

第三章 涉税专业服务程序与方法

【知识点 1】增值税

1. 【简答题】某房地产开发公司（增值税一般纳税人）2022 年 5 月发生如下业务：

（1）销售 2016 年 3 月开工建设的住宅项目，取得含税收入 166000 万元，从政府部门取得土地时支付土地价款 78000 万元。该项目选择简易计税方法计税。

（2）支付甲建筑公司工程价款，取得增值税专用发票，注明金额 12000 万元，税额 1080 万元。

（3）出租一栋写字楼，合同约定租期为 3 年，每年不含税租金 4800 万元，每半年支付一次租金，本月收到 2022 年 5 月至 10 月租金，开具增值税专用发票，注明金额 2400 万元；

另收办公家具押金 130 万元，开具收据。该业务适用一般计税方法。

（4）购进小轿车一辆，支付不含税价款 20 万元，增值税 2.6 万元，取得机动车销售统一发票。

（5）支付高速公路通行费，取得高速公路通行费发票，注明金额 1.03 万元。

已知：本月取得的相关凭证均符合税法规定，并在本月申报抵扣进项税额。

要求：根据上述资料，回答下列问题：

问题 1：计算业务（1）应纳增值税额。

问题 2：计算业务（2）准予从销项税额中抵扣的进项税额。

问题 3：计算业务（3）增值税销项税额。

问题 4：计算该公司当月应纳增值税额。

【答案 1】业务（1）应纳增值税 = $166000 \div (1+5\%) \times 5\% = 7904.76$ （万元）。

【答案 2】业务（2）准予抵扣的进项税额为 1080 万元。

【答案 3】业务（3）增值税的销项税额 = $2400 \times 9\% = 216$ （万元）

【答案 4】一般计税方法下应纳增值税 = $216 - 1080 - 2.6 - 1.03 \div (1+3\%) \times 3\% = -866.63$ （万元）

简易计税方法下应纳增值税 = 7904.76（万元）

该公司当月应纳增值税 = 7904.76（万元），

期末留抵税额 866.63（万元）。

2. 【简答题】A 酒店成立于 2016 年，提供餐饮、住宿服务（无其他业务收入）。2023 年 4 月餐饮、住宿服务实现不含税销售额为 280 万元，除此之外无其他销售收入。

当月购买货物取得增值税专票，注明不含税价为 30 万元，此外购进的调味料、床单等因管理不善丢失，账面价值 10 万元，上月增值税留抵税额 2 万元。

请回答下列问题：

问题 1：该酒店是否可以享受加计抵减 10%政策？如果可以，请说明理由？

问题 2：该酒店实际应该缴纳多少增值税？

问题 3：请做出月末结转应纳税额和下月初缴纳增值税的账务处理。

【答案 1】该酒店可以享受加计抵减 15%政策。

因为餐饮、住宿属于生活服务，由于该酒店仅提供餐饮、住宿服务且未提供其他服务，生活服务销售额占全部销售额的比重达到 100%，超过 50%，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，可以享受加计抵减 10%政策。

【答案 2】

当期可以抵扣的进项税额 = $300000 \times 13\% = 39000$ （元）

进项税额转出 = $100000 \times 13\% = 13000$ （元）

当期可抵减加计抵减额 = $(39000 - 13000) \times 10\% = 2600$ （元）

应纳税额

= $2800000 \times 6\% - (39000 - 13000) - 20000 - 2600 = 119400$ （元）

【答案 3】

月末：

借：应交税费—应交增值税（转出未交增值税） 122000

贷：应交税费—未交增值税 122000

实际缴纳时：

借：应交税费—未交增值税	122000
贷：银行存款	119400
其他收益	2600

3. 【简答题】某市房地产开发企业为增值税一般纳税人，于 2022 年 1 月向香港某公司租用其在该市购入的办公用房，用于对现行开发的三个项目进行经营管理。

合同约定租期三年，年租金 114.45 万元，三年租金合计 343.35 万元，于 2022 年 1 月 18 日一次付清。

已知该房地产开发企业 2022 年正在开发的项目有三个，其中有一个建筑总面积 8 万平方米的老项目选择简易计税办法缴纳增值税，另两个项目合计建筑总面积 22 万平方米选择一般计税方法缴纳增值税，香港某公司出租的该办公房于 2013 年 7 月购进。

