

# チャイナタックスアラート

(中国税務速報)

第 12 回 2016 年 3 月

## 増値税改革新政策 – 不動産業及び建設業への影響

### 本アラートの分析対象法規:

- 財税[2016]36号通達、不動産業及び建設業に対する増値税関連規定が定められ、当該通達は2016年5月1日から発効する。

### 通達の発布

財政部及び国家税務総局は共同して、2016年3月24日付けで財税[2016]36号通達(以下「36号文」)を発布した。当該通達は、増値税改革で残る重要な業種に対する増値税税率と関連増値税政策を規定し、2016年5月1日から発効する。

KPMGは、第9回チャイナタックスアラートで増値税改革が全業種に及ぼす一般的な影響を分析した。今回は不動産業及び建設業に及ぼす影響を踏み込んで分析する。

### 不動産業及び建築業に適用する増値税税率

2016年3月5日のチャイナタックスアラートで予測された増値税税率は36号文により確認された。尚現行の不動産業及び建設業の増値税税率及び営業税税率は以下の通りである。

業界	現行営業税率	増値税率
建設業	3%	11%
不動産業	5%	11%

増値税の実質が差額課税(売上税額－仕入税額)であるのに対し、営業税は全額課税(売上税額のみ)であるため、現行税率と新税率を単純に比べてもあまり意味がない。しかし、移行期間政策の実施は税率に更なる影響を及ぼすため、以下に解説する。

### 主要な影響

営業税体系では不動産業及び建設業が営業税の税源貢献が最も大きい。増値税改革後は、不動産業及び建設業の増値税率は、営業税率より大きく変化する。そのため、増値税改革の政策

は、不動産業及び建設業に及ぼす影響は甚大である。今回、当局から不動産業及び建設業に対して、営業税から増値税に問題もなく移行できるよう具体的に規定を公布した。

概観すれば、マクロ経済に実質的に影響を及ぼす不動産業及び建設業に適用される増値税政策は4つである。

- **移行政策:** 増値税改革に一連の移行政策が含まれている。そのうち、一般納税人資格者である不動産デベロッパーが、工事着工が2016年4月30日以前の自社開発の不動産を販売する場合、あるいは一般納税人資格者が2016年4月30日以前に取得した不動産をリースする場合、簡易課税方式で税率5%の適用を選択し納税できる。つまり、不動産業の旧プロジェクトには営業税と同率が適用される。この政策の目的は、増値税改革を問題なく移行させることであり、増値税率がいきなり11%に跳ね上がることがないようにするためである。ただし、2016年5月1日以後に取得、若しくは新規開発の不動産プロジェクトには11%の増値税率が適用される。なお、当該政策は個人による住宅の販売には適用されない。
- **土地の購入コストにみなし仕入増値税を控除する:** 不動産デベロッパーが不動産販売に増値税標準額を計算する場合、政府に支払った土地の対価は売上から控除できる。優遇効果は不動産デベロッパーが増値した部分のみに課税されることである。なお、当該政策は不動産デベロッパーが税率11%で増値税を納付している場合に適用され、移行政策の適用を選定し、5%の徴税率で納税する場合に適用されない。
- **個人購入の2年超(2年を含む)の不動産の販売に増値税納付を免除する:** 不動産の長期保有を奨励して投機的行為を抑制するため、北京、上海、広州、深センを除き、個人が購入した2年以内の不動産を販売する場合、5%の徴税率で納税しなければならない。また、個人購入して2年以上(2年を含む)の不動産を販売する場合、増値税が免除される。当該政策は営業税の規定を引き継いで個人の居住用不動産ならびに投資用不動産の両方に適用される。
- **11%の増値税率適用の不動産に仕入税額を分割控除する:** 2016年5月1日以降購入した不動産は税率11%の増値税が適用され、購入者が増値税一般納税人資格者の場合、不動産の仕入税額も控除申告できる。控除できる仕入税額は、不動産購入後2年以内に分割して、1年目は60%控除、2年目に40%を控除する。現行の営業税体系は、不動産の購入に対して控除を定めていないため、中国増値税制度の大きな進展と言える。しかし、国際的視点では増値税の仕入税額の分割控除は一般的ではない。

新政策は比較的に穏やかな方法で不動産業及び建設業の影響をコントロールしている。2016年5月1日以前に建設プロジェクトならびに不動産販売は強力に推進し、不動産デベロッパー及び購入者側は移行政策の適用を選択することが予測できる。

## 不動産業及び建設業の具体的な範囲

政策における「不動産業」及び「建設業」の定義は営業税法規の規定と基本的に一致している。すなわち、増値税は、不動産の販売・賃貸業務に適用され、住宅、小売、オフィスビル、工業用不動産、商業不動産など主要な不動産類型に影響を及ぼしている。

