

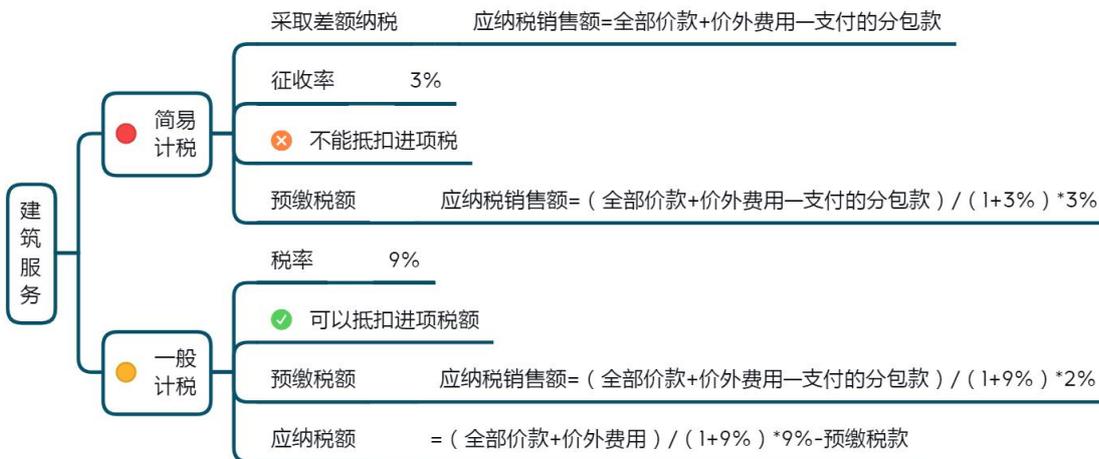
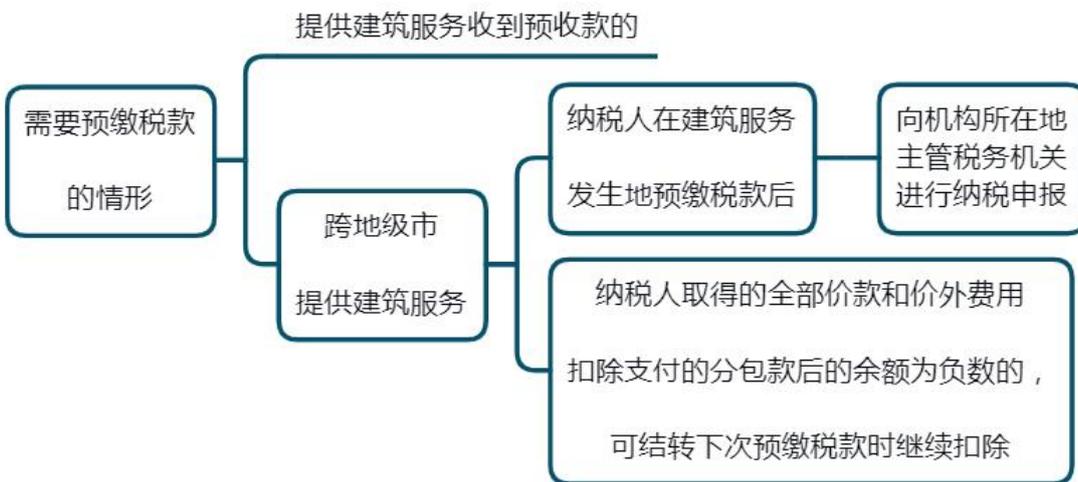
【知识点 4】增值税一般纳税人应纳税额的审核

五、预缴税款的审核

预缴增值税	
建筑业	提供建筑服务收到预收款、跨地级市提供建筑服务
房地产开发企业销售开发产品	收到预收款时
销售不动产	纳税人转让其取得的不动产，向不动产所在地主管税务局预缴税款
不动产经营租赁	不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，向不动产所在地主管税务局预缴

