

第一章 货物劳务税纳税审核与纳税申报代理

2. 附列资料（三）：（服务、不动产和无形资产扣除项目明细）

- （1）差额纳税项目使用；
（2）本期服务、不动产和无形资产价税合计额，服务、不动产和无形资产扣除项目：**均按照含增值税金额填写。**

3. 附列资料（四）：税额抵减情况表

第 1 行	税控系统专用设备费用、技术维护费全额抵减
第 2 行	分支机构预征缴纳税款
第 3 行	建筑服务预征缴纳税款
第 4 行	销售不动产预征缴纳税款
第 5 行	出租不动产预征缴纳税款
第 6—8 行	加计抵减情况

【考点 12】建筑服务

一、简易计税与一般计税

- （一）可选简易计税：老项目、甲供工程、清包工
（二）房屋建筑服务适用简易计税的规定
（三）出租建筑施工设备：

1. 设备十人：建筑服务 9%
2. 设备不配人：有形动产租赁 13%

（四）一般纳税人选择简易计税不再实行备案制

二、计税方法

- （一）简易：预缴、应纳=总分包差额/1.03×3%
（二）一般：预缴=总分包差额/1.09×2%；应纳=总包/1.09×9%-进项税额-预缴三、预缴增值税
（一）预收款：预缴增值税，纳税义务未发生
（二）跨地级市：建筑服务发生地预缴；本地级市：机构所在地预缴。

（三）账务处理

1. 一般+一般计税方法：预交增值税
2. 一般+简易计税：简易计税
3. 小规模：应交增值税

（四）预缴申报表：“销售额”和“扣除金额”按含税填写

四、不同阶段账务处理

（一）收到预收款：

1. 会计、企业所得税：不确认收入
2. 增值税：纳税义务未发生，但预缴
3. 开票：612 编码，建筑服务预收款

（二）完工

1. 会计、企业所得税：确认收入
2. 增值税：质保金等未开票、未收款，纳税义务未发生
3. 收入确认时间早于增值税纳税义务发生时间：代转销项税额

五、发票开具

- （一）总分各自申报，经批可汇总，项目部只预缴，不申报纳税
（二）第三方直接开票的条件。

【考点 13】房地产开发企业

（一）一般纳税人销售自行开发的**房地产老项目**：**可选简易；5%**；房地产开发企业中的一般纳税人以**围填海**方式取得土地并开发的房地产项目，围填海工程《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同注明的**围填海开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的**，属于**房地产老项目**：**可选简易；5%**；房地产开发企业中的一般纳税人购入**未完工的房地产老项目继续开发后**，以自己名义立项销售的不动产，属于**房地产老项目**，可选简易。

(二) 计税方法

项目	一般计税方法	简易计税方法
计税销售额	差额计税： 全部价款和价外费用—支付给政府部门的土地价款	全额计税
税率或征收率	9%	5%
进项税额	可抵进项税额	不得抵扣进项税额

(三) 预收款：预缴增值税，纳税义务未发生；交付业主，纳税义务发生。

(四) 不同阶段账务处理（一般计税方法）

- 取得土地使用权计入开发成本
- 预售预缴税款通过“预交增值税”核算，开 602 编码发票
- 将房屋交付业主：
 - ①确认收入，计算销项税额
 - ②将“预交增值税”转入“未交增值税”
 - ③计算“销项税额抵减”，冲减成本

【考点 14】销售不动产

(一) 自建全额；非自建预缴差额，申报一般全额，简易差额

(二) 自然人销售不动产的税务处理

类别	购买不足 2 年	购买超过 2 年（含 2 年）	
		其他地区	北上广深
普通住房	全额征收 5% 增值税	免征增值税	免征增值税
非普通住房			(卖出价—买入价)/1.05×5%
商铺	自建	全额计税，全额/1.05×5%	
	非自建	差额计税，差额/1.05×5%	

