

第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（三）发票的开具

1. 可以申请代开增值税发票

（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，可向不动产所在地税务机关申请代开增值税发票。

2. 不得开具或申请代开增值税专用发票——纳税人向其他个人出租不动产。

【例题·单选题】（2019年）某企业为增值税一般纳税人，对外出租房屋，适用简易计税方法，由于承租方（增值税一般纳税人）提前解除租赁合同，收取承租方的违约金。关于收取的违约金，下列税务处理正确的是（ ）。

- A. 不需要缴纳增值税
- B. 按照 3%征收率缴纳增值税
- C. 按照 5%征收率缴纳增值税
- D. 需要缴纳增值税，不得开具增值税专用发票

答案：C

解析：违约金属于价外收入，出租房屋适用 5%征收率。

知识点 3：跨县（市、区）建筑服务增值税征收管理

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。

2. 不适用于：其他个人跨县（市区）提供建筑服务；纳税人在同一地级行政区范围内跨县（市、区）提供建筑服务。

3. 申报与预缴地点：

（1）向建筑服务发生地税务机关——预缴税款；

（2）向机构所在地税务机关——申报纳税。

（二）预缴税款——向建筑服务发生地税务机关预缴税款

1. 一般纳税人

（1）一般计税方法

有分包业务：

项目所在地预缴税款：预缴税款=差额÷（1+9%）×2%（预征率）

机构所在地申报：应纳税额=（全部价款和价外费用）÷（1+9%）×9%-进项税额-已预缴税款

（2）选择简易计税方法（老项目）

有分包业务：

项目所在地预缴税款：预缴税款=差额÷（1+3%）×3%

机构所在地申报：应纳税额=差额÷（1+3%）×3%-已预缴税款

2. 小规模纳税人

简易计税方法

预缴税款=差额÷（1+3%）×3%

应纳税额=差额÷（1+3%）×3%-已预缴税款

【解析 1】建筑工程发生分包业务，一般计税、简易计税在预缴时均可差额计税。

【解析 2】计税差额=全部价款和价外费用-支付的分包款

【解析 3】如果没有分包，则上述征税收入全部为“全额”

（三）纳税人差额计税应取得下列凭证：

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。

（四）关于发票

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。

（五）纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照规定应向建筑服务发生地（项目所在地）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《税收征收管理法》的规定进行处理。（罚款+滞纳金+补税三件套）

【例题·单选题】（2022 年）甲建筑公司与乙房地产公司均为增值税一般纳税人，于 2022 年 2 月签订建筑施工合同，建筑工程费为 8938 万元（含税），甲公司该项目部分业务分包给无关联的 B 建筑公司（一般纳税人）支付含税分包款 7632 万元，取得增值税专用发票。甲建筑公司当月增值税销项税额（ ）万元。

- A. 1772
- B. 738
- C. 804
- D. 1008

答案：B

解析：甲建筑公司当月增值税销项税额=8938÷（1+9%）×9%=738（万元）。

【例题·单选题】2023 年 2 月，A 市甲建筑公司（增值税一般纳税人）在 B 市提供建筑服务，取得全部价款（含税）1000 万元。将部分建筑业务分包给乙建筑公司。支付分包款（含税）200 万元。甲公司当月在 B 市应预缴增值税是（ ）万元。

- A. 14.55
- B. 14.68
- C. 15.53
- D. 16

答案：B

解析：跨市提供建筑服务，应该在建筑服务发生地差额预缴增值税。应预缴增值税=（1000-200）÷（1+9%）×2%=14.68（万元）。

知识点 4：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）一般纳税人征收管理：

1. 采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。
2. 销售自行开发的房地产项目：自行开具增值税专用发票；向其他个人销售，不得开具增值税专用发票。

【一般纳税人不同计税方法税务处理】

1. 一般计税方法

（1）项目所在地预缴税款：

应预缴税款=预收款÷（1+9%）×3%（预征率）

收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。

（2）机构所在地申报纳税：

应纳税额=（销售额+价外收入）÷（1+9%）×9%-进项税额-已预缴税款

（3）销售额可差额计税：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。（也就是说如果土地不是从政府处取得，则不能扣除，比如从别的开发商手上取得的土地支付的价款就不能扣除）

2. 简易计税方法

（1）项目所在地预缴税款：

应预缴税=预收款÷（1+5%）×3%（预征率）

（2）机构所在地申报纳税：

应纳税额=销售额÷（1+5%）×5%-已预缴税款（不可以抵扣进项税）

【重要提示】

（1）一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法；

（2）简易计税方法销售额不得扣除对应的土地价款。

（二）小规模纳税人征收管理：（一般了解，基本不太可能有房地产开发企业是小规模纳税人）

【提示】房地产开发企业中的小规模纳税人销售自行开发的房地产项目（无论新项目还是老项目），都按照 5%

的征收率计算应纳税额。

1. 不动产所在地——预缴税款：

采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税：

应预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 5%) × 3%

2. 机构所在地：

应纳税款 = 销售额 ÷ (1 + 5%) × 5% - 已预缴税款

【例题·计算题】某房地产开发公司（增值税一般纳税人）2022 年 12 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）支付在建项目的施工单位甲建筑公司工程价款，取得甲公司上月开具的增值税专用发票，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 2023 年 1 月至 6 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 160 万元，开具收据。该业务适用一般计税方法。

（4）12 月购进小轿车一辆，支付含税合计价款 22.6 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电子普通发票，注明价税合计金额 1.03 万元。

已知：本月取得的相关凭证均在本月申报抵扣进项税额。

要求：

（1）计算业务（1）应纳增值税（ ）万元。

A. 2563.11

B. 4834.95

C. 7904.76

D. 4190.48

答案：C

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

（2）计算业务（2）准予从销项税额中抵扣的进项税额为（ ）万元。

A. 0

B. 648

C. 1080

D. 1200

答案：C

解析：业务（2）准予抵扣的进项税额 = 1080（万元）。

（3）计算业务（3）增值税销项税额为（ ）万元。

A. 120

B. 216

C. 234.41

D. 240

答案：B

解析：业务（3）增值税的销项税额 = $2400 \times 9% = 216$ （万元）。

（4）计算该公司当月应纳增值税（ ）万元。

A. 6900.73

B. 6918.13

C. 6920.76

D. 7904.76

答案：D

解析：一般计税方法应纳税额 = 销项税额 - 进项税额 = $216 - [1080 + 22.6 \div (1 + 13%) \times 13% + 1.03 \div (1 + 3%) \times 3%] < 0$ ，留抵下期继续抵扣。所以本月应当缴纳的增值税金额 = 7904.76 万元。