帮助您

根据目前营改增在其它行业的实际情况，自政策明确至政策正式生效，通常仅留给企业短短的1至3个月的时间适应政策变化。显而易见的，针对营改增应采取未雨绸缪的态度还是被动观望，对于当下所有的房地产企业和金融机构都是非常关键的。

致同经验丰富的咨询专家，运用其对于中国税务法律法规的深入见解和第一手实践经验，在筹划和实施阶段，能够帮助不同处境的企业制定单独的或全面的解决方案。

第一阶段：营改增实施前的准备和协助服务

1. 从中国间接税角度审阅相关合同；
2. 针对各级相关职员提供定制专题化的增值税培训；
3. 针对增值税管理系统和内控政策提供建议；
4. 营改增实时税务咨询服务；
5. 针对营改增潜在税务影响提供建议；
6. 针对税务合规性差异提供建议。

第二阶段：营改增实施后的落实与支持服务

营改增政策明确后，我们将协助企业测试、评估和改进现有的营改增行动方案。特别地，我们可以协助提供以下服务：

1. 修改、调整营改增应对方案；
2. 协助企业制定业务指导手册；
3. 提供内部税务管理流程的技术支持；
4. 营改增实施后建立增值税法规数据库；
5. 提供增值税合规方面的支持；
6. 协助增值税申报和其它税务合规性服务。



关于中国税务快讯

中国税务快讯所载资料以概要方式呈列，旨在为致同客户及员工提供中国大陆地区最新税务信息，仅供参考使用，并不能替代详尽专业建议。致同对于并未与我们进行进一步咨询而单纯基于此快讯所提供信息行事而造成的任何各方的损失均不承担责任。

联系方式

上海

周自吉
合伙人
电话 +86 21 2322 0298
手机 +86 136 1186 2116
邮件 rose.zhou@cn.gt.com

张斌
合伙人
电话 +86 21 2322 0240
手机 +86 138 1650 3240
邮件 roy.zhang@cn.gt.com

北京

焦根永
合伙人
电话 +86 10 8566 5828
手机 +86 139 0118 6670
邮件 wilfred.chiu@cn.gt.com

张莉
合伙人
电话 +86 10 8566 5777
手机 +86 135 0138 6998
邮件 julie.zhang@cn.gt.com

www.grantthornton.cn

© 2015 致同会计师事务所（特殊普通合伙）。版权所有。

“Grant Thornton（致同）”是指Grant Thornton成员所在提供审计、税务和咨询服务时所使用的品牌，并按语境的要求可指一家或多家成员所。致同会计师事务所（特殊普通合伙）是Grant Thornton International Ltd（GTIL，致同国际）的成员所。GTIL（致同国际）与各成员所并非全球合伙关系。GTIL（致同国际）和各成员所是独立的法律实体。服务由各成员所提供。GTIL（致同国际）不向客户提供服务。GTIL（致同国际）与各成员所并非彼此的代理，彼此间不存在任何义务，也不为彼此的行为或疏漏承担任何责任。