问题 1：香港某公司出租办公房增值税的纳税义务发生时间？理由？

问题 2：房地产开发企业在支付办公用房租金时，履行哪些税费的扣缴义务，金额分别是多少？

问题 3：房地产开发企业支付的该办公用房租金，按税法规定允许抵扣的进项税额是多少？为什么？申报抵扣的扣税凭证是什么？（2016 年改）

【答案 1】

纳税义务发生时间：2022 年 1 月 18 日。

理由：租赁服务采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

【答案 2】

扣缴增值税、房产税和企业所得税。

①增值税 = $343.35 \div 1.09 \times 9\% = 28.35$ （万元）

②房产税 = $114.45 \div 1.09 \times 12\% = 12.6$ （万元）

③企业所得税 = $343.35 \div 1.09 \times 10\% = 31.5$ （万元）

【提示 1】境外单位或者个人在境内发生应税行为，在境内未设有经营机构的，扣缴义务人按照下列公式计算应扣缴增值税税额：应扣缴税额 = 购买方支付的价款 \div (1 + 税率) \times 税率

【提示 2】产权所有人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税。

【提示 3】自 2021 年 9 月 1 日起，对进口货物或境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

【答案 3】

(1) 允许抵扣的进项税额为 28.35 万。

从 2018 年 1 月 1 日起，纳税人租入不动产既用于一般计税项目，又用于简易计税项目的，允许全额抵扣进项税额；

(2) 申报抵扣的扣税凭证：代扣代缴增值税后税务机关出具的解缴税款的完税凭证，凭完税凭证抵扣税款应当具备书面合同、付款凭证和境外单位的对账单或者发票。

4. 【简答题】（2021 年改）某公司为增值税小规模纳税人，增值税按季度申报缴纳。2022 年 1 月～3 月销售业务取得款项及相关支出情况为：

(1) 销售货物收款为 20 万元；

(2) 销售建筑服务收款为 30 万元，同时向其他建筑企业支付分包款 18 万元；

(3) 将公司门面房出售收款 330 万元，该门面房购置原价 180 万元，已累计计提折旧 60 万元。

假定该公司 2022 年 1 月～3 月所有销售业务均开具增值税普通发票。

请依次简要回答下列问题：

(1) 现行规定小规模纳税人享受免征增值税的销售额标准是多少？

(2) 简述判定小规模纳税人免征增值税销售额口径是多少？并据此判定该第一季度是否符合免征增值税条件？

(3) 计算销售门面房应缴纳的增值税。

【答案 1】自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 15 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 45 万元）的，免征增值税。

【答案2】小规模纳税人免征增值税销售额口径：

小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过15万元（季度销售额超过45万元），但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过15万元（季度45万元）的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

适用增值税差额征税政策的小规模纳税人，以差额后的销售额确定是否可以享受该项免征增值税政策。

该企业销售货物不含税销售额=20÷(1+3%)=19.42(万元)

销售建筑服务差额后的销售额=(30-18)÷(1+3%)=11.65(万元)

销售门面房差额后的销售额=(330-180)÷(1+5%)=142.86(万元)

该公司2022年第一季度(1月~3月)差额后合计销售额=19.42+11.65+142.86=173.93(万元)，超过45万元，但是扣除销售不动产的销售额，差额后的销售额是31.07万元(19.42+11.65)，未超过45万元，该企业销售货物、服务符合免征增值税的条件，可以享受小规模纳税人免税政策。

