**一、关于《国家税务总局关于全面推开营业税改**

**征增值税试点后增值税纳税申报有关事项的公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-06

　为保障全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）改革试点工作顺利实施，结合前期试点经验，国家税务总局对增值税纳税申报有关事项进行了调整，发布《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点后增值税纳税申报有关事项的公告》（以下简称公告），现将公告解读如下：  
**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于目前所使用的增值税纳税申报表及附列资料不能够满足全面推开营改增后增值税管理的需要。因此，国家税务总局根据全面推开营改增试点相关政策规定，结合先期试点经验，对增值税纳税申报有关事项进行了调整，以满足全面推开营改增试点后增值税纳税申报和征收管理的需要。  
**二、适用范围**  
　　自2016年6月申报期起，中华人民共和国境内增值税纳税人均应按照本公告的规定进行增值税纳税申报。  
**三、主要内容**  
　　（一）明确了增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）纳税申报表及其附列资料。具体包括：《增值税纳税申报表（一般纳税人适用）》；《增值税纳税申报表附列资料（一）》（本期销售情况明细）；《增值税纳税申报表附列资料（二）》（本期进项税额明细）；《增值税纳税申报表附列资料（三）》（服务、不动产和无形资产扣除项目明细）；《增值税纳税申报表附列资料（四）》（税额抵减情况表）；《增值税纳税申报表附列资料（五）》（不动产分期抵扣计算表）；《固定资产（不含不动产）进项税额抵扣情况表》；《本期抵扣进项税额结构明细表》；《增值税减免税申报明细表》。  
　　（二）明确了增值税小规模纳税人（以下简称小规模纳税人）纳税申报表及其附列资料。具体包括：《增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）》；《增值税纳税申报表（小规模纳税人适用）附列资料》；《增值税减免税申报明细表》。  
　　小规模纳税人不再填报《增值税纳税申报表附列资料（四）》（税额抵减情况表）。  
　　（三）明确了增值税纳税申报其他资料。具体包括：已开具的税控机动车销售统一发票和普通发票的存根联；符合抵扣条件且在本期申报抵扣的增值税专用发票（含税控机动车销售统一发票）的抵扣联；符合抵扣条件且在本期申报抵扣的海关进口增值税专用缴款书、购进农产品取得的普通发票的复印件；符合抵扣条件且在本期申报抵扣的代扣代缴增值税税收完税凭证及其清单，书面合同、付款证明和境外单位的对账单或者发票；已开具的农产品收购凭证的存根联或报查联；服务、不动产和无形资产扣除项目的合法凭证及其清单；主管税务机关规定的其他资料。  
　　（四）纳税人跨县（市）提供建筑服务、房地产开发企业预售自行开发的房地产项目、纳税人出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产，按规定需要在项目所在地或不动产所在地主管国税机关预缴税款的，需填写《增值税预缴税款表》。  
　　（五）公告附件分别为增值税一般纳税人和小规模纳税人纳税申报表及其附列资料的格式、《增值税预缴税款表》表样，以及相应的填写说明。

**二、关于《国家税务总局关于发布**

**<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-07

**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，金融、建筑、房地产和生活服务业等全部营业税纳税人纳入营改增试点。为便于征纳双方执行，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）及现行增值税有关规定，国家税务总局制定出台了《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），对纳税人转让其取得的不动产的税收征管问题进行了明确。  
**二、适用范围**  
　　本办法适用于纳税人转让自己以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得的不动产，不包括房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。  
**三、主要内容**  
　　（一）政策要求：按照不动产的取得时间、纳税人类别、不动产类型，分别对纳税人转让其取得的不动产如何在不动产所在地预缴、如何在机构所在地申报纳税，作了进一步细化和明确。  
　　（二）扣减税款的凭证要求：纳税人按规定以全部价款和价外费用扣除不动产价款后的余额为销售额或计算预缴税款的依据的，其允许扣除的价款应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证。上述凭证包括税务部门监制的发票，法院判决书、裁定书、调解书，以及仲裁裁决书、公证债权文书等。  
　　（三）发票问题：小规模纳税人转让其取得的不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地主管地税机关申请代开。纳税人向其他个人转让其取得的不动产，不得开具或申请代开增值税专用发票。  
　　（四）其他问题：《暂行办法》还明确了纳税人销售不动产的税款计算、增值税发票开具以及纳税申报等具体税收征管问题。

**三、关于《国家税务总局关于**

**<不动产进项税额分期抵扣暂行办法>的公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-07

**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，增值税一般纳税人取得的不动产和不动产在建工程，其进项税额分2年从销项税额中抵扣。为便于征纳双方执行，国家税务总局发布了《不动产进项税额分期抵扣管理暂行办法》，对不动产和不动产在建工程的进项税额分期抵扣问题进行了明确。  
**二、适用范围**  
　　本公告明确的不动产分年抵扣办法，适用于增值税一般纳税人2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及2016年5月1日后发生的不动产在建工程。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，在施工现场修建的临时建筑物、构筑物，其进项税额抵扣不适用本公告的规定。  
**三、主要内容**  
　　（一）纳税人取得不动产和不动产在建工程的进项税额，需分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣进项税额的60%，第2年抵扣进项税额的40%。  
　　（二）纳税人新建不动产，或者改建、扩建、修缮、装饰不动产并增加不动产原值超过50%的，其进项税额依照本办法有关规定分2年从销项税额中抵扣。  
　　（三）已抵扣进项税额的不动产，发生非正常损失，或者改变用途，专用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的，公告明确了如何计算不得抵扣的进项税额。  
　　（四）按规定不得抵扣进项税额的不动产，发生用途改变，用于允许抵扣进项税额项目的，公告明确了其进项税额抵扣的具体方法。