向**不动产所在地**主管税务机关申报纳税。

【考点 15】出租不动产

(一) 出租不动产的税务处理

类别	个人等出租住房	可选简易	一般计税
税率或征收率	减按 1.5%	5%	9%
预缴	租金/1.05×1.5%（如为自然人，则是缴纳）	租金/1.05×5%	租金/1.09×3%
预缴地点	不动产所在地		
申报纳税	机构所在地（其他个人特殊）		

【注意】小规模纳税人月销售额未超过 10 万元的，当期无需预缴税款。

【考点 16】金融服务

(一) 征税范围

1. 贷款服务

- (1) 包括融资性售后回租——差额纳税；
- (2) 以货币资金投资收取**固定利润或者保底利润**，按照**贷款服务**缴纳增值税。

2. 金融商品转让

- (1) 企业金融商品转让征税
- (2) 个人金融商品转让免税
- (3) 上市公司的股票属于金融商品，转让上市公司的股票需要差额缴纳增值税；
- (4) 非上市公司的股权不属于金融商品，转让非上市公司股权不属于增值税征税范围。

(二) 计税依据

1. **差额计税**：按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额；
2. 买入价：可以选择**加权平均法或者移动加权平均法**进行核算，选择后**36个月**内不得变更；
3. 熟悉限售股买入价的规定
4. 正负差**年内**可以相抵，**年末负差，不得转入下一年度**；
5. **金融商品买卖不得开具增值税专用发票。**
6. 通过“应交税费——转让金融商品应交增值税”核算

【考点 17】小规模纳税人纳税审核和纳税申报代理

(一) 2023. 1. 1—2027. 12. 31，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过**10万元**（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过**30万元**）的，免征增值税；

(二) 注意发票开具、账务处理、申报表填写

(三) 不含税销售额

(四) 注意可以差额纳税的规定

(五) 征税率

(六) 税控系统专用设备费用及技术维护费可全额抵减

情形	征收率
一般情况	3%
销售不动产；租赁不动产	5%
个人等出租住房	减按 1.5%
劳务派遣差额计税	5%
销售使用过的固定资产	可减按 2%

【考点 18】消费税

(一) 征税范围与征税环节

1. **征税范围——15个税目，注意高档化妆品的界定**
2. 金银首饰、铂金首饰、钻石及钻石饰品，在零售环节征收消费税
3. 卷烟、**电子烟**：双环节；生产、委托加工、进口+批发环节
4. 超豪华小汽车：双环节；生产、委托加工、进口+零售环节（含进口自用）
5. 其他：生产、委托加工、进口

(二) 税率

消费品	税率形式
啤酒、黄酒、成品油	从量定额
卷烟（含批发环节）、白酒	复合征税
其他应税消费品	从价定率

注意：

- (1) 卷烟批发环节消费税税率调整为：比例税率 11%，定额税率 0.005 元/支。
- (2) 成套销售：从高

(三) 应纳税额的计算及账务处理

计算方法	应纳税额
从量定额 （成品油、啤酒、黄酒）	应纳税额 = 销售数量 × 单位税额 (1) 销售 ：应税消费品的销售数量。 纳税人通过自设非独立核算门市部销售自产消费品的，应按门市部对外销售数量征收消费税。 (2) 自产自用 ：应税消费品的 移送使用数量 。 (3) 委托加工 ：为 纳税人收回 的应税消费品数量。 (4) 进口 ：为海关 核定 的应税消费品进口征税数量。
从价定率	销售额 × 适用税率
复合计税（卷烟、白酒）	销售额 × 适用税率 + 销售数量 × 单位税额

2. 通过“税金及附加”核算

3. 包装物押金

类型	内容
一般货物	收取时不纳，逾期时纳税
啤酒、黄酒、成品油	从量定额，不纳税
其他酒类	收取时纳税
注意账务处理	

4. 纳税人将应税消费品用于换取**生产资料**和**消费资料**、**投资入股**和**抵偿债务**等方面，应按纳税人同类应税消费品的**最高销售价格**作为计税依据——**四项用途消费税从高**。