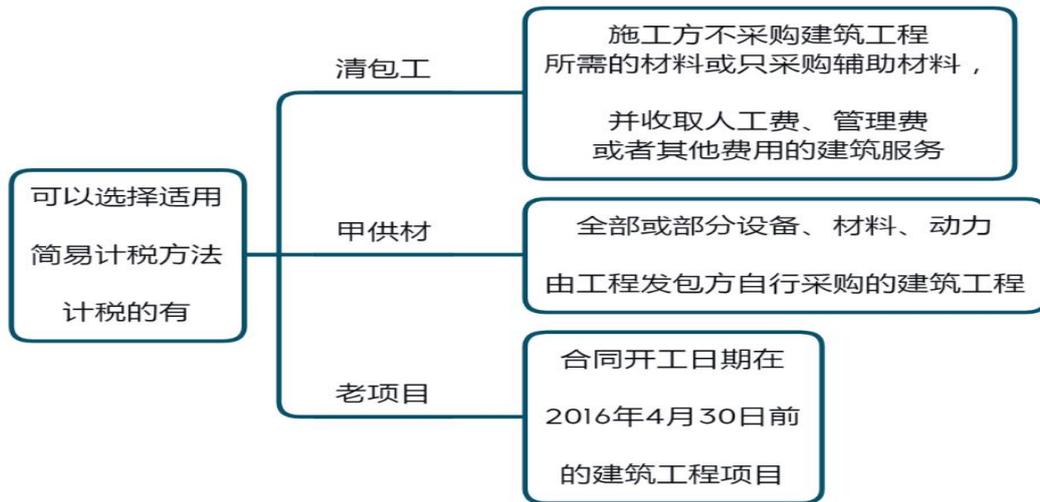
- (一) 建筑服务纳税审核
- (二) 房地产开发企业纳税申报和纳税审核
- (三) 销售不动产的纳税申报和纳税审核
- (四) 不动产经营租赁服务的纳税申报和纳税审核