**四、关于《国家税务总局关于<纳税人提供不动产经营**

**租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》的解读**

国家税务总局公告2016年第16号 2016-04-07

**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。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）和现行增值税有关规定，国家税务总局发布了《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，明确纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理问题。  
**二、适用范围**  
　　纳税人以经营租赁方式出租其取得的不动产，适用本办法。纳税人提供道路通行服务不适用本办法。  
**三、主要内容**  
　　（一）细化政策要求：按照不动产的取得时间、纳税人类别、不动产地点等，分别对纳税人以经营租赁方式出租不动产如何预缴税款、如何申报纳税，作了进一步细化明确。  
　　（二）明确了纳税人应预缴税款的计算公式：按照纳税人适用的计税方法、不动产类型等，明确了如何计算应预缴税款。  
　　（三）明确已预缴税款抵减及凭证要求：单位和个体工商户出租不动产，在不动产所在地主管国税机关预缴的增值税款，允许在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减。纳税人以预缴税款抵减应纳税额，应以完税凭证作为依据。  
　　（四）明确了其他个人出租不动产应纳税额的计算及申报缴纳问题：区分住房和非住房，明确了其他个人出租不动产应纳税款的计算公式，并明确其他个人出租不动产，应向不动产所在地地税机关申报缴纳增值税。  
　　（五）明确了发票问题：小规模纳税人中的单位和个体工商户出租不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地主管国税机关申请代开增值税发票。其他个人出租不动产，可向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税发票。

**五、关于《国家税务总局关于<纳税人跨县（市、区）**

**提供建筑服务增值税征收管理暂行办法>的公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-07

**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。为统一营改增后纳税人跨县（市、区）提供建筑服务的征收管理，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）及现行增值税有关规定，国家税务总局制定了《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》。  
**二、适用范围**  
　　单位和个体工商户在其机构所在地以外的县（市、区）提供建筑服务，适用本办法。在同一直辖市、计划单列市范围内跨县（市、区）提供建筑服务的，由直辖市、计划单列市国家税务局决定是否适用本办法。  
　　其他个人提供建筑服务在建筑服务发生地申报纳税，不适用本办法。  
**三、主要内容**  
　　（一）纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，应按规定向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。  
　　（二）区分增值税一般纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，适用一般计税方法和选择适用简易计税方法，以及小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务三种情况，明确了预缴税款的相关规定。  
　　（三）明确了纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，预缴税款的计算公式、扣除支付的分包款的合法有效凭证、预缴税款时应提交的资料、自行建立预缴税款台账等问题。  
　　（四）明确小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，不能自行开具增值税发票的，可向建筑服务发生地主管国税机关按照其取得的全部价款和价外费用申请代开增值税发票。  
　　（五）明确纳税人跨县（市、区）提供建筑服务预缴税款时间按照《通知》规定的纳税义务发生时间和纳税期限执行。

**六、关于《国家税务总局关于<房地产开发企业销售自行**

**开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-7

**一、背景和目的**  
　　经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，金融、建筑、房地产和生活服务业等全部营业税纳税人纳入营改增试点。为便于征纳双方执行，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）及现行增值税有关规定，国家税务总局发布了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，以明确房地产开发企业销售自行开发的房地产项目如何征收管理的相关问题。  
　**二、适用范围**  
　　房地产开发企业销售自行开发的房地产项目，以及房地产开发企业以接盘等形式购入未完工的房地产项目继续开发后、以自己的名义立项销售的，适用本办法。  
　　**三、主要内容**  
　　（一）一般纳税人  
　　1.一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。办法明确了如何计算当期允许扣除的土地价款及相关管理要求。  
　　2. 一般纳税人销售自行开发的房地产老项目适用简易计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。  
　　3.一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。办法明确了如何计算应预缴税款。  
　　4. 一般纳税人销售自行开发的房地产项目，应按照规定的纳税义务发生时间，以当期销售额和适用税率或征收率计算当期应纳税额，抵减已预缴税款后，向主管国税机关申报纳税。未抵减完的预缴税款可以结转下期继续抵减。  
　　5.办法还明确了一般纳税人如何开具发票等具体征管问题。  
　　（二）小规模纳税人  
　　1.小规模纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。办法进一步明确了如何计算应预缴税款。  
　　2.小规模纳税人销售自行开发的房地产项目，应按规定的纳税义务发生时间，以当期销售额和5%的征收率计算当期应纳税额，抵减已预缴税款后，向主管国税机关申报纳税。未抵减完的预缴税款可以结转下期继续抵减。  
　　3.办法还明确了小规模纳税人如何开具发票等具体税收征管问题。

**七、关于《国家税务总局关于营业税改征增值税**

**委托地税机关代征税款和代开增值税发票的公告》的解读**

国家税务总局办公厅 2016-04-07

为实现税制变更的平稳过渡，最大程度上减少对纳税人的影响，根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《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）和《国家税务总局关于加强国家税务局、地方税务局互相委托代征税收的通知》（税总发〔2015〕155号）等有关规定，我们制定了《国家税务总局关于营业税改征增值税委托地税机关代征税款和代开增值税发票的公告》，明确了纳税人销售其取得的不动产和其他个人出租不动产增值税的申报缴税流程均维持现状，仍在地税局办理，不发生变化，便利纳税人办税。