注意すべきは、不動産仲介業、不動産管理業者、建築士、積算士などサービス提供側の業務活動は、「不動産業及び建設業」の課税範囲に属さず、「商務補助サービス」の課税範囲に属するため、6%の増値税率が適用されることである。

## 移行政策

移行政策は、不動産の所有者、不動産賃貸業者、不動産基金及び不動産投資会社に最も注目されている。簡単に言えば、政府が増値税導入で最も頭を抱える問題は、市場経済の秩序を乱さずことなく、如何に増値税を既存の不動産および建設業プロジェクトに適用するかである。

移行政策の適用の状況は下記の通りである。

適用状況	条件	増値税税率
既存プロジェクトのデベロッパー	<p>不動産デベロッパーの一般納税人資格者が自社開発した既存プロジェクトを販売する。</p> <p>既存プロジェクトは下記条件を満たさなければならないこと。</p> <p>「建設工事実施許可証」に記載された工事開始日が、2016年4月30日以前である。</p>	<p>簡易課税方式を選択し、5%の徴収率を適用できる。</p>
中古不動産販売(非不動産デベロッパー)	<p>一般納税人資格者が、2016年4月30日以前に取得した不動産(自社建設物件を含まない)を販売する。</p>	<p>簡易課税方式を選択し、取得する全ての収入から取得原価を差引いた差額を基に5%の徴収率で不動産の所在地の管轄税務機関に増値税を予納し、機構所在地の管轄税務機関に増値税を申告・納付する。</p>
不動産リース	<p>一般納税人資格者が、2016年4月30日以前に取得した不動産をリースする。</p>	<p>簡易課税方式を選択し、5%の徴収率で不動産所在地の管轄税務機関に増値税を予納し、機構所在地の管轄税務機関に増値税を申告・納付する。</p>
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「清包工」方式(注:建設業者が建築材料を提供しない方式)の建設サービス。</li> <li>● 「甲供工事」方式の建設サービス。</li> <li>● 建設工事の既存プロジェクトに建設サービスを提供する場合、次の条件のいずれかに該当しなければならないこと。</li> </ul> <p>1. 「建設工事実施許可証」に記載される工事開始日が2016年4月30日以前である。</p> <p>2. 「建設工事実施許可証」を取得していない場合、建設工事請負契約に記載される工事開始日が2016年4月30日以前である。</p>	<p>徴収率3%の簡易課税方式に適用できる。更に、下請業者に支払う費用を、控除納税することができる(既存の営業税と合致)。</p>

## 簡易課税方式による移行政策を選択する場合、次のことを意味している。

- 建設業は徴収率 3%を適用し、不動産販売及び不動産賃貸は徴収率 5%を適用する
- 建設及び不動産販売、不動産賃貸のサービスの提供者は、仕入税額を控除できない
- 建設及び不動産販売、不動産賃貸サービスの購入者は、仕入税額を控除できる可能性がある
- 建設及び不動産販売、不動産賃貸サービスの提供者は、増値税専用発票を発行できる可能性がある

より優遇的な政策とは、一般納税人資格者は、簡易課税方式を採択し、建設・不動産プロジェクトを購入する場合に仕入税額の控除が認められることである。しかし、建設企業と不動産企業は、簡易課税のプロジェクトに係る増値税専用発票を自ら発行できるか(既に増値税一般納税人資格者である場合)、あるいは管轄税務機関に代理発行してもらうべきか、まだ不明確である。また、徴収率 5%の簡易課税方式を適用する不動産リースプロジェクトも同様に増値税専用発票を発行できるか否かも、不明確である。

政策の移行期間において、業者は自ら簡易課税方式、または業界による増値税税率のどちらかを選択して増値税を納付できる。つまり、プロジェクトごとに、異なる税率を選択して、増値税を納付することも可能になる。そのため、ある不動産開発業者が、販売住宅に簡易課税方式を採用して徴収率 5%で税込価格に基づいて増値税を納付する一方、商業用不動産に対しては、税率 11%の増値税額を算定し、税額分を購入側に転嫁し、購入側が転嫁された仕入税額を控除できるという伝統的な課税方式を採択する傾向があるだろう。注意すべきは、納税者が一旦、課税方式を選択した場合、その後の 36ヶ月以内は方式を変更することはできない。

