附件1：

营业税清理重点

（一）房地产业清理重点

1.清理房地产企业有无以不动产抵减各类款项和费用的行为。（主要包括以不动产抵减银行、其他单位、个人借款的行为；以不动产抵减施工单位工程款的行为；以不动产抵减材料供应商材料款的行为；以不动产抵减广告制作单位及各类媒体广告宣传费的行为；以不动产抵减房产中介单位或个人的中介服务费的行为等。）

2.清理房地产企业收取的订金、定金、诚意金、看房费、违约金以及销售购房卡、选房卡、VIP卡等款项应计未计预售收入的行为。要密切留意纳税人应收应付款的变动情况，从中发现与预收款相关的线索。

3.清理房地产企业私改规划，超建面积销售应计未计收入的行为。

4.清理房地产企业销售阁楼、停车位、车库、地下室、公共配套设施以及精装房装修部分单独开具收款收据，取得的收入应计未计收入的行为。

5.清理房地产企业向政府或政府相关单位、其他单位或个人无偿移交医院、学校等不动产而没有视同销售申报缴纳营业税的行为。

6.清理房地产企业向政府无偿移交或以明显低价转让配建的保障性住房，未按规定确定营业额或没有视同销售申报缴纳营业税的行为；

7.清理房地产企业退房再销售环节价格明显偏低，造成少申报缴纳营业税的行为。

8.清理房地产企业拆迁补偿收入未按规定进行收入确认的行为。（按补偿标准面积的工程成本价与超出补偿面积部分的差价款之和计算申报营业税。）

9.清理房地产企业以银行按揭方式销售商品房，在收到银行贷款后未及时计入收入申报纳税的行为。

10.清理房地产开发企业自建住房低价销售给本单位职工或有经济利益往来的单位和个人，未按市场价足额申报纳税的行为。

11.清理房地产企业已售商品房未开具发票未计收入或已开具发票未计收入，以及其他应计未计收入申报纳税的行为。

12.清理房地产企业的关联交易行为。重点关注关联企业之间资产划转，重点清理房地产企业有无零租或低价提供停车场、商场、门面、酒店、健身娱乐场所给关联方使用以及低价销售不动产，而未严格按照《征管法》和《营业税暂行条例》及其《实施细则》等的相关规定核定计税营业额的行为。关注个人独资（合伙）企业投资人不动产权属变更等行为是否依法履行营业税纳税义务。

13.清理小产权房。严格执行《营业税暂行条例》。对发生以转让有限产权或永久使用权方式销售不动产的行为一律视同销售建筑物征收营业税。

14.清理其他销售建筑物、构筑物、土地附着物的应税行为。

（二）建筑业清理重点

1.清理纳税人未按合同规定的付款日期或者未在收到预收款项时确认收入申报纳税的行为。

2.清理纳税人未按规定结转工程价款以外取得的各项收入申报缴纳营业税的行为。（1）未将与工程相关的赔偿金、延期付款利息、资金占用利息等各类价外费用并入营业额；（2）未及时将临时设施费、劳保统筹、远征费、二次搬运费等取费项目并入营业额；（3）未将材料差价款、抢工费、优质工程奖、提前竣工奖等并入营业额；（4）未将超规划、超面积施工部分工程款并入营业额；（5）未将机械作业收入、材料转让收入、固定资产出租收入等并入营业额。（6）未将提供建筑物拆除、平整土地劳务取得的收入并入营业额。

3.清理纳税人从事混合销售过程中，少计劳务营业额多计货物销售额，从而少申报缴纳营业税的行为。

4.清理纳税人未将建设方提供的材料、动力等价款并入计税依据申报纳税的行为。

5.清理纳税人以自建自用建筑物名义向关联企业提供建筑劳务未确认收入申报纳税的行为；清理纳税人出售自建自用建筑物取得收入未按规定申报纳税的行为。

6.清理纳税人对外提供劳务以清偿外部债务或者接受建设方劳务、资产以冲抵自身债权而不计应税收入的行为。应重点关注建筑企业接受房地产开发企业商品房冲抵工程款，以及偿债商品房销售等环节应缴未缴营业税的行为。

7.加强对重点项目的营业税清理。重点关注市政工程、交通工程、行政事业单位工程、政府融资平台工程、绿化工程、水利工程、新农村建设工程、土地复垦工程等各类工程项目，结合项目管理的相关要求，强化对重点项目建设规模、施工进度、竣工结算和交付使用等方面的跟踪和监控，特别是对BT项目，要重点清理在工程建设期间，总、分包单位未按工程投资足额缴纳营业税的行为；在工程移交后，总包单位收到回购款未正确计算并及时足额缴纳营业税的行为。对约定收款时间不明确的项目是否按照“应税行为完成时间”确定纳税义务发生时间并申报缴纳营业税。

8.清理纳税人异地提供建筑业应税劳务，未按规定期限向机构所在地主管地税机关提供异地建筑业应税劳务收入的完税凭证，也未补征税款的问题。

9.其他建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业等应税行为。

（三）金融保险业清理重点

1.清理金融企业一般贷款利息收入未按规定申报纳税的行为。重点关注金融企业贷款利息计税营业额和逾期贷款利息纳税义务发生时间问题。

2.清理金融企业处置借款人抵押的房产、土地使用权以及其他抵押资产取得收入，未按规定申报缴纳营业税的行为。

3.清理股票转让、债券转让、外汇转让、其他金融商品转让是否纳入了征税范围，是否按《国家税务总局关于金融商品转让有关营业税问题的公告》（国家税务总局公告2013年第63号）的规定执行差额征税。重点关注企业转让上市公司限售股征税问题、买卖金融商品价差确定问题、委托贷款和民间借贷利息征税等问题。

4.清理核实金融机构是否将贴现利息收入扣除转贴现（或再贴现）利息后差额纳税、将贴现利息收入按应收票据持有期间按月分摊延迟纳税等问题。

5.清理金融企业的金融经纪业务和其他金融业务（中间业务）。重点关注金融机构是否把属于金融业营业税征税范围的金融经纪业务(金融机构一般称为中间业务），如委托业务、代理业务、咨询业务等理解成“营改增”的范围而缴纳增值税。关注是否将家外收取的代垫、代收代付费用（如邮电费、工本费）等从营业额中扣除未足额申报纳税的问题。

6.清理金融机构将相互之间提供服务取得的收入作为“金融机构往来业务”，未按规定申报缴纳营业税的问题。

7.清理保险企业收回已从营业额中扣减的应收未收保费，为并入当期营业额申报纳税的问题。

（四）生活性服务业清理重点

1.清理餐饮、旅店、旅游、代理、租赁、娱乐等行业应计未计或少计营业收入、未按规定及时确认收入，造成不缴、少缴或延迟缴纳营业税问题。清理定期定额纳税人营业税定额明显偏低问题。

2.清理行政事业单位取得不符合免税条件的各类行政事业性收费和服务性收费，未按规定申报缴纳营业税的问题。

3.清理提供学历教育的学校取得超过规定收费标准的收费以及以各种名义收取的赞助费、择校费等超过规定范围的收入，未按规定申报缴纳营业税的问题。

4.清理各类培训班、补习班、兴趣班、驾校等非学历教育职业培训机构未按规定申报缴纳营业税的行为。

5.清理相关单位和个人举办展览、讲座、演讲、报告会等活动取得收入，未按规定申报缴纳营业税的行为。