

增值税（含烟叶税、关税）

应纳税额=当期销项—当期进项+进项转出-留抵税额+简易计税-**预交税额**

1. 特殊情形——转让不动产

不动产性质	办法	机构所在地申报	不动产所在地预缴
销售取得的不动产 (非自建)	简易办法	与预缴相同	增值税=转让差额÷ (1+5%)×5%
	一般办法	增值税=出售全价÷(1+9%)×9%-当期 进项税额-预缴税款	
销售自建的不动产 (自建)	简易办法	与预缴相同	增值税=出售全价÷ (1+5%)×5%
	一般办法	增值税=出售全价÷(1+9%)×9%-当期 进项税额-预缴税款	

【案例1】某公司2022年7月30日转让其2013年9月1日购买的写字楼一层，取得转让收入2500万元（含税）。购买时的价格为1200万元，保留有合法有效发票。（选择简易计税方法）

答案：

不动产所在地预缴增值税=(2500-1200)/(1+5%)×5%=61.9(万元)

机构所在地申报应纳增值税=(2500-1200)/(1+5%)×5%-61.9=0。

【案例2】某公司2022年7月30日转让其2020年5月1日购买的写字楼一层，取得转让收入2500万元（含税）。购买时的价格为1200万元（含税），取得增值税专用发票。

答案：

2022年7月不动产所在地预缴增值税=(2500-1200)/(1+5%)×5%=61.9(万元)

机构所在地申报应纳增值税=2500/(1+9%)×9%-当期进项税额-61.9

【提示】纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除的规定

【解释】有发票，按发票，无发票，可按契税计税金额的完税凭证计算。

纳税人以契税计税金额进行差额扣除的，按照下列公式计算增值税应纳税额：

契税缴纳时间	税额计算
①2016年4月30日及以前缴纳契税	应纳增值税=[全部交易价格(含增值税)-契税计税金额(含营业税)]÷(1+5%)×5%
②2016年5月1日及以后缴纳契税	应纳增值税=[全部交易价格(含增值税)÷(1+5%)-契税计税金额(不含增值税)]×5%

【例题·计算题】2022年5月，张某转让2015年10月购置的一处商铺，转让时全部交易价格（含增值税）210万元，不能提供取得不动产时的发票，契税凭证上契税税额为7.2万元，当地契税率4%，则张某应纳增值税为：

答案：

增值税应纳税额

= [全部交易价格(含增值税)-契税计税金额(含营业税)] ÷ (1+5%) × 5%

= (210-7.2÷4%) ÷ (1+5%) × 5%

= 30 ÷ (1+5%) × 5%

= 1.43(万元)。

【例题·计算题】2022年5月，张某转让2018年10月购置的一处商铺，转让时全部交易价格（含增值税）210万元，不能提供取得不动产时的发票，契税凭证上契税税额为7.2万元，当地契税率4%，则张某应纳增值税为：

答案：

增值税应纳税额

$$= [\text{全部交易价格 (含增值税)} \div (1+5\%) - \text{契税计税金额 (不含增值税)}] \times 5\%$$

$$= [210 \div (1+5\%) - 7.2 \div 4\%] \times 5\%$$

$$= (200-180) \times 5\%$$

$$= 1 \text{ (万元)}。$$

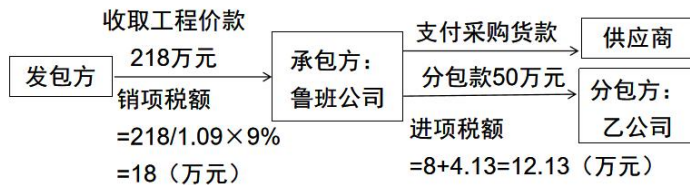
应纳税额=当期销项—当期进项+进项转出-留抵税额+简易计税-**预交税额**

2. 特殊情形——跨县（市、区）建筑服务

计税方法	机构所在申报	跨县（市、区）建筑服务发生地预缴
适用一般计税方法	增值税=全部含税销售额÷（1+9%）×9%-当期进项税-预缴税款	（全部价款和价外费用-支付的分包款）÷（1+9%）×2%
选择简易计税方法	增值税=（全部价款和价外费用-支付的分包款）÷（1+3%）×3%-已缴纳税款	（全部价款和价外费用-支付的分包款）÷（1+3%）×3%

【案例 1】鲁班建筑公司为增值税一般纳税人，机构所在地芜湖，2022 年 5 月 1 日到上海承接 A 工程项目，并将 A 项目中的部分施工项目分包给了乙公司，2022 年 5 月 30 日发包方按进度支付工程价款 218 万元。当月该项目鲁班公司购进材料取得增值税专用发票上注明的税额 8 万元；2022 年 5 月鲁班公司支付给乙公司工程分包款 50 万元，乙公司开具给鲁班公司增值税专用发票，税额 4.13 万元。对 A 工程项目，鲁班公司 2022 年 5 月如何缴纳增值税？

