

### 营改增后不动产进项税抵扣办法

国家税务总局于2016年3月31日发布了《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》(国家税务总局公告2016年第15号),明确规定根据《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),适用一般计税方法的纳税人,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或者2016年5月1日后取得的不动产在建工程的增值税,其进项税额应自取得之日起分2年(第一年抵扣比例为60%,第二年抵扣比例为40%)从销项税额中抵扣。

分期抵扣的不动产进项税范围:

分期抵扣的不动产进项税范围
直接购买、接受捐赠、接受投资入股以及抵债等各种形式取得的不动产中包含的进项税
新建、改建、扩建、修缮、装饰不动产在建工程中包含的进项税
2016年5月1日后购进用于新建不动产,或者用于改建、扩建、修缮、装饰不动产并增加不动产原值超过50%的货物和设计服务中包含的进项税
<b>例外情况:</b> 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,以及在施工现场修建的临时建筑物、构筑物,不适用分2年分期抵扣的规定,可在取得发票认证当期一次性抵扣

(1) 分2年抵扣的进项税,60%的部分于取得扣税凭证的当期从销项税额中抵扣;40%的部分计入待抵扣进项税额,于取得扣税凭证的当月起第13个月从销项税额中抵扣。

(2) 购进时已全额抵扣进项税额的货物和服务,转用于不动产在建工程的,其已抵扣进项税额的40%部分,应于转用的当期从进项税额中扣减,计入待抵扣进项税额,并于转用的当月起第13个月从销项税额中抵扣。

(3) 纳税人销售其取得的不动产或者不动产在建工程时,尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,允许于销售的当期从销项税额中抵扣。

(4) 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,按照下列公式计算将不得抵扣的进项税额从进项税额中扣减。

$$\blacktriangle \text{不得抵扣的进项税额} = (\text{已抵扣进项税额} + \text{待抵扣进项税额}) \times \text{不动产净值率}$$

$$\blacktriangle \text{不动产净值率} = (\text{不动产净值} \div \text{不动产原值}) \times 100\%$$

(5) 不动产在建工程发生非正常损失的,其所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务已抵扣的进项税额应于当期全部转出;其待抵扣进项税额不得抵扣。

(6) 纳税人注销税务登记时,其尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额于注销清算的当期从销项税额中抵扣。

(7) 可抵扣的不动产进项税,应取得2016年5月1日后开具的合法有效的增值税扣税凭证。

(8) 纳税人分期抵扣不动产的进项税额,应据实填报增值税纳税申报表附列资料。