

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

（一）适用范围

1. 适用于纳税人**转让其取得的不动产**。

【提示 1】不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得的不动产。

【提示 2】**不适用于房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。**

（二）计税方法及应纳税额计算

1. 一般纳税人以及小规模纳税人（**不含个人**）转让不动产【**非房企**】

【总的原则】

一般纳税人	2016年5月1日以后取得的不动产	只能采用一般计税方法
	2016年4月30日前取得的不动产	可以选择简易计税方法或者一般计税方法
小规模纳税人	只能选择简易计税方法	

计税方法	项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
采用一般计税方法	非自建项目	预缴税额=差价 / (1+5%) × 5%	应纳税额=全价 / (1+9%) × 9% - 进项税额 - 预缴税额
	自建项目	预缴税额=全价 / (1+5%) × 5%	应纳税额=全价 / (1+9%) × 9% - 进项税额 - 预缴税额
采用简易计税方法	非自建项目	预缴税额=差价 / (1+5%) × 5%	应纳税额=差价 / (1+5%) × 5% - 预缴税额
	自建项目	预缴税额=全价 / (1+5%) × 5%	应纳税额=全价 / (1+5%) × 5% - 预缴税额

【说明 1】此处“全价”指“取得的全部价款和价外费用”。

【说明 2】**差价=取得的全部价款和价外费用-不动产购置原价或者取得不动产时的作价。**

2. 个人转让其购买的住房

不足 2 年 (<2 年)	应纳税额=全价 ÷ (1+5%) × 5%		
2 年以上 (≥2 年)	普通住房	免税	
	非普通住房	北上广深	应纳税额 =差价 ÷ (1+5%) × 5%
		其他地区	免税

【说明 1】差价=全部价款和价外费用-购买住房价款

【说明 2】**除其他个人之外**的小规模纳税人（含个体工商户），向不动产所在地税务机关预缴税款，向机构所在地税务机关申报纳税。

【说明 3】**其他个人**向**住房所在地**税务机关申报缴纳

（三）纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除的规定

1. 纳税人转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值税的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。

2. 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：

（1）2016 年 4 月 30 日及以前缴纳契税的

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%

(2) 2016年5月1日及以后缴纳契税的

增值税应纳税额=[全部交易价格(含增值税)÷(1+5%)-契税计税金额(不含增值税)]×5%

(四) 扣减税款的凭证要求

1. 税务部门监制的发票。
2. 法院判决书、裁定书、调解书, 以及仲裁裁决书、公证债权文书。
3. 国家税务总局规定的其他凭证。

(五) 发票的开具

1. 自2020年2月1日起, 增值税小规模纳税人(其他个人除外), 可以自愿使用增值税发票管理系统自行开具增值税专用发票。
2. 纳税人向其他个人转让其取得的不动产, 不得开具或申请代开增值税专用发票。

(六) 其他规定

1. 纳税人转让其取得的不动产, 向不动产所在地主管税务机关预缴的增值税税款, 可以在当期增值税应纳税额中抵减, 抵减不完的结转下期继续抵减。
2. 纳税人转让不动产, 按照上述规定应向不动产所在地主管税务机关预缴税款而自应当预缴之月起超过6个月没有预缴税款的, 由机构所在地主管税务机关按照《税收征管法》及相关规定进行处理。

二、提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

(一) 适用范围

纳税人以经营租赁方式出租其取得的不动产。

【提示1】取得的不动产, 包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得的不动产。

【提示2】纳税人提供道路通行服务不在适用范围内。

(二) 计税方法和应纳增值税计算

【总的原则】

一般纳税人	2016年5月1日以后取得的不动产	只能采用一般计税方法
	2016年4月30日以前取得的不动产	可以选择简易计税方法或者一般计税方法
小规模纳税人	只能采用简易计税方法	

1. 一般纳税人出租不动产

计税方法	向不动产所在地税务机关预缴	向机构所在地税务机关申报
简易计税方法	预缴税额=租金收入÷(1+5%)×5%	应纳税额=租金收入÷(1+5%)×5%-预缴税额
一般计税方法	预缴税额=租金收入÷(1+9%)×3%(预征率)	应纳税额=租金收入÷(1+9%)×9%-进项税额-预缴税额

2. 小规模纳税人出租不动产【指单位和个体工商户】

计税方法	项目性质	向不动产所在地税务机关预缴	向机构所在地税务机关申报
采用简易计税方法	出租住房	预缴税额=租金收入÷(1+5%)×1.5%	应纳税额=租金收入÷(1+5%)×1.5%-预缴税额

	出租非住房	预缴税额=租金收入÷(1+5%)×5%	应纳税额=租金收入÷(1+5%)×5%-预缴税额
--	-------	---------------------	--------------------------

3. 其他个人出租不动产【采用简易计税方法】

住房	应纳税额=租金收入÷(1+5%)×1.5%
非住房	应纳税额=租金收入÷(1+5%)×5%

【提示1】个体工商户和其他个人出租住房，都可享受减按1.5%缴税的优惠，但区别在于个体户需要预缴税款，而其他个人不实行预缴，直接在不动产所在地缴纳税款。

【提示2】自2021年4月1日至2022年12月31日：其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过15万元的，免征增值税。

【提示3】自2023年1月1日至2023年12月31日：其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税。

(三) 发票的开具

1. 小规模纳税人中的单位和个体工商户出租不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。
2. 其他个人出租不动产，可向不动产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。
3. 纳税人向其他个人出租不动产，不得开具或申请代开增值税专用发票。

五、资管产品增值税的征收管理

(一) 计税方法的选择

1. 简易计税

资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下称资管产品运营业务），暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

2. 一般计税

管理人接受投资者委托或信托对受托资产提供的管理服务以及管理人发生的除上述按照简易计税业务的其他增值税应税行为（以下称其他业务），按照现行规定缴纳增值税。

(二) 销售额的确定

提供贷款服务，以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(三) 其他规定

管理人应分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额。未分别核算的，资管产品运营业务不得适用简易方法计税。