実務上、次のことにも注意すべきである。不動産賃貸業者は移行政策の適用を選んだ場合、その適用条件が、増値税一般納税人資格者が、2016年4月30日以前に不動産を取得することしか要求していない。簡易課税方式を選択し、当該条件を満たす不動産賃貸業者は、将来にも継続して移行政策を適用できる。言い換えれば、所有権が変更されていない同一の不動産は、数年後でも徴収率 5%の簡易課税方式の移行政策を適用することができることになる。なお、新規不動産または所有権が変更された不動産は、移行政策を継続的に適用することはできない。

不動産賃貸業務において、オーナーの選択は、賃借人によっても大いに影響を受ける。例えば、もしオーナーが増値税の負担を賃借人に転嫁できる場合は 11%の税率。また、賃貸条項または交渉の不順調によつて仕入増値税の負担を賃借人に移転できない場合、賃貸業者は 5%の徴収率を選択するであろう。そのため、賃貸業者と賃借人が、税務処理を確認することが賃貸契約の交渉上の一部になる。

## 小規模納税義務者

11%の増値税税率は一般納税人資格者に適用される。年間売上高 500 万人民币以上、あるいは 500 万人民币元を超えていないが健全な会計記録、正確な税務資料を税務機関に提出できる場合、税務局に増値税一般納税人資格を申請して、税務登記を行った納税者を、増値税一般納税人資格者という。

「増値税一般納税人資格者」の基準を満たさない納税者は、増値税小規模納税義務者である。増値税小規模納税義務者は以下の特徴を有している。

- 不動産業の小規模納税義務者は税率 5%を適用、また建築業の小規模納税義務者は税率 3%を適用して増値税を納付する。
- 小規模納税義務者は仕入増値税を控除できない。

- 小規模納税義務者は増値税専用発票を発行できない。ただし、小規模納税義務者は、一般納税人資格者に貨物申請または増値税が適用される役務を提供する場合、購入者が販売業者に増値税専用発票を要求する場合、税務機関に増値税専用発票の代理発行を依頼することができる。

個人が住宅を貸出す場合、徴収率 1.5%の増値税を納付する。これは現行の営業税政策と一致する。

## 業務別の分析

### 個人住宅の売却に関する政策

上述した通り、新政策による大きな影響の一つは、「個人住宅の売却に関する政策」である。実務上、個人が購入した住宅を2年以内に販売する場合、税率 5%で増値税を全納しなければならない。税額計算のベースは住宅の販売価額である。

一方、不動産の長期保有を奨励し、投機行為を抑制するため、北京・上海・広州・深センの4都市を除き、個人は2年以上自己保有する住宅を販売する場合、増値税は免除される。面白いことに、この政策は、個人が保有するすべての「住宅」不動産の、全てに適用される。即ち、不動産投資者もこの免税政策を適用できる。なお個人の居住用不動産賃貸収入は 1.5%の増値税率が適用される。

しかし、特殊状況が存在する場合、政策の適用可能性には曖昧さがある。例えば、2年を過ぎていないが所有者が死亡または離婚などの原因で財産権が変更された場合、政策上、取得した不動産所有権には増値税免税の規定はあるものの、実務上特殊状況が発生して不動産を再販売する場合、2年という期間を改めて計算しなおす必要があるかどうかは不明である。

### 建設業

建設業は、増値税改革の後は税率 3%の簡易課税方式を適用する場合を除き、11%の増値税率が適用される。現在、徴収率 3%の簡易課税方式を適用しているプロジェクトは、下請業者に支払ったコストは収入総額から控除できる。現行の営業税政策と一致している。

増値税改革後に建設業は主に2つの問題に直面する。

- 増値税発票の取得問題  
元請業者の下で施工に従事する下請業者は、小規模納税義務者が多いため増値税専用発票を発行することができない。当該部分に関連する仕入増値税は税務局が代理発行した増値税専用発票を取得した場合のみ控除できる。
- 建設業者は、建築サービスの一部として原材料を購入する場合、その原材料は建設業の適用税率 11%、あるいは貨物販売の適用税率 17%の増値税を納付すべきなのか。  
通常、原材料の購入価格はデベロッパーが建設業者に支払う報酬に算入されるため税率 11%を適用すると思われるが、現時点でもまだ明確ではない。

一部の建設業者は建築サービスのみを提供し、デベロッパーが原材料を提供する場合がある。そのため、原材料を提供しない建設業者に対し税率 3%の簡易課税の優遇措置が適用される。規定は建設業者の税負担を軽減するための政策的な配慮である。それは、建設業者の主なコストが人件費のため、増値税率の軽減によって控除できる仕入税額が少ない状況を考慮し補填したものである。