(一) 建筑服务纳税审核

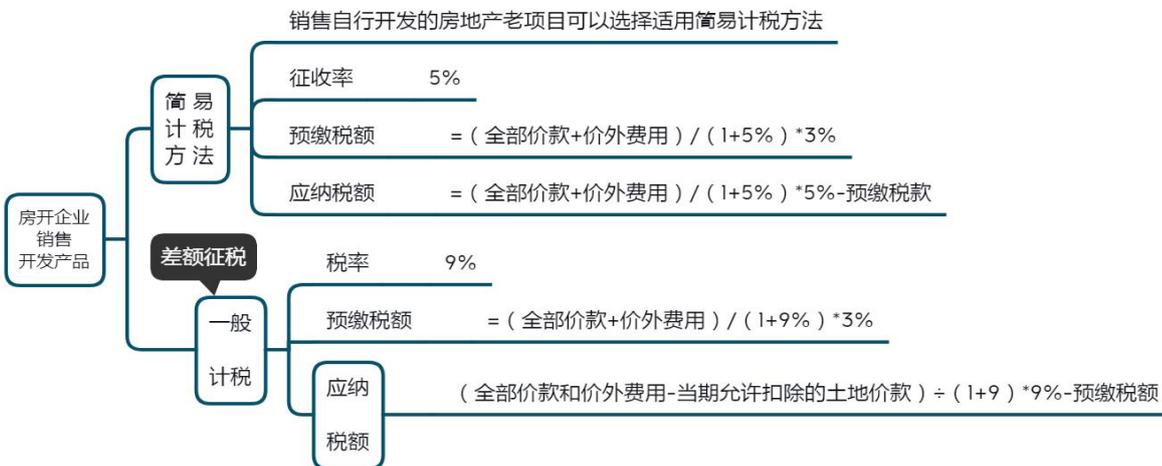


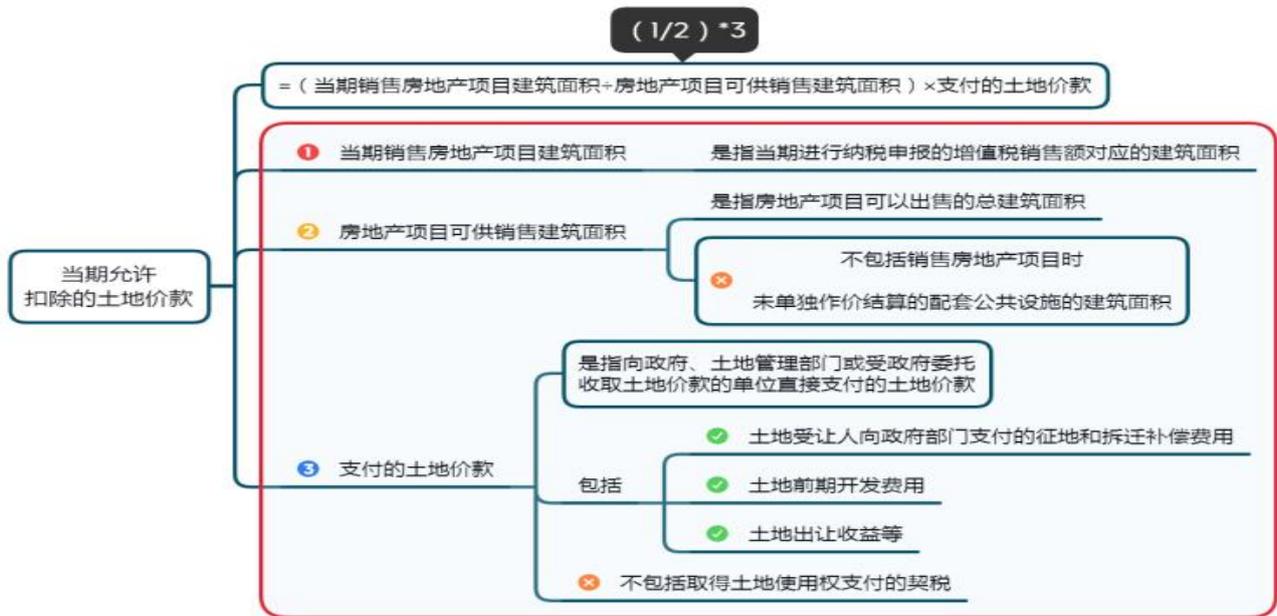
口诀：1 般 2 预 3 简，预简分包全 9 交

