

# “营改增”落地将倒逼部分行业洗牌 精装房未来或成我省楼市主角

□ 记者 任金如

全面“营改增”的“靴子”终于在我省落地。自今年5月1日起，“营改增”在剩下的四大行业：建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全面推开。建筑业和房地产业适用11%的税率，金融业和生活服务业适用6%的税率。这一重大政策将影响安徽商业几何？市场星报、安徽财经网记者近日走访了解到，因为不动产纳入抵扣范围，未来精装房将成为我省住宅、写字楼市场的主力军，但考虑到行业现状，建筑业、旅游业、餐饮业等将重新洗牌，一些原先操作不规范的企业逐渐将被淘汰出局。

## 二手房市场：税负不加，不必着急买卖

昨日一大早，准备带着客户去办业务的中介小张，就在业务群里咨询，“瑶海地税局取号到哪天了”。因为不少二手房交易者担心，5月1日全面推行营改增之后会增加相应税负，急于在此前办理过户手续，所以询问不动产办证中心和地税局排队情况，已经成了小张这一拨人的职业习惯。

根据财政部、国家税务总局对外公布的营改增全面推行细则以及两部门最新公布的《营业税改征增值税试点过渡政策规定》，对个人住房转让实施差别政策。

税务部门专家指出，从方案细则看，对于合肥等非一线城市而言，个人购房如果不满2年进行交易，实际和此前的营业税政策并没有太大的差异。而持有时间超过2年的住房进行交易，则进行免征。此类政策和过去的营业税政策保持了一致的特点，而且从税费效应看，也没有太大的变化，完全没必要赶在5月1日前急于交易。

“对纳税人来说，税负应是稳中有降。”据税务部门有关负责人介绍，个人购房不满2年进行交易，过去应缴税额直接按购买方支付价款的5%计算。营改增后，实际应扣缴税额=购买方支付的价款/(1+税率)×税率，同等条件下节约税收成本4.76%。而持有时间超过2年的住房进行交易，免征可令税费成本降为零。

## 写字楼市场：不少创业者要买新房

在合肥老城区经营一家摄影工作室的郑先生准备购买几套公寓打通后作为新的摄影棚及办公场地。郑先生告诉市场星报、安徽财经网记者，自己此前的摄影工作室老电梯房内部环境和管理差强人意，去年开始他萌生了自购公寓作为经营场地的打算。

最近关注到“营改增”新购不动产可纳入增值税抵扣的消息后，郑先生马上与此前联系过的置业顾问取得联系，在得知公寓产品的商业性质在抵扣范围之内后，郑先生决定最近就敲定具体事宜。

记者走访部分写字楼在售项目发现，“营改增”细则所带来的市场影响或将通过多方面体现出来。对于一些正处于办公项目考察期的企业，“营改增”所带来的税改利好无疑起到了“催化剂”的作用。同时一些较有实力的大中型企业，从盘活企业闲置资金、改善办公条件、合理避税及增加固定资产投资的角度出发，也可能考虑通过购买更高质量的办公物业，提升企业办公形象。

一些项目的一线置业顾问明确表示，一些客户获悉下个月“营改增”后买不动产可以抵税，打算提前来考察考察市场。此外，部分此前到访过的老客户开始通过电话咨询的形式，了解项目的产品性质是否在此次“营改增”抵扣范围。有业内人士预测，今年年中及下半年写字楼市场或将迎来一波换新潮。

## 总理力推的“营改增”是什么？ 对老百姓有何利好？

1

### 什么是营改增？

营业税和增值税，是我国两大主体税种，营改增，就是原来按照营业税征收的部分行业，现在改为按增值税征收。

2

### 为什么推进营改增？

营改增的最大特点是减少重复纳税，可以促使社会形成更好的良性循环，有利于企业降低税负。营改增可以说是一种减税的政策。



## 新房市场：精装修成未来产品主流

营改增“靴子”落地，房地产业迎来减税利好，但房价未必会降，短期看个别建筑企业实际税负可能会不降反增，但长期看有利于规范建筑业市场，倒逼上游企业规范资质，安徽省一建筑企业财务人员说，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，肯定有助于降低盖房和融资成本。

合肥房地产研究所副所长凌斌指出，虽然房地产企业会迎来减税的春天，但不一定会“让利”，房价高低主要还是根据市场供求关系来决定。而且，更为关键的是，房地产企业是否减税，还取决于是否前期操作正规，财税制度是否健全、账目是否清

晰，否则，减税效果将适得其反。

营改增之后，房地产企业必须和正规的物料供应商及建筑公司打交道，因为只有正规建筑企业才可以开到增值税发票。省城某房产企业财务经理介绍，在房屋售价不变的情况下，房地产企业成本中最大的应该是土地成本，约占成本的50%左右，但这部分成本并没有增值税可以予以抵扣，为了少缴增值税，房企必须找大量可以抵扣的发票，那么可抵扣成本就集中在建安成本上。

