

中级经济师

财政税收专业知识和实务

教材精讲班

第一节 增值税制

（五）销售不动产（9%）

销售不动产是指**转让不动产所有权**的业务活动。

不动产，是指不能移动或者移动后会引起性质、形状改变的财产，包括建筑物、构筑物等。

转让建筑物**有限产权**或者**永久使用权**的，转让在建的建筑物或者构筑物所有权的，以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照**销售不动产缴纳增值税**。

【例-单选题】以下（ ）不按照销售不动产缴纳增值税。

- A. 转让在建的建筑物或者构筑物所有权
- B. 转让不动产的使用权
- C. 转让建筑物有限产权或永久使用权
- D. 在转让建筑物或构筑物时一并转让其所占土地的使用权

网校答案：B

网校解析：本题考查增值税的征税范围。转让不动产的使用权，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。转让不动产所有权的业务活动按照销售不动产缴纳增值税。

（六）进口货物

进口货物是指申报**进入我国海关境内的货物**。确定一项货物是否属于进口货物，必须看其是否办理了报关进口手续。只要是报关进口的应税货物，均属于增值税征税范围，在进口环节缴纳增值税（享受免税政策的货物除外）。

（七）混合销售行为

一项销售行为如果**既涉及货物又涉及服务**，为**混合销售**。从事货物的生产、批发或者零售的单位和个体工商户的混合销售行为，按照**销售货物**缴纳增值税；其他单位和个体工商户的混合销售行为，按照**销售服务**缴纳增值税。（商场出售空调并安装；理发店出售护发素）

（八）兼营行为

1. 兼营的含义

兼营是指纳税人的经营范围既包括销售货物和劳务，又包括销售服务、无形资产、不动产。但是，销售货物、劳务、服务、无形资产、不动产**不同时**发生在**同一项销售行为中**。（如百货商场中提供的餐饮服务）

2. 兼营的税务处理

纳税人兼营免税、减税项目的，应当分别核算免税、减税项目的销售额；未分别核算的，**不得免税、减税**。试点纳税人兼营销售货物、**劳务**、服务、无形资产、不动产，适用不同税率或者征收率的，应当分别核算适用不同税率或者征收率的销售额；**未分别核算销售额的**，按照以下方法适用税率或者征收率：

- （1）兼营不同税率的销售货物、劳务、服务、无形资产、不动产，**从高适用税率**。
- （2）兼有不同征收率的销售货物、劳务、服务、无形资产、不动产，**从高适用征收率**。
- （3）兼有不同税率和征收率的销售货物、劳务、服务、无形资产、不动产，**从高适用税率**。

【例-单选题】（2019年）关于增值税制中的兼营行为的说法，错误的是（ ）。

- A. 纳税人的经营范围既包括销售货物和劳务，又包括销售服务、无形资产或不动产，但销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产不同时发生在同一项销售行为中
- B. 纳税人兼营免税、减税项目，未分别核算免税、减税项目的销售额的，不得免税、减税
- C. 纳税人兼营销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，适用不同税率或征收率的，应分别核算销售额

D. 纳税人兼营销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，适用不同税率或征收率，未分别核算销售额的，适用平均税率

网校答案：D

网校解析：选项D错误，纳税人兼营销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，适用不同税率或征收率，未分别核算适用不同税率或征收率的销仍额的，按照以下方法适用税率或征收率：（1）兼有不同税率的销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，从高适用税率。（2）兼有不同征收率的销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，从高适用征收率。（3）兼有不同税率和征收率的销售货物、劳务、服务、无形资产或不动产，从高适用税率。