答案：应纳税额=18-12.13-3.08=2.79（万元）



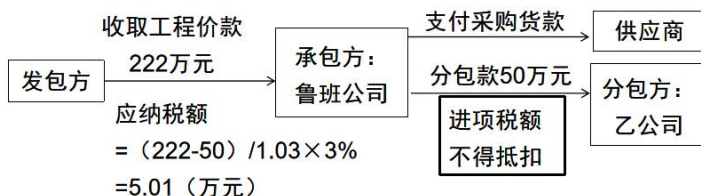
A项目所在地税务局

预缴税款=（218-50）/1.09×2%=3.08（万元）

【案例 2】鲁班建筑公司为增值税一般纳税人，机构所在地芜湖，2016 年 3 月 1 日到上海承接 A 工程项目，并将 A 项目中的部分施工项目分包给了乙公司，2016 年 5 月 30 日发包方按进度支付工程价款 222 万元。当月该项目鲁班公司购进材料取得增值税专用发票上注明的税额 8 万元；2016 年 5 月鲁班公司支付给乙公司工程分包款 50 万元，乙公司开具给鲁班公司增值税专用发票，税额 4.95 万元。对 A 工程项目，鲁班公司选择适用简易计税方法计算应纳税额，该公司 2016 年 5 月如何缴纳增值税？

答案：应纳税额

$$= (222-50) / 1.03 \times 3\% - 5.01 = 0$$



A项目所在地税务局

预缴税款=（222-50）/1.03×3%=5.01（万元）

应纳税额=当期销项—当期进项+进项转出-留抵税额+简易计税-**预交税额**

3. 特殊情形——提供不动产经营租赁服务

计税方法	机构所在地税务机关申报	异地提供不动产租赁
------	-------------	-----------

		(不动产所在地税务机关预缴)
简易办法	与预缴相同	应预缴税款 =含税销售额÷(1+5%)×5%
一般办法	增值税=含税销售额÷(1+9%)×9%-当期 进项税额-预缴税款	应预缴税款 =含税销售额÷(1+9%)×3%
【提示】 其他个人、个体户出租住房：应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%		

【例题·计算题】出租公司为增值税一般纳税人，出租其2014年购买的异地沿街门面，当月取得含税租金收入105万元（经过税务机关备案，该出租业务可以采取简易征收处理），对商户均开具增值税普通发票，计算该公司需要预缴的增值税和在机构所在地申报增值税是多少？

答案：

不动产所在地预缴增值税=105/(1+5%)×5%=5（万元）

机构所在地申报增值税=105/(1+5%)×5%-5=0。

【例题·计算题】机构所在地在A市的甲企业是增值税一般纳税人，2022年5月在A市取得含税咨询收入265000元，发生可抵扣的进项税8000元，将位于B市的一处办公用房（系2017年1月取得）出租，收取含税月租金40000元，则甲企业在A、B两市应缴纳增值税税款是多少？

答案：

甲企业应在B市预缴出租办公用房的税款=40000÷(1+9%)×3%=1100.92（元）

甲企业在A市纳税=265000÷(1+6%)×6%-8000+40000÷(1+9%)×9%-1100.92=9201.83（元）。

应纳税额=当期销项-当期进项+进项转出-留抵税额+简易计税-预交税额

4. 特殊情形——房企销售自行开发的房地产项目

办法	申报	不动产所在地预缴
简易计税	应纳税款=全部价款和价外费用÷(1+5%)×5%	应预缴税款 =预收款÷(1+5%)×3%
一般计税	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)×9%-进项税额-预缴税款	应预缴税款 =预收款÷(1+9%)×3% 【注意】 收到预收款时纳税

【总结】预缴税款

情形		预征率	价税分离
卖房	一般企业	5%	用5%作价税分离
	房开企业	3%	
租房		5%或3%	适用税率或征税率作价税分离
建筑		3%或2%	

【例题·计算题】某房地产开发项目（一般计税方法）总可售建筑面积100000平方米，至2022年8月已预售60000平方米，每平方米含税售价1.5万元/平方米，当月收到预收款。该地块支付地价款30000万元，截止2020年8月，取得建筑公司开具的增值税专用发票金额15000万元，税额1350万元。假定2022年8月交房并办理产权变更手续，当月产生纳税义务，该房地产开发企业应预缴的增值税和应申报缴纳的增值税各是多少？

答案：

预售时预缴=(60000×1.5)/(1+9%)×3%=2477.06（万元）

2022年8月销项税额=(60000×1.5-30000×60000/100000)/(1+9%)×9%=5944.95（万元）

2022年8月应缴纳增值税=(5944.95-1350)-2477.06=2117.89（万元）