同时，销售不动产业务应依法纳税。

【答案3】销售门面房应缴纳的增值税=(330-180)÷1.05×5%=7.14(万元)

5. 简答题(2021年改) 本公司为增值税一般纳税人，2022年9月财务部门收到的部分单据如下表所示：
报销明细表

序号	票据类型	票面总额			票 据 张 数	报销人	备注
		金额	税 额	价税合 计			
1	收费公路通行费 增值税电子普通 发票	600	18	618	1	司机 张某	人事部人员 到某市出差
2	三峡过闸通行费 发票	3150		3150	10	销售员李 某	公司销售货物 的运输
3	境内 飞机 行程单	3370		3370	2	副总 方某	出差，票面注明方某身份信息，每张票价 1605元， 民航发展基金50元， 燃油附加费30元
4	高铁票	5200		5200	10	业务管理 部赵某等5 人	到外地参加培训的往返车票，单程车票 520元/人，票面注明乘车人身份信息。 5人中3人为公司员工，1人为劳务公司 派遣员工，1人为公司聘请的培训的机构 讲师
合计		12320	18	12338	23		

要求：

(1) 请分别计算各报销事项中可以抵扣的进项税额。

(2) 写出相应会计分录。

【答案】①司机张某取得收费公路通行费电子普通发票可以抵扣的进项税额为18元；

②销售员李某取得三峡过闸通行费发票可以抵扣的进项税额=3150÷(1+5%)×5%=150(元)；

③副总方某报销的境内飞机行程单可以计算抵扣的进项税额=(1605+30)×2÷(1+9%)×9%=270(元)

【提示】民航发展基金属于政府性基金，不计入航空运输企业的销售收入，不征收增值税。因此，民航发展基金不应纳入进项抵扣的范围。

④业务管理部赵某等5人报销的高铁票可以计算抵扣的进项税额=520×2×4÷(1+9%)×9%=343.49(元)

【提示】“国内旅客运输服务”，限于与本单位签订了劳动合同的员工，以及本单位作为用工单位接受的劳务派遣员工发生的国内旅客运输服务。公司聘请的培训机构讲师的高铁票不符合抵扣条件，不能抵扣进项税额。

【答案】①会计分录：

借：管理费用——差旅费 600
 应交税费——应交增值税（进项税额） 18
 贷：银行存款 618

②会计分录：

借：销售费用 3000
 应交税费——应交增值税（进项税额） 150
 贷：银行存款 3150

③会计分录：

借：管理费用——差旅费 3100
 应交税费——应交增值税（进项税额） 270
 贷：银行存款 3370

④会计分录：

借：管理费用——差旅费 4856.51
 应交税费——应交增值税（进项税额） 343.49
 贷：银行存款 5200

6. 【综合题】万豪公司为增值税一般纳税人，主要从事五星级酒店住宿服务，同时兼营部分商品的销售。符合增值税15%加计抵减政策。2022年12月发生以下业务：

（1）取得住宿费不含增值税收入共计6000万元，销售商品取得含增值税收入22.6万元，车辆停放费不含税收入100万元。

（2）转让使用过的设备一台取得含税收入5.15万元，该设备取得时含税金额11.6万元，当年未抵扣进项税额。

（3）购进综合楼一栋，取得增值税专用发票注明的增值税税额200万元，其中30%用于员工宿舍，70%办公使用。

（4）取得员工报销的出差飞机票及出租车发票若干张，其中，航空运输客票行程单上显示总经理的身份信息的票面金额124800元，燃油附加费6000元；出租车票的票面金额2400元。

