|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **토지대금 공제기간 등 증치세 징수관리 문제에 관한 공고**국가세무총국공고2016년제86호<재정부,국가세무총국의 금융/부동산개발/교육보조서비스 등 증치세 정책을 명확히 하는 것에 관한 통지>(재세[2016]140호)를 면밀하게 실행하고,영개증(영업세의 증치세 개혁) 시범운행 중 반영된 조작문제를 보다 명확히 하기 위해, 유관사항을 다음과 같이 공고한다.1. 부동산개발기업이 정부부처에 지급한 토지대금 및 기타단위 또는 개인에게 지급한 철거이전보상비용이 재세[2016]140호 문건 제 7, 8조 규정에 따라 매출액 계산 시 공제가 허용되었으나 공제를 하지 않은 경우, 2016년 12월분(세금귀속기간)부터 현행규정에 따라 공제 계산한다.2. 재세[2016]140호 문건 제 9, 10, 11, 14, 15, 16조에서 분명히 한 세목적용문제는 아래의 방식에 따라 처리한다.2.1세율적용문제와 관련되지 않은 것은 신고조정 하지 않음2.2납세자가 기존에 적용한 세율이 재세[2016]140호 문건에서 분명히한 세목대응세율보다 높을 경우, 과다(多)신고한 매출세액은 이후 월의 매출세액에서 공제할 수 있다.2.3납세자가 기존에 적용한 세율이 재세[2016]140호 문건에서 분명히 한 세목대응세율보다 낮을 경우,신고조정을 하지 않고,2016년 12월분(세금귀속기간)부터 재세[2016]140호 문건에 따라 집행한다.납세자가 관련업무에 관해 구매자에게 증치세 전용세금계산서를 발행한 경우, 증치세 전용 세금계산서를 회수하고 재발행 하여야 한다.회수할 수 없는 경우에는 다시 조정하지 않는다.3.재세[2016]140호 문건 제 18조에서 규정한“이전에 이미 징수한 면제해야 하는증치세 또는 징수하지 않아야 하는증치세는 이후 월에납부해야 할 증치세에서 공제할 수 있다”는 아래의 방식에 따라 처리한다.3.1징수를 면제해야 하는증치세 또는 징수하지 않아야 하는 증치세 업무가 이미 일반 세금계산방법에 따라 증치세를납부한 경우,해당 업무에 대응되는매출세액은 이후 월의 매출세액에서 공제하고,동시에 현행규정에 따라 매출세액에서 공제할 수 없는 매입세액을 계산한다. 3.2징수를 면제해야 하는 증치세 또는 징수하지 않아야 하는 증치세 업무를, 이미 간이 세금계산방법에 따라 증치세를 납부한 경우,해당 업무에 대응되는 증치세 납부세액으로 이후 월의 증치세 납부세액을 공제한다.납세자가 징수를 면제해야 하는 증치세 또는 징수하지 않아야 하는 증치세 업무와 관련하여, 구매자에게 이미 증치세 전용 세금계산서를 발행한 경우,증치세 전용 세금계산서를 회수한 후에 비로소징수면제 또는 不징수 증치세 정책을 향유할 수 있다.4.보험회사가 공동보험(Co-insurance, 번역자주:복수의 보험자가 보험계약자의 위험을 분담 및 공동인수하는 보험) 업무를 전개할 시,아래 규정에 따라 증치세 세금계산서를 발행한다.4.1주 보험사가 보험가입자와 보험계약을 체결하고 전액 보험료를 수취한 후,기타 공동 보험사와 공동 보험협의서를 체결하고 공동보험 보험료를 지급할 경우,주 보험사가 보험가입자에게 전액 세금계산서를 발행하고, 기타 공동 보험사는 주 보험사에게 세금계산서를 발행한다.4.2주 보험사와 기타 공동 보험사가 공동으로 보험가입자와 보험계약을 체결하고 각각 보험료를 수취한 경우, 주 보험사와 기타 공동 보험사가 별도로 각자 수취한 보험료 수입에 대해 보험가입자에게 세금계산서를 발행한다.5. <국가세무총국의 <부동산개발기업이 자체개발하고 판매한 부동산항목 증치세 징수관리 임시방법>에 관한 공고>(국가세무총국공고2016년제18호)제5조 중 “당기판매한 부동산항목 건축면적”, “부동산항목 판매가능한 건축면적”은 용적률을 계산한 지상건축면적을 의미하는 것이며,지하 주차장 건축면적은 포함하지 않는다.6. 