【提示】可以选择适用简易计税方法计税的有：

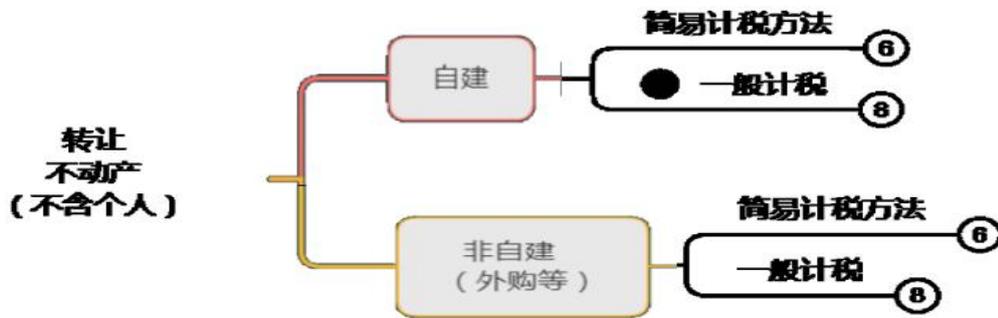


(二) 房地产开发企业纳税申报和纳税审核

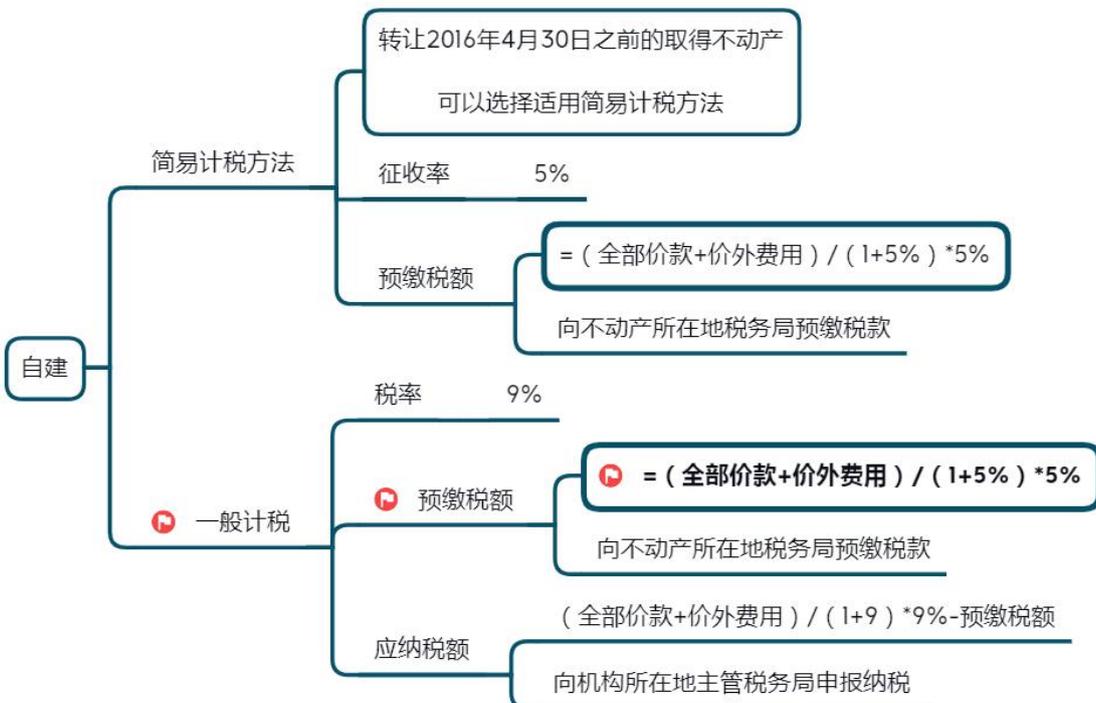


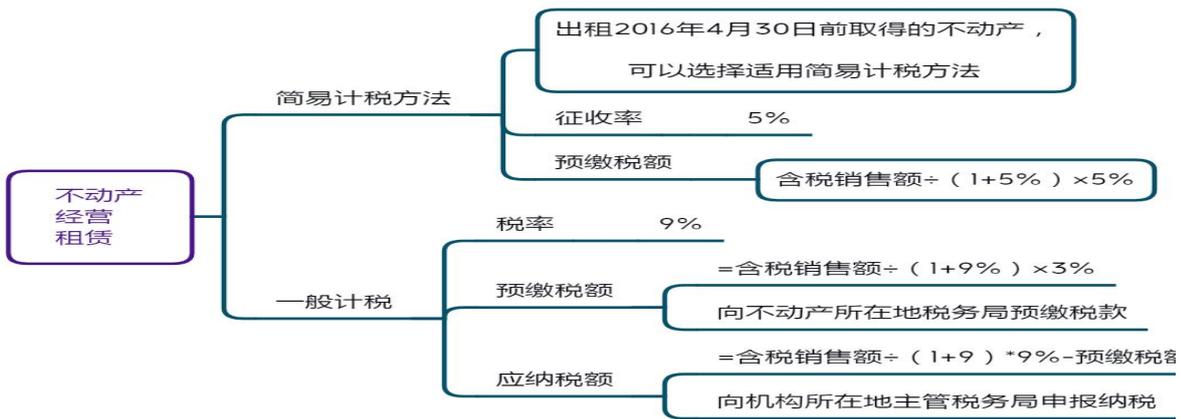
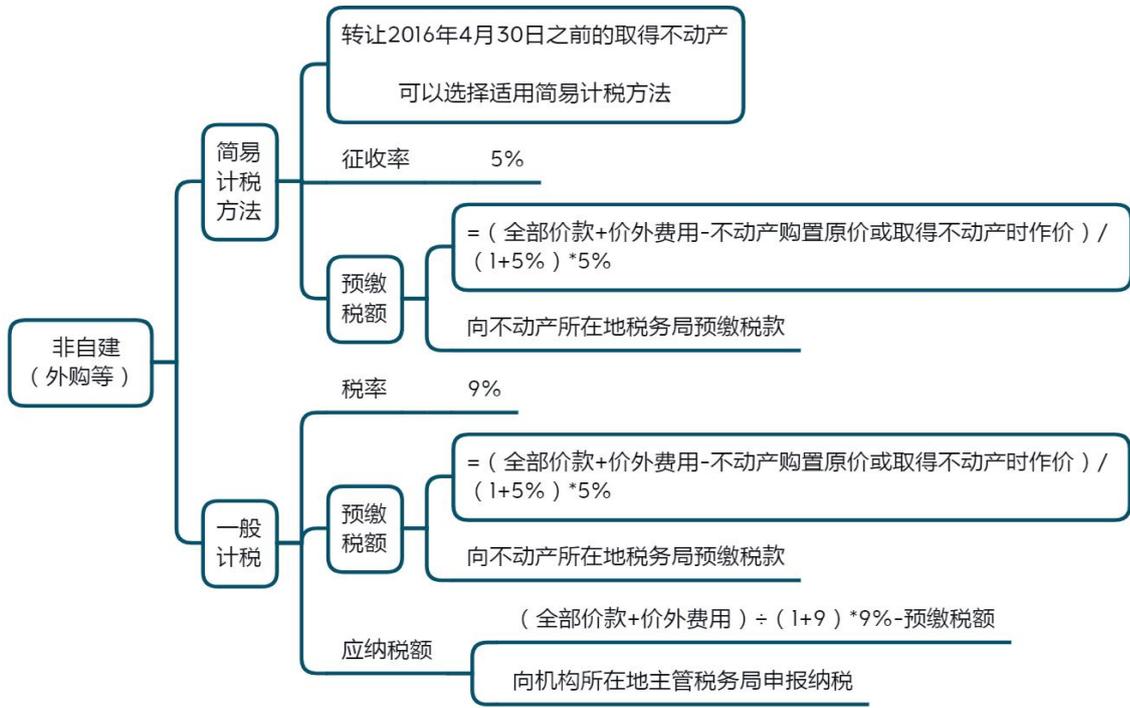