### 不動産デベロッパー

不動産デベロッパーは、増値税改革前に着工したプロジェクトに関する有利な移行政策のほかにも有利な政策がある。そのうち、もっとも重要なのは、一般納税人資格を入手し

た不動産デベロッパーは、課税標準の計算上、購入した土地の取得原価を売上高から控除できることである。そのため、不動産デベロッパーは付加価値の増加した部分に限定して増徴税を納付できる。ただし、当該規定は税率 5%ではなく、税率 11%を適用する不動産デベロッパーに対してのみ適用される。従って、売上高にどちらの税率を適用するのが有利であるか、事前の試算が非常に重要となる。

増徴税改革において、不動産デベロッパーが特に注目するもう一点とは、実務上、前売り方式で不動産を販売し、かつ、前受金を受領した場合、大きな建設プロジェクト着工前に前受金を受領する可能性があるため、前受金を受領した時点で増徴税の納税義務が発生するかということである。これについて 36 号文も特段規定していない。前受金を受領した時点で増徴税発票を発行しない場合、不動産販売の納税義務の発生時点は契約書に定められた時点、或いは所有権が変更された時点となる。ただし、前受金受領の時点で税率 3%の増徴税の予納が発生する。

### 不動産ファンド、不動産投資者及び長期保有財産

不動産ファンド及び不動産投資者は、賃貸目的保有の不動産に対して比較的緩和的な移行政策を享受できる。具体的には 2 つの場合に徴収率 5%の簡易課税方式を採用できる。

- 一般納税人資格者が 2016 年 4 月 30 日以前に取得した不動産を賃借する場合、或いは
- 一般納税人資格者が 2016 年 4 月 30 日以前に取得した不動産(自社建設を除く)を販売する場合

そのほか、徴収率 5%の簡易課税方式を採用できる非自社建設不動産には、販売額と購買額の差額に対し課税する方式が認められる。すなわち、不動産ファンド及び不動産投資者、ならびに 2016 年 4 月 30 日以前に購入した不動産(例えば工場)を保有する納税者が今後不動産を譲渡する場合、売価総額より購入総額を差し引いて税率 5%の増徴税を納付できる。現行の営業税規定と一致している。

一方、2016 年 5 月 1 日以降に取得した不動産は、税率 5%の簡易課税方式は適用できないが、購買側は税率 11%の仕入増徴税を控除できる。規定は控除できる仕入税額は 2 年に分けて一定の比率に基づき控除ができることを定めている。1 年目に控除できる仕入税額比率は 60%、2 年目は 40%である。規定は、2016 年 5 月 1 日以降に取得した不動産建設中プロジェクトにも適用されるが、不動産業者が自社開発した不動産、ファイナンスリースで借入れた不動産、建築現場の仮設建物・構築物には適用されない。

一般的には、政府は、この政策で一時的に財政収入増となるがその効果はまだ明確ではない。それは輸出税還付以外に中国では繰越仕入税額を還付する実務が存在しない。これは、購買側に繰越控除税額がある場合でも税還付はできないことを意味している。また、固定資産と処理する不動産の購入に対し、1 年目に控除できる 60%の仕入税額は購入当月に一括申告控除するのか、あるいは比率按分して 12 ヶ月に分けて申告控除するのか、これは 2 年目に控除できる 40%の仕入税額にも同じ問題がある。また、2 年目に不動産を売却した場合、それに係わる仕入税額をどのように処理すべきか、政策はまだ明確にしていない。加えて、購入した不動産が固定資産と処理されない場合、例えば投資性不動産として処理される場合はその税額の控除方法に対しても明確にされていない。

中国の一般的な不動産処理方法は、不動産を所有する企業がその持分或いはその他権益を売却する方法である。持分の譲渡は営業税或いは増徴税の課税対象から外れている。現在公布済みの法規だけから見れば、企業所得税に関する 7 号公告のような「みなし課税」政策、すなわち、持分売却行為を潜在的な不動産資産売却として見なして課税することは定められていない。

## 物件の管理、不動産仲介、その他類似のサービス提供者

物件管理サービス、不動産仲介及びその他類似サービスは、6%の増値税率が適用される。注意すべきは、物件管理サービスは「商務補助サービス」に分類されている。したがって、物件の管理サービス及び不動産仲介サービスは仕入税額控除を利用できる。

## 水電転売及びその他のインフラ支出

不動産業、物件管理業者、或いは物件所有者は、不動産賃貸借契約書に基づき水電等のインフラ支出を、テナントへ転売する行為がよく見られる。問題点は、物件所有者が簡易課税方式の選択の有無を問わず、転売された水電に対して、水電に適用する増値税率で納付するか、あるいは、賃借サービスの提供にかかわる価格外費用として11%の増値税を納付するか、増値税改革の新規定には具体的な説明はない。