（5）上月抵扣并加计抵减的低值易耗品发生非正常损失，进项税额5万元。

要求：根据上述资料，按照下列序号回答问题，如有计算需计算出合计数，计算结果保留小数点后两位。

（1）计算业务（1）销项税额。

（2）计算业务（2）应纳增值税额。

（3）计算当月加计抵减的实际金额。

（4）计算该公司当月应纳的增值税税额。

【答案1】销项税额=6000×6%+22.6÷(1+13%)×13%+100×9%=371.6（万元）

【答案2】应纳增值税额=5.15÷(1+3%)×2%=0.1（万元）

【答案3】可抵扣进项税额=200+(124800+6000)÷(1+9%)×9%÷10000=201.08（万元）

当月计提加计抵减税额=当期可抵扣进项税额×15%=201.08×15%=30.16（万元）

当期可抵减加计扣减额=0+30.16-5×15%=29.41（万元）

抵减前应纳税额=371.6-(201.08-5)=175.52（万元）

抵减前应纳税额大于零，且大于当期可抵减加计抵减额，则当月加计抵减的实际金额=29.41（万元）

【答案4】该公司当月应纳的增值税税额
=371.6-(201.08-5)-29.41+0.1=146.21（万元）

7. 【综合题】甲市H宾馆为增值税一般纳税人，主要从事住宿、餐饮、会议场地出租及配套服务，符合增值税进项税额15%加计抵减政策。2022年12月发生如下业务：

（1）提供住宿服务取得不含税销售额3000万元；

提供餐饮服务取得不含税销售额420万元（含外卖食品收入20万元）；

提供会议场地出租服务取得不含税租金300万元（含配套服务收入40万元）。

(2) 当月购进业务发生进项税额共计 180 万元，均取得合法的增值税专用发票及其他扣税凭证，按规定申报抵扣进项税额。当月因非正常损失进项税转出 2 万元。

(3) 为调整经营结构，将位于邻省乙市的一处酒店房产出售，取得不含税收入 9980 万元。该酒店房产于 2015 年 4 月购进，购进时取得的营业税发票注明金额为 1260 万元。没有评估价格。H 宾馆选择按照简易方法计算缴纳增值税，并在乙市预缴增值税款。

(4) 将位于邻省丙市的一处酒店式公寓房产投资于 K 物业管理公司，该房产 2017 年购置时取得的增值税专用发票上注明价款 1200 万元、税款 132 万元。

评估机构给出的评估价格为 1500 万元(含税)，双方约定以此价格投资入股并办理房产产权变更手续。

要求：根据上述资料，回答下列问题。

- (1) 计算业务(1)销项税额
- (2) 计算 H 宾馆当月可抵减的加计抵减进项税额
- (3) 业务(4)H 宾馆应在丙市预缴增值税
- (4) 计算 H 宾馆应向主管税务机关缴纳的增值税

【答案 1】提供餐饮服务的纳税人销售的外卖食品，按照“餐饮服务”缴纳增值税；宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供会议场地及配套服务的活动，按照“会议展览服务”缴纳增值税。

业务(1)销项税额

$$=(3000+420+300) \times 6\%=223.20(\text{万元})。$$

【答案 2】2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

H 宾馆当月可抵减的加计抵减进项税额

$$=(180-2) \times 15\%=26.70(\text{万元})。$$

【答案 3】一般纳税人转让(视同销售)其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产的，适用一般计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额按照 5%的预征率预缴增值税：

业务(4)H 宾馆应在丙市预缴增值税

$$=(1500-1200-132) \div (1+5\%) \times 5\%=8.00(\text{万元})。$$

【答案 4】业务 1 的销项税额= 223.20(万元)

业务 4 的销项税额=1500 ÷ (1+9%) × 9%=123.85(万元)

抵减前的应纳税额=223.20+123.85- (180-2) =169.05 (万元)

抵减后的应纳税额=169.05-26.7=142.35(万元)

业务 3 的应纳税额

$$=[9980 \times (1+5\%)-1260] \div (1+5\%) \times 5\%=439(\text{万元})$$

H 宾馆应向主管税务机关缴纳的增值税=142.35+439-8-439=134.35(万元)