



最后四大行业 今起告别营业税 营改增来了 你我获益多少



随着建筑业、房地产业、金融业和生活服务业等最后四个行业今天起实行营改增,标志着国家已试点4年的营改增全面推开,这也意味着昔日地方第一大税——营业税退出历史舞台。

记者从税务部门了解到,上述四个行业全面推开营改增,并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围后,减税规模较大、受益面较广,通过外购、租入、自建等方式新增不动产的企业,都将因此获益。同时,原增值税纳税人可抵扣项目范围较前期试点进一步扩大,总体税负也会相应下降。

二手房交易税费略降低 交易一套百万元二手房少交税2400元

营改增后,百姓最关注个人卖房是否要多缴税?之前,二手房转让需缴纳5%的营业税。国家税务总局副局长汪康称,过去二手房营业税的征税政策和免税政策这次都平移过来了,过去征营业税5%,现在改为征增值税5%。

过去营业税5%时,如果房价是100万元的话,需交5万元的营业税;现在如果房价还是100万元的话,税是 $1000000 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 47600$ 元,少交2400元。相当于原来营业税负担是5%,营改增以后的税收负担是4.76%。所以个人营改增以后交易二手房税负没有增加,而且还略

有降低。

方案也体现了“因城施策”方针,对于北上广深之外的地区,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税,个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。而对北上广深四市,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。

旅游产品或更优惠了 发改委禁酒店业借营改增哄抬价格

而对于生活服务业从原来5%营业税变为6%增值税,中国国际税收研究会学术委员汪蔚青认为,由于有进项抵扣,行业税负仍有可能下降。此外,由于餐饮、美容、酒店等年销售额未超500万元的小微企业占比较大,这些小规模纳税人将按3%的征收率简易征税,低于原先营业税税负。

何为进项抵扣?比方说,一家餐馆本月的销售额为5万元,如按照营业税5%缴税,该餐馆要缴纳2500元税款。营改增后,该餐馆的5万元销售额实际是含税销售的,因为餐馆采购原材料也会取得相应的抵扣凭证,也就是进项税额,假设这个餐馆的进项税额为1000元,按照新的增值税税率,该餐馆应纳增值税额为 $50000 \div (1 + 6\%) \times 6\%$

$- 1000 = 1830$,相比营业税少交670元税款。

企业的税负得到缓解的话,一定程度上可以为消费者提供更好的服务,因此生活服务业营改增之后,老百姓从这些行业中能获得更好的服务,例如美容美发价格下降、旅游产品价值更加优惠等等。

专业人士表示,“营改增”后大型酒店通过进项税抵扣,还可以进一步降低税负。一般说来,大型酒店外购的货物、服务、不动产、无形资产等得到的增值税扣税凭证所含的增值税,作为进项税额是可以抵扣的。而且大型酒店企业进货渠道比较规范,取得外购项目的增值税专用发票的几率较高,其增值税实际税负较原营业税会有一定程度下降。为此,4月30日,国家发展改革委发布《规范酒店业价格行为提醒书》,正告相关企业依法合规,诚信经营,不得实施价格欺诈,不得捏造散布涨价信息、哄抬价格。

金融业税负应能实现只减不增 个人贷款影响不会太大

作为产业链的最上游,金融服务主要是经营金融保险的业务活动,如贷款服务、保险服务和金融商品转让等。改革后由原来5%的营业税率改为6%的增值税税率。

有专家认为,改革不会对金融业整体税负产生重大影响。从营业税改为增值税后税率增加了一个百分点,但考虑到可抵扣因素,特别是不动产抵扣,金融业税负应能实现只减不增。预期金融机构不会对利率或服务收费进行重大价格调整,对目前企业

和个人贷款影响不会太大。

方案还明确一些优惠政策,如金融机构农户小额贷款、国家助学贷款、个人住房贷款都列入免征增值税的范围;存款利息、被保险人获得的保险赔付等属于不征收增值税项目。

专家表示,对于存款利息和被保险人获得的保险赔付,纳入了不征收增值税的范围。而在过渡政策中,个人从事金融商品转让业务免征增值税,这意味着个人买卖股票暂时不需要缴纳增值税。

房地产企业获较大利好 建筑业税负得到减轻

营改增后,建筑业一般纳税人将由原先缴纳3%的营业税改为11%的增值税;小规模纳税人则按3%的征收率缴纳增值税。

建筑业缴纳税费真的提高了吗?远大住宅(天津)公司是一家绿色住宅整体建筑制造商,从事建筑材料、生产制造等,以及产业链下游的工程设计、建筑安装、住宅开发等项目。公司华北地区财务经理张女士说,“我们现在是按营业税5.5%税率纳税,营改增后企业增值税税率是11%,表面上看税率是提高了,但征收额已不是经营额,而是增值额部分。建筑安装企业进项科目繁多,抵扣项目广泛,上游有大宗商品、工程石材、建筑材料,下游有设计安装、仓储物流、项目分包等等。”

“虽然相比以前缴纳的营业税,税率提高了,但缴纳的钱更少了,即便使用3%的增值税,建筑业的税负也将得到减轻。”有专家表示。

房地产业从此前征收5%的营业税,改为适用11%的增值税率。人们关

心,买房会因此降价吗?

专家指出,房企成本主要有三大块:建筑安装及配套设施成本、土地出让成本以及财务成本。成本高低直接影响房价。建筑业和金融业与房地产业一并纳入营改增试点,有助于降低盖房和融资成本。但是由于增值税存在抵扣链条,只对增值额征税,而营业税是对全部营业额征税,所以从理论上讲,最终会降低整体税负。

银河证券认为,实行“营改增”后,可以为多数房地产企业减负。由于营业税为价内税,计税基础是企业的含税销售额,而增值税为价外税,以不含税的增值部分为计税基础,企业取得增值税专用发票可以抵税,解决了生产链条中重复计税的问题。

业内人士表示,方案新增“不动产所含增值税可以在两年内抵扣”政策是最大利好,减税力度超出预期。意味着企业购置办公楼时成本会降低,释放出进一步鼓励房地产市场健康发展、更大力度去库存的积极信号。

据新华社、《经济日报》

我市开出首张 生活服务业增值税专用发票

本报讯(记者 谢昭艳 通讯员 施斌 周承颖) 5月1日零点刚过,宁波市开元名都大酒店前台人员为结账离店的旅客王先生成功开出了金额为626元,税额为35.43元的宁波市生活服务业首张增值税专用发票。这标志着宁波市“营改增”试点工作全面推开。

据市国税局的最新统计数字,截至4月30日,全市已落户“营改增”试点纳税人为100383户。其中,增值税一般纳税人7648户,占7.62%,小规模纳税人92735户,占92.38%;按试点行业划分,建筑业纳税人13803户,占13.75%,房地产业纳税人4246户,占4.23%,金融业纳税人3340户,占

3.33%,生活服务业纳税人78994户,占78.69%。截止目前,推行增值税发票管理新系统10001户企业,已有2587户企业领购增值税专用发票,8986户企业领购增值税普通发票。确保5月1日起纳税人都能顺利开具增值税发票。

随着试点工作的正式启动,接下来我市国税部门将密切关注“营改增”启动后的运行状况,精心做好试点过程中的应急处理、监测分析和风险防范工作。同时,加强和优化纳税服务,设立专门的咨询辅导岗,对试点纳税人进行现场辅导,深入企业进行个性化宣讲,全方位为试点纳税人首次申报纳税提供便利,确保6月1日起实现首个申报期顺利申报。



CFP供图