## 融資コスト

金融業の増値税改革は、チャイナタックスアラートに記載されたように、支払利息及びローンサービスに直接に関連する支払手数料を仕入税額として控除できないため、不動産プロジェクトの融資コストは増加する。

## 実務上生じうる重要問題

増値税改革は重要な税制改革である。一般的に新たな法規が公布される場合、通常およそ12ヶ月から18ヶ月の「移行期間」が設けられる。他国での増値税体系の体系的な問題は、同じく中国にも発生しうる。当然のことながら、今後、相当な期間にわたって次のような問題、又は不確実性が発生する。

- **不動産の認証問題:** 規定は単に売却予定の不動産及び既得した不動産が一致するという仮設を踏まえて運用される。次の例を考えてみよう。不動産デベロッパーがプロジェクトの一部が既存と新規のものが混在しているものに関与している場合、土地所有権の取得価格を控除できるのか。同様の問題は移行政策にも登場してくる。例えば、共有者の1人が2016年4月30日に不動産の持分50%を取得し、他者は2016年4月30日以降に不動産業者からその50%の持分を買取った。その後の不動産の売却では、税率5%の増値税簡易課税方式を共有者全員に適用するか、それとも全員に適用しないか。
- **商業用不動産及び住宅:** 個人住宅の販売に関する政策には、住宅の販売及び賃貸に税務優遇処置を定めた。ところが、実務では、「住宅」及び「非住宅」をどのように正確に定義するか困難である。例えば、学生マンションとサービス型マンションを如何に分類するか。
- **不動産デベロッパーが増値税の一般納税人資格者として登記されること:** 不動産デベロッパーは通常、プロジェクトの開始段階で増値税一般納税人資格者の登記を希望する。その場合は売上税額から仕入税額を控除できる。しかし実務上、プロジェクトを開始する場合、不動産デベロッパーはまだ収入を得ていないため増値税一般納税人資格者の登記をスムーズに行えない可能性がある。上述のような費用支出の発生と収入取得との間に長い期間があるという商業モデルでは、企業は仕入税額を適時に控除できないことになる。税務当局・税務機構が、プロジェクト開始の段階で不動産デベロッパーの増値税一般納税人資格登記を承認することを望む。

## 10 の問題点－不動産業及び建設業

2016年3月5日にKPMGが発表したチャイナタックスアラートには、不動産業及び建設業が直面している10の問題点に言及した。新規定においてこれらの問題が如何に解決されるか(或は未解決のままであるか)は注目される。

問題点	結果
1. 企業は政府部門の入札・競売・公示制度(中文「招拍挂制度」)を通して土地使用権を取得する場合、仕入税額のみなし控除が可能なのか。	仕入税額のみなし控除ができる。
2. 中国国内又は海外の不動産企業の持分或いはその他の持分性投資を譲渡する場合、増値税を適用するか。	初歩的に適用しないと判定。
3. 信託資金の管理代行業者及び水道光熱費などの請求代行業者或いは不動産管理会社に対しどのように増値税を徴収するか。	状況に応じて代理業及び不動産管理業者に6%の増値税を課する。
4. 増値税改革前に既存のプロジェクト又はリース契約書についてどのような移行措置又は免除政策を適用するか。	移行政策がある。
5. 企業が不動産開発業務の前売り行為に対して、その納税義務の発生時点を繰り延べることにより、仕入税額が発生する前に売上税額の納付義務も発生しないようにすることができるか。	可能。納税義務の発生は契約書に定められた時点或いは所有権変更時となる。前受金を受領した場合税率3%の増値税を予納しなければならない。
6. リース料の免除期間、フリー駐車スペース及び不動産所有者が提供するその他の優遇措置を「みなし販売」として扱うべきか。また、開発業者が請負業者に原材料や設備を提供する場合に「みなし販売」として取り扱う必要があるか。	リース料の免除期間、フリー駐車スペースならびに不動産所有者が提供するその他の優遇措置を「みなし販売」として扱う可能性が高い。なお、開発業者が請負業者に原材料や設備を提供する場合に「みなし販売」として取り扱うか否かは不明である。
7. 不動産デベロッパーは融資コストに係る仕入税額を控除することができるか。	できない。
8. 不動産デベロッパーは、プロジェクトの開発初期(収入を取得する前)に増値税一般納税人資格者の登記ができるか。	現時点ではまだ不明確である。
9. 不動産の購入によって発生する仕入税額に対して年間の控除可能金額又は控除可能比率などの制限があるか。	固定資産として管理される不動産の仕入税額は1年目60%、2年目40%を控除できる。
10. 中古不動産の個人販売(個人消費者間の取引)は中古不動産の販売額に基づいて増値税を算定するか、それとも譲渡益に基づいて増値税を算定するか。	個人が所有した2年以下の不動産を販売する場合、販売額の全額に対し税率5%の増値税を納付する。 個人が所有した2年超の不動産を販売する場合、増値税を免除する。

