

2015“营改增”全覆盖：未雨绸缪，占尽先机

“营改增”准备系列之建筑业与房地产业

目前，计划于2015年底全面完成的“营改增”试点已进入最后冲刺阶段。

1/ 即将开始的“营改增”试点可能产生的重要影响

➔ 可能导致增值税税负上升

	行业	“营改增”前	“营改增”后	关键点
销项税方面	房地产业	按5% 计征营业税	出租和出售不动产可能按照11%或者17%计征增值税	<ul style="list-style-type: none"> 理论上，由于增值税可以转嫁给最终消费者，具有中性税收的特征； 然而，在商业实践中，企业是否能够将增值税全额转嫁给客户（尤其是个人消费者）？若无法完全转嫁，会对企业产生怎样的影响？
	建筑业	按3% 差额计征营业税	可能按11%计征增值税	
进项税方面	房地产业与建筑业	不适用	进项税额可以抵扣	<ul style="list-style-type: none"> “营改增”后，通过增值税的抵扣机制，企业的实际采购成本可以降低（即：采购货物所支付的进项税额可以用于抵扣销项税额）； 然而，企业能否取得足额的进项税抵扣可能会成为一个问题，尤其考虑到部分建筑安装企业/小型承包商无法提供有效的增值税发票的情况。

过渡期政策

- 针对“营改增”前已发生的成本（尤其在下列情形下），可能会有过渡性政策：
 - ∅ 在建工程
 - ∅ 在售楼盘
 - ∅ 持有物业出租

现金流管理

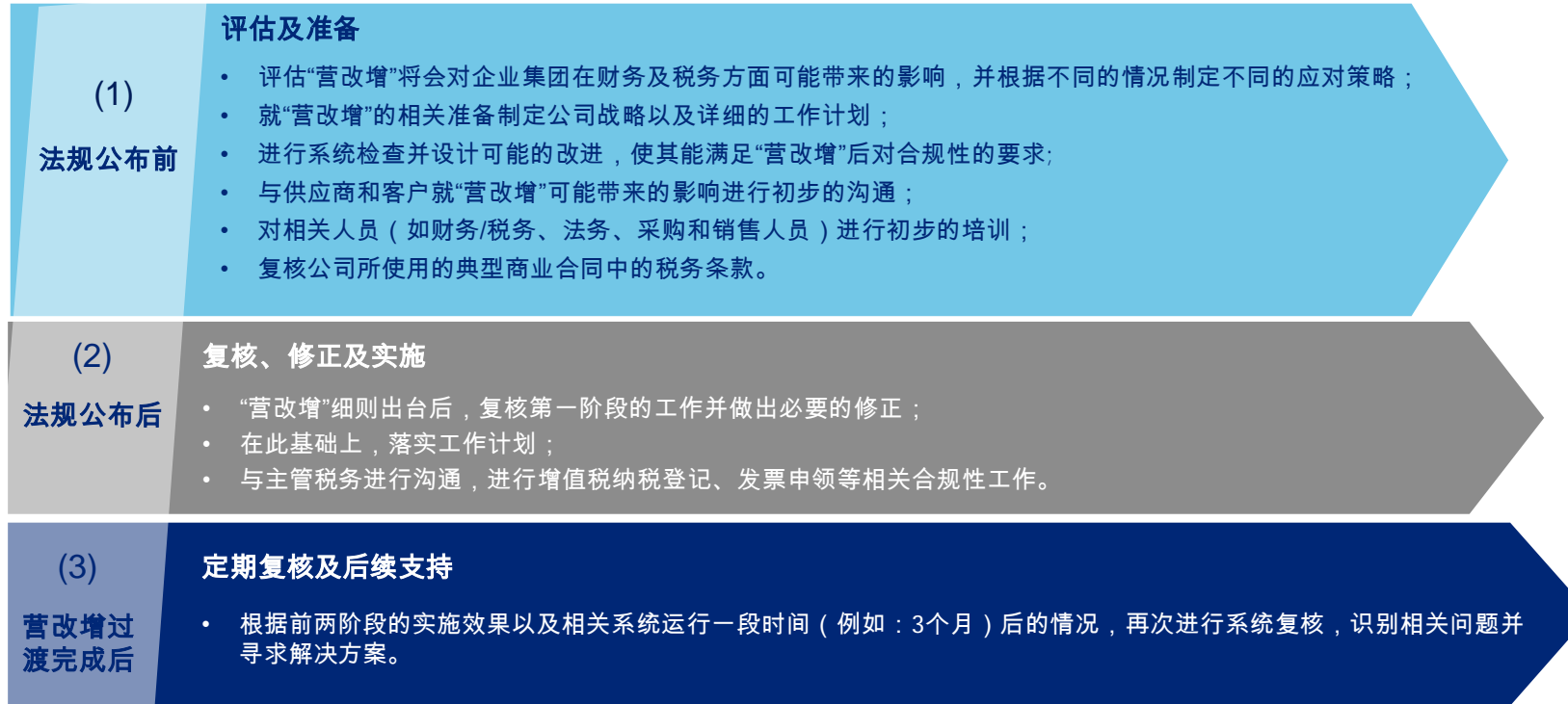
- “营改增”后，如何有效管理企业的现金流十分关键（预售模式尤甚）。

我们建议企业应当分析、梳理“营改增”可能对其自身业务产生的影响，并从财务及商务的角度进行量化分析。

2015“营改增”全覆盖：未雨绸缪，占尽先机（续）

2/“营改增”准备方案

- **根据过去三年的经验** – 从政策出台到正式实施的准备时间通常非常短暂
- **我们的建议** – 从预计实施日期往前推算，制定一份执行方案（包括完成各项工作的时间节点）、进行财务影响测算、税务合规与系统设置并与客户沟通等
- 我们建议企业采取一套**分步骤、系统化的应对策略**以保障企业顺利完成从营业税纳税人向增值税纳税人的平稳过渡：



联系人

展佩佩
间接税服务全国领导人
+852 2852 6440
sachin@deloitte.com.hk

华北区
周翊
合伙人
+86 10 8520 7512
ichow@deloitte.com.cn

华东区
高立群
合伙人
+86 21 6141 1053
ligao@deloitte.com.cn

华南区
张少玲
合伙人
+86 20 2831 1212
jazhang@deloitte.com.cn

Deloitte (“德勤”)泛指德勤有限公司(一家根据英国法律组成的私人担保有限公司,以下称“德勤有限公司”),以及其一家或多家成员所和它们的关联机构。德勤有限公司与每一个成员所均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司(又称“德勤全球”)并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 中有关德勤有限公司及其成员所的详细描述。

本通信中所含内容乃一般性信息,任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构(统称为“德勤网络”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

©2015。欲了解更多信息,请联系德勤中国。

2015年1月出版