（九）部分货物的征税（了解）

- 1、**货物**期货（包括商品期货和贵金属期货），应当征收增值税。
 - 2、银行销售金银的业务，应当征收增值税。
 - 3、基本建设单位和从事建筑安装业务的企业附设的工厂、车间生产的水泥预制构件、其他构件或建筑材料，用于本单位或本企业的建筑工程的，应在移送使用时征收增值税。但对其在建筑现场制造的预制构件，凡直接用于本单位或本企业建筑工程的，不征收增值税。
 - 4、集邮商品的生产、调拨征收增值税。
 - 5、缝纫，应当征收增值税。
 - 6、饮食店、餐馆（厅）、酒店（家）、宾馆、饭店等单位**附设**门市部、外卖点等**对外销售货物的**，仍按关于**兼营**行为的征税规定征收增值税。
- 专门生产或销售货物（包括烧卤熟制食品在内）的个体工商户及其他个人应当征收增值税。

四、增值税的税率

（一）税率（自2019年4月1日起）

1. 货物税率

- （1）基本税率：13%【除了第（2）、（3）项规定外】
- （2）低税率：9%

①生活必需品类	A. 粮食、 食用 植物油； B. 自来水、暖气、冷气、热水、煤气、石油液化气、天然气、沼气、 居民用 煤炭制品
②文化用品类	A. 图书、报纸、杂志 B. 音像制品、电子出版物
③农业生产资料类	饲料、化肥 、农药、农膜、农机（ 不包括农机零部件 ）
④ 农产品	
⑤二甲醚	
⑥国务院规定的 其他货物	

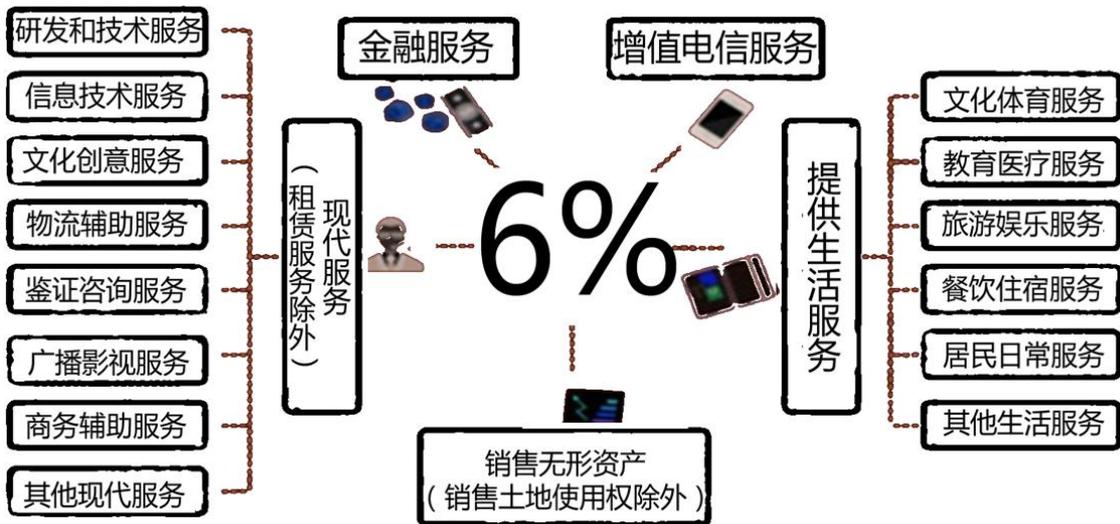
（3）零税率——出口货物【除原油、柴油、新闻纸、糖、援外货物和国家禁止出口的货物（目前包括天然牛黄、麝香、铜、铜基合金和白金等）外】