## 財務上の主要な影響－不動産業及び建設業

多くの不動産デベロッパー、不動産所有者、不動産ファンド及び不動産投資家は、移行政策を終えた後の税率 11%の適用により増値税負担が重くなるかに非常に疑問を持っている。この疑問に単純かつ統一した回答はない。しかし、財務モデルに対する財務上の影響を評価及び分析することは必要である。その影響を査定するにあたって重要な要素は以下の通りである。

- **既存の契約書条項**－ サプライヤーは契約書を締結した後に増値税を転嫁することができない場合、増値税の影響を低減するために(建築業 3%又は不動産業 5%)という徴収率を適用し、簡易課税方法を利用することを希望するであろう。
- **取引相手が増値税一般納税人資格者であるか否か**－ 物品販売の買手側又はリース業務の借入側が増値税一般納税人資格者の場合、現行の営業税政策と比べ、増値税政策のほうが売手側又はリース業者が増値税を転嫁することが比較的容易である。総じて、B 2 B モデルを利用した不動産取引(デパート、オフィスビル、工場、ホテル及びその他のビジネス不動産プロジェクト)は、B 2 C 又は C 2 C のモデルを利用した住宅取引と比べ、前者は政策の変動によって受ける不利な影響が低くなる。
- **土地価格がプロジェクト全体の価値に占める比率**－ 政府部門は土地使用権を払い下げる場合、売上税額を納付する必要性はないと見込んでいる。しかし、デベロッパーは土地使用権を購入する場合、土地使用権の価格に対しみなし仕入税が控除できる。そのため、デベロッパーは竣工プロジェクトを販売する場合、その増値税の実際負担額が、売上税額から仕入税額を控除して算出される。建設コスト及び材料費がプロジェクトの開発事業総額に占める比率が高ければ高いほど控除可能な仕入税額の割合も高まる。それは、原材料の仕入税率が 17%で、建設コストの仕入税率が 11%のためである。
- **販売モデル**－ 竣工済みの不動産プロジェクト或いは不動産業者の持分を販売する場合、異なる増値税率が適用される可能性がある。また、持分売却が増値税の課税対象にならない可能性もある。
- **企業の組織構成**－ 多くのデベロッパーはプロジェクト事業体を介して開発プロジェクトを運営している。一括申告が実現できない場合、毎回、新規プロジェクトを開発する場合は可能な限り早期に仕入税額控除を適用するために、プロジェクト事業体が速やかに増値税の一般納税人資格者として登記しなければならないが、各デベロッパーは売上税額が発生する時点ではじめて、仕入税額を控除することによる経済的便益を享受することになる。中国は、一部の輸出対象の貨物及びサービスを除いて仕入税額の還付制度(他の増値税税制を実施する国と異なる)は広く実施されていない。このため、増値税は、企業のキャッシュフローに顕著、かつ長期的に影響を及ぼすであろう。プロジェクト事業体によって開発プロジェクトを運営する場合、1つのプロジェクトで発生した仕入税額は、他のプロジェクトの売上税額から控除できない。

## Khoonming Ho

Head of Tax,  
KPMG China  
Tel. +86 (10) 8508 7082  
khoonming.ho@kpmg.com

## Beijing/Shenyang

**David Ling**  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

## Tianjin

**Eric Zhou**  
Tel. +86 (10) 8508 7610  
ec.zhou@kpmg.com

## Qingdao

**Vincent Pang**  
Tel. +86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

## Shanghai/Nanjing

**Lewis Lu**  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

## Chengdu

**Anthony Chau**  
Tel. +86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

## Hangzhou

**John Wang**  
Tel. +86 (571) 2803 8088  
john.wang@kpmg.com

## Guangzhou

**Lilly Li**  
Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

## Fuzhou/Xiamen

**Maria Mei**  
Tel. +86 (592) 2150 807  
maria.mei@kpmg.com

## Shenzhen

**Eileen Sun**  
Tel. +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## Hong Kong

**Karmen Yeung**  
Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

## Northern China

### David Ling

Head of Tax,  
Northern Region  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