并且，根据“营改增”细则的有关规定，涉及房屋购买的相关消费支出，如精装修物业，也在增值税的抵扣范围之内。因此，有业内人士预测，向企业、个人用户提供精装修房产，或根据用户需求定制个性化的精装修产品，可能成为未来一段时间新的销售拉动方向。

## 生活服务市场：倒逼部分行业洗牌

对于生活服务业从原来5%营业税变为6%增值税，从理论上讲，经营一小饭店月销售额15万元将少纳一半税，在政务区开饭店的林老板给记者算账，如果一个月销售额为15万元，营业税税率为5%，该饭店应缴纳150000元×5%=7500元。饭店在采购食材等过程中已缴税，即进项税额，假设月进项税额为5000元，“营改增”后，按照生活服务业适用6%税率计算，饭店应纳增值税额为150000元/(1+6%)×6%—5000元，约为3490元，比之前少纳4010元。购买厨具设备、桌椅板凳这些进项都是可以

抵扣的，林老板说，如购买厨具设备、桌椅板凳可按17%税率抵扣；对餐馆装修可按11%税率抵扣，但占大头的原材料成本，如在集贸市场购买肉和蔬菜等很少能开到发票，抵扣就无从谈起。

目前一些旅行社业务根本无法取得增值税发票导致无法抵扣，营改增正式执行之后，餐饮、旅游等服务行业肯定有一轮行业洗牌，某业内人士认为，而且考虑到服务行业人力和租金成本不断上升，即使税负下降商家也很难让利给消费者，商品和服务价格最重要的决定因素是供求关系，而不是税负。

### 滁州市全椒县武岗镇 荒草三圩农场意杨树活立木采伐出售 公告

出售方：安徽经隆发展有限责任公司  
项目简介：本次采伐出售的成熟意杨树活立木约10684株，在滁州全椒县武岗镇荒草三圩农场，标的林木整体出售。

挂牌价格：人民币50.32万元。  
咨询电话：0551-62871609

联系人：武女士  
以上项目详情，请登录安徽省产权交易中心网站(www.aace.com.cn)。

联系地址：合肥市屯溪路239号富广大厦17楼。

安徽省产权交易中心  
2016年4月8日

### 安徽省产权交易中心项目公告

一、合肥市庐阳区长江路337号一间房产出租  
出租方：安徽省劳动就业服务局  
项目简介：出租标的为合肥市庐阳区长江路337号一间房产，位于长江路337号汇通商厦一楼市中心繁华地段，周边商业网点密集，地理位置优越，交通便利。

租金底价：100万元/年  
咨询电话：0551-62871622 联系人：姚女士  
二、合肥市长江路57号妇女儿童活动中心大楼第二层、三层房产出租  
出租方：安徽省妇女联合会  
项目简介：拟出租标的长江中路57号省妇女儿童活动中心大楼第二层、三层房产，位于合肥市中心繁华路段，毗邻银泰购物中心、黄山大厦、步行街，商业气氛浓厚。

租金底价：详见公告  
三、安徽省政协办公厅机关文印室印刷设备转让(降价)  
转让方：安徽省政协办公厅机关文印室  
项目简介：拟转让标的为安徽省政协办公厅机关文印室印刷设备，主要有08胶印机、京瓷彩色数码复印机、东进冲片机、东进晒版机、得宝配打折页机、双色打码胶钉机等，标的整体转让。详情参见《安徽省政协办公厅机关文印室单项资产评估报告》(安徽财苑报字[2016]第007号)。

挂牌价格：8.14878万元  
咨询电话：0551-62871609 联系人：武女士  
以上项目详情，请登录安徽省产权交易中心网站(www.aace.com.cn)。

联系地址：合肥市屯溪路239号富广大厦17楼。  
安徽省产权交易中心  
2016年4月8日

### 安徽省产权交易中心项目公告

一、安徽医科大学第一附属医院9台报废医疗设备转让公告  
转让方：安徽医科大学第一附属医院  
项目简介：本次转让标的为安徽医科大学第一附属医院9台报废医疗设备，标的的所有人为安徽医科大学第一附属医院，标的整体转让。详情参见《安徽医科大学第一附属医院医疗设备报废处置项目评估报告》(皖普天评报字[2016]004号)。

挂牌价格：0.42万元  
二、安徽中医药大学第一附属医院4台报废医疗设备及1台旧发电机组转让公告  
转让方：安徽中医药大学第一附属医院4台报废医疗设备及1台旧发电机组

项目简介：本次转让标的为安徽中医药大学第一附属医院4台报废医疗设备及1台旧发电机组，标的的所有人为安徽中医药大学第一附属医院，标的整体转让。详情参见《安徽中医药大学第一附属医院医疗设备报废处置项目评估报告》(皖普天评报字[2016]003号)。

挂牌价格：1.77万元  
咨询电话：0551-62757502 联系人：高先生  
以上项目详情，请登录安徽省产权交易中心网站(www.aace.com.cn)。

联系地址：合肥市屯溪路239号富广大厦17楼。  
安徽省产权交易中心  
2016年4月8日