2. **应税劳务税率**：13%

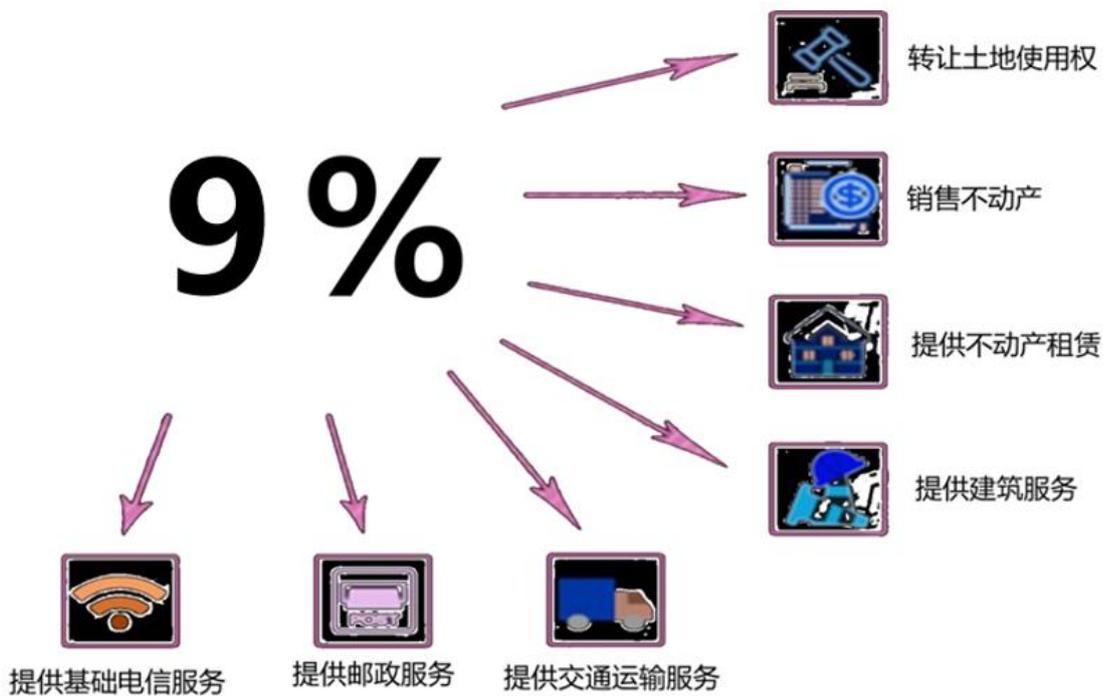
纳税人提供加工、修理修配劳务。

3. 销售服务、无形资产、不动产的税率

- （1）除以下第（2）、（3）、（4）项规定外，税率为**6%**。



(2) 提供交通运输、邮政、**基础电信**、建筑、**不动产租赁服务**、销售不动产、转让土地使用权，税率为9%。



(3) 提供**有形动产租赁服务**，税率为13%。

(4) 境内单位和个人发生的**跨境**销售国务院规定范围内的服务、无形资产，税率为**零**。

4. 兼营不同税率的货物、劳务、服务、无形资产、不动产的税率

纳税人兼营不同税率的货物、劳务、服务、无形资产、不动产，应当分别核算不同税率的销售额。未分别核算销售额的，从高适用税率。

【例-单选题】（2019）按照2019年4月1日开始执行的增值税的相关规定，以下关于增值税税率的说法，正确的是（ ）。

- A. 无运输工具承运业务税率为13%
- B. 航天运输服务税率为6%
- C. 物业服务企业为业主提供的装修服务税率为9%
- D. 餐饮服务税率为9%

网校答案：C

网校解析：本题考查增值税的税率。物业服务企业为业主提供的装修服务按照建筑服务缴纳增值税，税率为9%，选项C正确。按照2019年4月1日开始执行的增值税的相关规定，选项A错误，无运输工具承运业务按照交通运输服务缴纳增值税，税率为9%，选项B错误，航天运输服务按照航空运输服务缴纳增值税，税率为

9%。选项 D 错误，餐饮住宿服务税率 6%。

【例-单选题】下列增值税应税行为中，不适用 6%税率的是（ ）。

- A. 文化体育服务
- B. 居民日常服务
- C. 广播影视服务
- D. 装饰服务

网校答案：D

网校解析：装饰服务属于建筑服务，增值税税率为 9%。