납세자가 무상증여 또는 증여 받은 부동산에 대해증치세 징수 면제 수속을 처리하는 경우, <국가세무총국의 개인무상증여 또는 증여 받은 부동산에 대한 영업세 및 개인소득세 징수 면제에 필요한 증명자료를 진일보 간소화하고 규범화하는 것에 관한 공고>(국가세무총국공고2015년제75호,이하 <공고>라 약칭>의 규정에 따라 집행한다.<공고>제1조 제4항 제2목 “공증을 거쳐 승계 또는 증여 받을 수 있는 권리를 충분히 입증할 수 있는 증명자료 원본 및 사본”을 “승계 또는 증여 받을 수 있는 권한을 가진 증명자료 원본 및 사본”으로 수정한다.7. 납세자가 부동산을 임대하고, 임대차계약에서 임대료 면제기간을 약정한 경우, <영업세의 증치세 개정∙징수시행 실시방법>(재세[2016]36호 문건 인쇄배포)제14조에서 정한간주판매서비스에 해당하지 않는다.본 공고는 발표일로부터 시행한다.특별히 이를 공고한다.국가세무총국2016년12월24일 |  | **关于土地价款扣除时间等增值税征管问题的公告**国家税务总局公告2016年第86号为细化落实《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）和进一步明确营改增试点运行中反映的操作问题，现将有关事项公告如下：　　一、房地产开发企业向政府部门支付的土地价款，以及向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用，按照财税〔2016〕140号文件第七、八条规定，允许在计算销售额时扣除但未扣除的，从2016年12月份（税款所属期）起按照现行规定计算扣除。　　二、财税〔2016〕140号文件第九、十、十一、十四、十五、十六条明确的税目适用问题，按以下方式处理：　　（一）不涉及税率适用问题的不调整申报；　　（二）纳税人原适用的税率高于财税〔2016〕140号文件所明确税目对应税率的，多申报的销项税额可以抵减以后月份的销项税额；　　（三）纳税人原适用的税率低于财税〔2016〕140号文件所明确税目对应税率的，不调整申报，并从2016年12月份（税款所属期）起按照财税〔2016〕140号文件执行。　　纳税人已就相关业务向购买方开具增值税专用发票的，应将增值税专用发票收回并重新开具；无法收回的不再调整。　　三、财税〔2016〕140号文件第十八条规定的“此前已征的应予免征或不征的增值税，可抵减纳税人以后月份应缴纳的增值税”，按以下方式处理：（一）应予免征或不征增值税业务已按照一般计税方法缴纳增值税的，以该业务对应的销项税额抵减以后月份的销项税额，同时按照现行规定计算不得从销项税额中抵扣的进项税额；　　（二）应予免征或不征增值税业务已按照简易计税方法缴纳增值税的，以该业务对应的增值税应纳税额抵减以后月份的增值税应纳税额。　　纳税人已就应予免征或不征增值税业务向购买方开具增值税专用发票的，应将增值税专用发票收回后方可享受免征或不征增值税政策。四、保险公司开展共保业务时，按照以下规定开具增值税发票：　　（一）主承保人与投保人签订保险合同并全额收取保费，然后再与其他共保人签订共保协议并支付共保保费的，由主承保人向投保人全额开具发票，其他共保人向主承保人开具发票；　　（二）主承保人和其他共保人共同与投保人签订保险合同并分别收取保费的，由主承保人和其他共保人分别就各自获得的保费收入向投保人开具发票。　　五、《国家税务总局关于发布〈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》（国家税务总局公告2016年第18号）第五条中，“当期销售房地产项目建筑面积”“房地产项目可供销售建筑面积”，是指计容积率地上建筑面积，不包括地下车位建筑面积。　　六、纳税人办理无偿赠与或受赠不动产免征增值税的手续，按照《国家税务总局关于进一步简化和规范个人无偿赠与或受赠不动产免征营业税、个人所得税所需证明资料的公告》（国家税务总局公告2015年第75号，以下称《公告》）的规定执行。《公告》第一条第（四）项第2目“经公证的能够证明有权继承或接受遗赠的证明资料原件及复印件”，修改为“有权继承或接受遗赠的证明资料原件及复印件”。　　七、纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属于《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号文件印发）第十四条规定的视同销售服务。　　本公告自发布之日起施行。特此公告。国家税务总局2016年12月24日　　　 　　 |