(三) 销售不动产的纳税申报和纳税审核

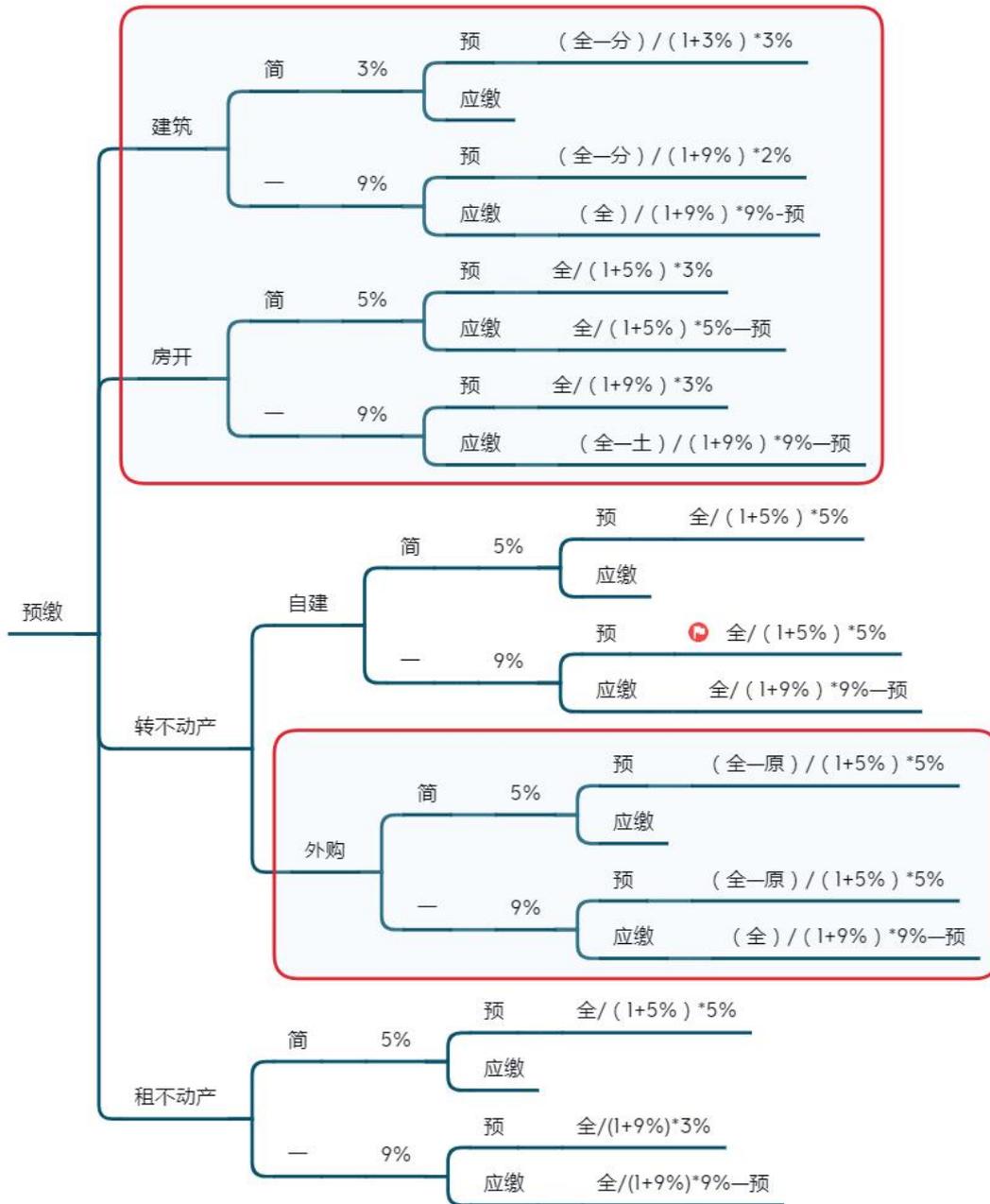


(四) 不动产经营租赁服务的纳税申报和纳税审核





- 注：1. 纳税人提供道路通行服务不适用；
 2. 针对经营租赁而言；
 3. 不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，才需要预缴；否则不需要预缴；
 4. 其他个人出租不动产，向不动产所在地主管税务机关申报纳税，无需预缴。



记忆口诀：

分母看税率，
卖房要警惕，
首尾排顺序，
房企预征低。

【例题1·单选题】甲县某企业为增值税一般纳税人，2017年1月在乙县购进一商铺并将其出租，其取得的商铺租金收入应在乙县按（ ）预征率预缴。（2017年）

- A. 2% B. 5% C. 1.5% D. 3%

【答案】D

【解析】纳税人出租不动产适用一般计税方法计税的，应该按照不含税销售额的3%预缴。

【例题2·单选题】根据增值税现行政策规定，一般纳税人的下列应税行为中，不能选择简易计税方法的是（ ）。（2016年）

- A. 货运客运场站服务 B. 以清包工方式提供的建筑服务
C. 为建筑工程老项目提供的建筑服务 D. 销售其2015年购买的不动产

【答案】 A

【解析】 选项 BCD：均可以选择简易计税办法。

【例题 3·简答题】 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加计抵减 15% 政策。2022 年 12 月发生如下业务：

(1) 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。

(2) 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 2019 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权变更手续。

要求：根据上述资料，计算

- (1) H 宾馆当月可抵减的加计抵减进项税额。
- (2) H 宾馆应在丙市预缴的增值税额。

要求：根据上述资料，计算

- (1) H 宾馆当月可抵减的加计抵减进项税额。

【解析】

(1) H 宾馆当月可抵减的加计抵减进项税额
= (180 - 2) × 15% = 26.7 (万元)

要求：根据上述资料，计算

- (2) H 宾馆应在丙市预缴的增值税额。

【解析】

(2) H 宾馆应在丙市预缴增值税 = (1500 - 1200 - 132) ÷ (1 + 5%) × 5% = 8 (万元)

【例题 4·综合题节选】 (2020 年) 甲公司 2020 年 7 月共发生两项装饰服务 (开工和完工日期均在 7 月) 一项在本市，实现销售额 128000 元 (不含税)，一项在邻省 B 市，实现销售额 400000 元 (不含税)，上述款项均已收到。

已知两项业务既非甲供工程、亦非清包方式，甲公司也未将上述工程对外分包。7 月份，甲公司无其他应税行为。

请问甲公司对两项装饰服务是否可选择简易计税，为什么？甲公司需要在 B 市预缴多少增值税 (请列式计算)？

【答案】

(1) 甲公司提供的两项装饰服务不可以采用简易计税。

理由：两项建筑服务的开工日期均在 2020 年 7 月，且并非甲供工程或清包工，所以不适用简易计税。

(2) 甲公司需要在 B 市预缴增值税 = 400000 × 2% = 8000 (元)

