



Memo

主题: 房屋建筑物附属设备和配套设施增值税进项税额抵扣的处理方法

关键词: 增值税, 进项税额抵扣, 固定资产, 房地产附属设备

【主题】

2009 年 1 月 1 日起, 房屋建筑物附属设备和配套设施, 如中央空调等, 能否进行进项税额抵扣?

【分析】

房屋建筑物附属设备和配套设施, 如中央空调等, 其进项税额不得从销项税额中抵扣。

按规定, 用于非增值税应税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣^{①②}。由于房屋建筑物等不动产属于营业税的征税范畴^③, 因此因房屋建筑物购进的材料和相关设备, 其进项税均不得抵扣。

同时, 根据规定, 为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求, 凡以房屋为载体, 不可随意移动的附属设备和配套设施, 如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等, 无论在会计核算中是否单独记账与核算, 都应计入房产原值, 计征房产税^④。该法规明确了房产的计价问题, 同时也为我们理解非增值税应税项目提供了指导。

故房屋建筑物附属设备和配套设施, 应作为房屋建筑物的一部分, 其购进时的进项税额不得从销项税额中抵扣。

【法律依据】

《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号, 2008 年 11 月 10 日) ^①

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局第 50 号令）②

《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 540 号，2008 年 11 月 10 日）③

《国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》（国税发[2005]173 号，2005 年 10 月 21 日）④

【起草人】 陆慧 Rhodalu@rismochina.com

【复核人】 邓寅生 Ivandeng@rismochina.com

【发文日期】 2009 年 2 月 23 日

【免责条款】