

第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

一、转让不动产增值税征收管理
二、提供不动产经营租赁服务增值税征收管理
三、跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理
四、房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理
五、资管产品增值税的征收管理

三、跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理

（一）适用范围

1. 适用于：单位和个体工商户在其机构所在地**以外**的县（市、区）提供建筑服务。

向**建筑服务发生地**税务机关：预缴税款

向**机构所在地**税务机关：申报纳税

2. 不适用于：

- （1）**其他个人**跨县（市、区）提供建筑服务。
- （2）纳税人在**同一地级行政区范围内**跨县（市、区）提供建筑服务。

（二）计税方法

一般纳税人	一般情况	采用一般计税方法
	老项目、甲供工程、清包工	可以选择 采用简易计税方法
小规模纳税人	采用简易计税方法	
<p>【说明 1】老项目：建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。</p> <p>【说明 2】甲供工程：指全部或部分设备、材料、动力由工程发包方自行采购的建筑工程。</p> <p>【说明 3】清包工：指施工方不采购建筑工程所需的材料或只采购辅助材料，并收取人工费、管理费或者其他费用的建筑服务。</p>		

（三）预缴税款和申报纳税

纳税人	计税方法	建筑服务发生地 预缴	机构所在地 申报
一般纳税人	一般计税方法	预缴税额=（全部价款和价外费用- 支付的分包款 ）/（1+9%）×2%	应纳税额=全部价款和价外费用/（1+9%）×9%-进项税额-预缴税额
	选择 简易计税方法	预缴税额=（全部价款和价外费用- 支付的分包款 ）/（1+3%）×3%	应纳税额=（全部价款和价- 支付的分包款 ）/（1+3%）×3%-预缴税额
小规模纳税人	简易计税方法		

【例题】某建筑企业为增值税一般纳税人，2022 年 10 月取得跨地市建筑工程劳务款 1500 万元(含税)；支付分包工程款 600 万元(含税)，分包款取得合法有效凭证。该建筑服务项目适用一般计税方法。请计算该企业当月应在劳务发生地预缴的增值税。

【解析】应预缴增值税=(1500-600)÷(1+9%)×2%=16.51(万元)

（四）扣除凭证

1. 从分包方取得的 2016 年 4 月 30 日前开具的建筑业营业税发票，可在 2016 年 6 月 30 日前作为预缴税款的扣除凭证。
2. 从分包方取得的 2016 年 5 月 1 日后开具的，备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）、项目名称的增值税发票。
3. 国家税务总局规定的其他凭证。

（五）其他规定

小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，不能自行开具增值税发票的，可向**建筑服务发生地**主管税务机关按照其取得的全部价款和价外费用申请代开增值税发票。

四、房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理

（一）适用范围

房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。

（二）计税方法

【总的原则】

1. **一般纳税人**销售自行开发的房地产**老项目**，可选择一般计税方法或简易计税方法。
2. **一般纳税人**销售自行开发的房地产**新项目**，适用一般计税方法。
3. **小规模纳税人**销售房地产**新、老项目**，适用简易计税方法。

（三）预缴和申报 **【见下页】**

计税方法	预缴税款	申报缴纳
一般计税方法	预缴税额 = 预收款 ÷ (1+9%) × 3%	应纳税额 = (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 - 已预缴税款
简易计税方法	预缴税额 = 预收款 ÷ (1+5%) × 3%	应纳税额 = 全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5% - 已预缴税款

【提示】一般计税方法：销售额中可以扣除“支付的土地价款”，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。
当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款

简易计税方法：销售额不得扣除对应的土地价款