



## 第一节 增值税制

### 五、销售不动产（适用税率9%）

1. 不动产包括建筑物、构筑物等。其中，**建筑物**包括住宅、商业营业用房、办公楼等可供居住、工作或者进行其他活动的建造物。**构筑物**，包括道路、桥梁、隧道、水坝等建造物。

2. 以下项目按照“销售不动产”缴纳增值税：

（1）转让建筑物有限产权或者永久使用权；

（2）转让在建的建筑物或者构筑物所有权；

（3）**转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权（9%）**



## 第一节 增值税制

### 六、进口货物

#### 1. 凡是申报进入我国海关境内的货物。

提示：不论其是国外产制还是我国已出口而转销国内的货物，不论是进口者自行采购还是国外捐赠的货物，不论是进口者自用还是作为贸易或其他用途等，均应按照规定缴纳进口环节的增值税。

#### 2. 跨境电子商务零售进口商品按照货物征收。



## 第一节 增值税制

### 七、视同销售行为

#### 1. 视同销售货物的规定

(1) 将货物交给其他单位或者个人代销——**代销中的委托方**；

(2) 销售代销货物——**代销中的受托方**；

提示：受托方收取的代销手续费，应按“现代服务”税目6%的税率征收增值税；



## 第一节 增值税制

(3) 设有两个以上机构并实行统一核算的纳税人，将货物从一个机构移送到其他机构用于销售，但相关机构设在同一县（市）的除外；

(4) 将自产、委托加工的货物作为投资，提供给其他单位或个体经营者；分配给股东或投资者；无偿赠送给他人。

（对外）

(5) 将自产、委托加工的货物用于集体福利、个人消费、非应税项目。（对内）



## 第一节 增值税制

(6) 将购买的货物作为投资，提供给其他单位或个体经营者；分配给股东或投资者；无偿赠送给他人。（投分送-对外）

**【提示】**购买的货物用于集体福利或个人消费（对内），即最终使用了（不视同销售），所涉及的进项税额不得抵扣，已抵扣的，作进项税转出处理。



## 第一节 增值税制

### 2. 视同销售服务、无形资产或者不动产

(1) 单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿提供服务

(2) 单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产

(3) 例外情形：用于公益事业为目的或者以社会公众为对象的除外



## 第一节 增值税制

### 八、混合销售行为

一项销售行为如果既涉及服务又涉及货物，为混合销售。

从事货物的生产、批发或者零售的单位和个体工商户的混合销售行为，按照销售货物缴纳增值税；其他单位和个体工商户的混合销售行为，按照销售服务缴纳增值税（依主业选择增值税税率）。

例外情况：

1. 纳税人销售活动板房、机器设备、钢结构件等自产货物的同时提供建筑、安装服务，不属于混合销售，应分别核算货物和建筑的销售额，分别适用不同的税率或者征收率。



## 第一节 增值税制

2. 一般纳税人销售自产机器设备的同时提供安装服务，应分别核算机器设备和安装服务的销售额，销售机器设备按销售货物计税，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。

3. 一般纳税人销售外购机器设备的同时提供安装服务，如果已经按照兼营的有关规定，分别核算机器设备和安装服务的销售额，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。纳税人对安装运行后的机器设备提供的维护保养服务，按照“其他现代服务”缴纳增值税。





## 第一节 增值税制

### 九、兼营行为

#### 1. 含义

兼营是指纳税人的经营范围既包括销售货物和加工修理修配劳务，又包括销售服务、无形资产或者不动产。但是，销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产**不同时发生在同一项销售行为中**。（如百货商场中提供的餐饮服务）



## 第一节 增值税制

### 2. 兼营的税务处理

纳税人兼营免税、减税项目的，应当**分别核算**免税、减税项目的销售额；未分别核算的，不得免税、减税。

纳税人兼营销售货物、劳务、服务、无形资产或者不动产，适用不同税率或者征收率的，应当**分别核算**适用不同税率或者征收率的销售额；**未分别核算的**，按照**从高**适用税率或者征收率征收



## 第一节 增值税制

### 十、属于增值税征税范围的特殊项目

1. **货物期货**（包括商品期货和贵金属期货），应当征收增值税，在期货的实物交割环节纳税。
2. **银行销售金银的业务**，应当征收增值税。
3. 典当行的**死当物品**销售业务和寄售业代委托人销售寄售物品的业务，均应征收增值税。
4. 电力公司向发电企业收取的**过网费**，应当征收增值税



## 第一节 增值税制

【例-单选题】下列行为中，不属于增值税征收范围的是（ ）。

- A. 将购买的货物分配给股东
- B. 将购买的货物用于集体福利
- C. 将自产的货物无偿赠送给他人
- D. 将自产的货物用于对外投资

答案：B

解析：本题考查增值税的征税范围。将购买的货物用于集体福利不是视同销售行为，不属于增值税征收范围。ACD均为视同销售行为。



## 第一节 增值税制

征税范围	项目
一般规定	一、销售货物 二、提供应税劳务 三、销售服务（交通运输服务、邮政服务、电信服务、建筑服务、金融服务、现代服务、生活服务） 四、销售无形资产 五、销售不动产 六、进口货物
特殊规定	七、视同销售货物的行为 八、混合销售行为 九、兼营行为 十、特殊项目



## 第一节 增值税制

### 【知识点】 增值税的税率