### Vaughn Barber

Tel. +86 (10) 8508 7071  
vaughn.barber@kpmg.com

### Andy Chen

Tel. +86 (10) 8508 7025  
andy.m.chen@kpmg.com

### Yali Chen

Tel. +86 (10) 8508 7571  
yali.chen@kpmg.com

### Milano Fang

Tel. +86 (532) 8907 1724  
milano.fang@kpmg.com

### Tony Feng

Tel. +86 (10) 8508 7531  
tony.feng@kpmg.com

### John Gu

Tel. +86 (10) 8508 7095  
john.gu@kpmg.com

### Helen Han

Tel. +86 (10) 8508 7627  
h.han@kpmg.com

### Naoko Hirasawa

Tel. +86 (10) 8508 7054  
naoko.hirasawa@kpmg.com

### Josephine Jiang

Tel. +86 (10) 8508 7511  
josephine.jiang@kpmg.com

### Henry Kim

Tel. +86 (10) 8508 5000  
henry.kim@kpmg.com

### Li Li

Tel. +86 (10) 8508 7537  
li.li@kpmg.com

### Lisa Li

Tel. +86 (10) 8508 7638  
lisa.h.li@kpmg.com

### Thomas Li

Tel. +86 (10) 8508 7574  
thomas.li@kpmg.com

### Simon Liu

Tel. +86 (10) 8508 7565  
simon.liu@kpmg.com

### Paul Ma

Tel. +86 (10) 8508 7076  
paul.ma@kpmg.com

### Alan O'Connor

Tel. +86 (10) 8508 7521  
alan.oconnor@kpmg.com

### Vincent Pang

Tel. +86 (10) 8508 7516  
+86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

### Shirley Shen

Tel. +86 (10) 8508 7586  
yinghua.shen@kpmg.com

### State Shi

Tel. +86 (10) 8508 7090  
state.shi@kpmg.com

### Joseph Tam

Tel. +86 (10) 8508 7605  
laiyiu.tam@kpmg.com

## Michael Wong

Tel. +86 (10) 8508 7085  
michael.wong@kpmg.com

## Jessica Xie

Tel. +86 (10) 8508 7540  
jessica.xie@kpmg.com

## Irene Yan

Tel. +86 (10) 8508 7508  
irene.yan@kpmg.com

## Jessie Zhang

Tel. +86 (10) 8508 7625  
jessie.j.zhang@kpmg.com

## Sheila Zhang

Tel. +86 (10) 8508 7507  
sheila.zhang@kpmg.com

## Tiansheng Zhang

Tel. +86 (10) 8508 7526  
tiansheng.zhang@kpmg.com

## Tracy Zhang

Tel. +86 (10) 8508 7509  
tracy.h.zhang@kpmg.com

## Eric Zhou

Tel. +86 (10) 8508 7610  
ec.zhou@kpmg.com

## Central China

### Lewis Lu

Head of Tax,  
Eastern & Western Region  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