【例题 5·综合题】 位于甲省某市区的一家建筑企业为增值税一般纳税人，在乙省某市区提供写字楼和桥梁建造业务，2019 年 12 月具体经营业务如下：

(1) 该建筑企业对写字楼建造业务选择一般计税方法，按照工程进度及合同约定，本月取得含税金额 3000 万元并开具了增值税专用发票。由于该建筑企业将部分业务进行了分包，本月支付分包含税金额 1200 万元，取得分包商 (采用一般计税方法) 开具的增值税专用发票。

(2) 桥梁建造业务为甲供工程，该建筑企业对此项目选择了简易计税方法。

本月收到含税金额 4000 万元并开具了增值税普通发票，该建筑企业将部分业务进行了分包，本月支付分包含税金额 1500 万元，取得分包商开具的增值税普通发票。

(3) 从国外进口一台机器设备，国外买价折合人民币 80 万元，运抵我国入关前支付的运费折合人民币 4.2 万元，保险费折合人民币 3.8 万元。

入关后运抵企业所在地，取得运输公司开具的增值税专用发票注明运费 1 万元、税额 0.09 万元，该进口设备既用于一般计税项目也用于简易计税项目，该企业未分开核算。

(4) 发生外地出差住宿费支出价税合计 6.36 万元，取得增值税一般纳税人开具的增值税专用发票，发生餐饮费支出价税合计 3 万元，取得增值税普通发票。

(其他相关资料：假定关税税率为 10%，上述业务涉及的相关票据均符合规定且申报抵扣)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (1) 计算业务 (1) 企业在乙省应预缴的增值税。
- (2) 计算业务 (1) 的销项税额。
- (3) 计算业务 (2) 企业在乙省应预缴的增值税。
- (4) 分别计算业务 (3) 企业应缴纳的关税、增值税。
- (5) 计算业务 (4) 可抵扣的增值税进项税额。
- (6) 计算企业当月增值税进项税额合计。
- (7) 计算企业当月增值税应纳税额。
- (8) 计算企业应向总部机构所在地主管税务机关缴纳的增值税。

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (1) 计算业务 (1) 企业在乙省应预缴的增值税。

【答案】

(1) 应预缴税款 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款) ÷ (1+9%) × 2% = (3000-1200) ÷ (1+9%) × 2% = 33.03 (万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (2) 计算业务 (1) 的销项税额。

【答案】

(2) 销项税额 = 3000 ÷ (1+9%) × 9% = 247.71 (万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (3) 计算业务 (2) 企业在乙省应预缴的增值税。

【答案】

(3) 应预缴税款
= (全部价款和价外费用 - 支付的分包款) ÷ (1+3%) × 3%
= (4000-1500) ÷ (1+3%) × 3% = 72.82 (万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (4) 分别计算业务 (3) 企业应缴纳的关税、增值税。

【答案】

(4) 应纳关税 = 关税完税价格 × 关税税率
= (80+4.2+3.8) × 10% = 8.8 (万元)
进口环节增值税 = (关税完税价格 + 关税) × 13%
= (80+4.2+3.8+8.8) × 13% = 12.58 (万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

- (5) 计算业务 (4) 可抵扣的增值税进项税额。

【答案】

(5) 可以抵扣的进项税额=6.36÷(1+6%)×6%=0.36(万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

(6) 计算企业当月增值税进项税额合计。

【答案】

(6) 当月增值税进项税额合计

=1200÷(1+9%)×9%+12.58+0.09+0.36=112.11(万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

(7) 计算企业当月增值税应纳税额。

【答案】

(7) 当月增值税应纳税额

=247.71-112.11+(4000-1500)÷(1+3%)×3%=208.42(万元)

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题。

(8) 计算企业应向总部机构所在地主管税务机关缴纳的增值税。

【答案】

(8) 企业应向总部机构所在地主管税务机关缴纳的增值税=208.42-33.03-72.82=102.57(万元)