### Anthony Chau

Tel. +86 (21) 2212 3206  
anthony.chau@kpmg.com

### Cheng Chi

Tel. +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com

### Cheng Dong

Tel. +86 (21) 2212 3410  
cheng.dong@kpmg.com

### Marianne Dong

Tel. +86 (21) 2212 3436  
marianne.dong@kpmg.com

### Alan Garcia

Tel. +86 (21) 2212 3509  
alan.garcia@kpmg.com

### Chris Ge

Tel. +86 (21) 2212 3083  
chris.ge@kpmg.com

### Chris Ho

Tel. +86 (21) 2212 3406  
chris.ho@kpmg.com

### Dylan Jeng

Tel. +86 (21) 2212 3080  
dylan.jeng@kpmg.com

### Jason Jiang

Tel. +86 (21) 2212 3527  
jason.jt.jiang@kpmg.com

### Flame Jin

Tel. +86 (21) 2212 3420  
flame.jin@kpmg.com

### Sunny Leung

Tel. +86 (21) 2212 3488  
sunny.leung@kpmg.com

### Michael Li

Tel. +86 (21) 2212 3463  
michael.y.li@kpmg.com

### Christopher Mak

Tel. +86 (21) 2212 3409  
christopher.mak@kpmg.com

## Henry Ngai

Tel. +86 (21) 2212 3411  
henry.ngai@kpmg.com

## Yasuhiko Otani

Tel. +86 (21) 2212 3360  
yasuhiko.otani@kpmg.com

## Ruqiang Pan

Tel. +86 (21) 2212 3118  
ruqiang.pan@kpmg.com

## Amy Rao

Tel. +86 (21) 2212 3208  
amy.rao@kpmg.com

## Wayne Tan

Tel. +86 (28) 8673 3915  
wayne.tan@kpmg.com

## Rachel Tao

Tel. +86 (21) 2212 3473  
rachel.tao@kpmg.com

## Janet Wang

Tel. +86 (21) 2212 3302  
janet.z.wang@kpmg.com

## John Wang

Tel. +86 (21) 2212 3438  
john.wang@kpmg.com

## Mimi Wang

Tel. +86 (21) 2212 3250  
mimi.wang@kpmg.com

## Jennifer Weng

Tel. +86 (21) 2212 3431  
jennifer.weng@kpmg.com

## Henry Wong

Tel. +86 (21) 2212 3380  
henry.wong@kpmg.com

## Grace Xie

Tel. +86 (21) 2212 3422  
grace.xie@kpmg.com

## Bruce Xu

Tel. +86 (21) 2212 3396  
bruce.xu@kpmg.com

## Jie Xu

Tel. +86 (21) 2212 3678  
jie.xu@kpmg.com

## Robert Xu

Tel. +86 (21) 2212 3124  
robert.xu@kpmg.com

## William Zhang

Tel. +86 (21) 2212 3415  
william.zhang@kpmg.com

## Hanson Zhou

Tel. +86 (21) 2212 3318  
hanson.zhou@kpmg.com

## Michelle Zhou

Tel. +86 (21) 2212 3458  
michelle.b.zhou@kpmg.com

## Southern China

### Lilly Li

Head of Tax,  
Southern Region  
Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

### Penny Chen

Tel. +1 (408) 367 6086  
penny.chen@kpmg.com

### Vivian Chen

Tel. +86 (755) 2547 1198  
vivian.w.chen@kpmg.com

### Sam Fan

Tel. +86 (755) 2547 1071  
sam.kh.fan@kpmg.com

## Joe Fu

Tel. +86 (755) 2547 1138  
joe.fu@kpmg.com

## Ricky Gu

Tel. +86 (20) 3813 8620  
ricky.gu@kpmg.com

## Fiona He

Tel. +86 (20) 3813 8623  
fiona.he@kpmg.com

## Angie Ho

Tel. +86 (755) 2547 1276  
angie.ho@kpmg.com

## Ryan Huang

Tel. +86 (20) 3813 8621  
ryan.huang@kpmg.com

## Cloris Li

Tel. +86 (20) 3813 8829  
cloris.li@kpmg.com

## Jean Li

Tel. +86 (755) 2547 1128  
jean.j.li@kpmg.com

## Kelly Liao

Tel. +86 (20) 3813 8668  
kelly.liao@kpmg.com

## Grace Luo

Tel. +86 (20) 3813 8609  
grace.luo@kpmg.com

## Maria Mei

Tel. +86 (592) 2150 807  
maria.mei@kpmg.com

## Eileen Sun

Tel. +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## Michelle Sun

Tel. +86 (20) 3813 8615  
michelle.sun@kpmg.com

## Bin Yang

Tel. +86 (20) 3813 8605  
bin.yang@kpmg.com

## Lixin Zeng

Tel. +86 (20) 3813 8812  
lixin.zeng@kpmg.com

## Hong Kong

### Ayesha M. Lau

Head of Tax, Hong Kong  
Tel. +852 2826 7165  
ayasha.lau@kpmg.com

### Chris Abbiss

Tel. +852 2826 7226  
chris.abbiss@kpmg.com

### Darren Bowdern

Tel. +852 2826 7166  
darren.bowdern@kpmg.com

### Yvette Chan

Tel. +852 2847 5108  
yvette.chan@kpmg.com

### Lu Chen

Tel. +852 2143 8777  
lu.l.chen@kpmg.com

### Rebecca Chin

Tel. +852 2978 8987  
rebecca.chin@kpmg.com

### Matthew Fenwick

Tel. +852 2143 8761  
matthew.fenwick@kpmg.com

## Barbara Forrest

Tel. +852 2978 8941  
barbara.forrest@kpmg.com

## Sandy Fung

Tel. +852 2143 8821  
sandy.fung@kpmg.com

## Stanley Ho

Tel. +852 2826 7296  
stanley.ho@kpmg.com

## Daniel Hui

Tel. +852 2685 7815  
daniel.hui@kpmg.com

## Charles Kinsley

Tel. +852 2826 8070  
charles.kinsley@kpmg.com

## John Kondos

Tel. +852 2685 7457  
john.kondos@kpmg.com

## Kate Lai

Tel. +852 2978 8942  
kate.lai@kpmg.com

## Jocelyn Lam

Tel. +852 2685 7605  
jocelyn.lam@kpmg.com

## Alice Leung

Tel. +852 2143 8711  
alice.leung@kpmg.com

## Steve Man

Tel. +852 2978 8976  
steve.man@kpmg.com

## Ivor Morris

Tel. +852 2847 5092  
ivor.morris@kpmg.com

## Curtis Ng

Tel. +852 2143 8