消费税	以 最高销售价格 作为计税依据
增值税	以 平均售价 作为计税依据
企业所得税	以 平均售价 作为视同销售收入

5. 白酒消费税最低计税价格的规定

6. 自产自用

情形	税务处理
用于 连续生产应税消费品 的	不纳税
用于其它方面的	应于移送使用时纳税

(2) 销售额的确定——**四个字：顺序（先售价，后组价）、组价**

组成计税价格 = 成本 + 利润 + **消费税税额**

组成计税价格的确定

征税方式	消费税	增值税	成本利润率
从量定额 (啤酒、黄酒、成品油)	按销售数量征消费税	成本 + 利润 + 消费税税额	10%
从价定率	$(\text{成本} + \text{利润}) \div (1 - \text{消费税比例税率})$		按消费税中应税消费品的成本利润率
复合计税 (卷烟、白酒)	$(\text{成本} + \text{利润} + \text{自产自用数量} \times \text{消费税定额税率}) \div (1 - \text{消费税比例税率})$		

7. 委托加工应税消费品

类别	委托方	受托方
增值税	增值税的负税人	增值税的纳税人（提供加工劳务）
消费税	消费税的纳税人	除个人（含个体工商户）外，代收代缴消费税
	如果受托方是个人（含个体工商户），委托方须在收回加工应税消费品后向所在地主管税务机关缴纳消费税。 如果受托方没有代收代缴消费税，委托方应补缴税款，补税的计税依据为： （1）已直接销售的：按销售额计税； （2）未销售或不能直接销售的：按组价计税	

(2) 计税依据——**增值税计税依据不同于消费税计税依据**

① 增值税——加工费用

② 消费税——四个字：顺序、组价

第一顺序	第二顺序	
受托方同类应税消费品的售价	从价定率	$(\text{材料成本} + \text{加工费}) \div (1 - \text{消费税比例税率})$
	复合计税	$(\text{材料成本} + \text{加工费} + \text{委托加工数量} \times \text{消费税定额税率}) \div (1 - \text{消费税比例税率})$

材料成本：**不含**增值税的材料成本；

加工费：**包括**代垫辅助材料的成本，但是**不包括**随加工费收取的增值税和代收代缴的消费税。

(3) 委托方将收回的应税消费品销售的税务处理

直接出售	以 不高于 受托方的计税价格出售的	不再缴纳消费税
非直接出售	委托方以 高于 受托方的计税价格出售的	按规定缴纳消费税，在计税时准予扣除受托方已代收代缴的消费税

(四) 已纳消费税的扣除

1. 酒（除外购、进口葡萄酒；啤酒生产集团内部企业间用啤酒液连续罐装生产的啤酒可抵外），烟（除烟丝生产卷烟可抵外），小汽车，高档手表，游艇，电池，涂料不抵税；
2. 消费税按生产领用数量抵扣 VS 增值税购进扣税法；
3. 同类消费品抵税；
4. 继续生产抵税；委托加工收回后非直接销售抵税，其他情形不得抵税。

(五) 卷烟、电子烟批发环节

1. 双环节
2. 卷烟：复合计税；电子烟：比例税率。
3. 批发企业之家销售的卷烟不缴纳消费税
4. 总分支机构不在同一地区的，由总机构申报纳税
5. 不得扣除已含的生产环节的消费税税款

(六) 零售应税消费品

1. 金银首饰：
 - ①带料加工的金银首饰：受托方同类售价、组价
 - ②以旧换新（含翻新改制）：实际收取的不含增值税的全部价款
2. 超豪华小汽车：每辆**不含增值税零售价格≥130万元**的乘用车和中轻型商用客车。

(六) 进口

1. 从价定率： $(\text{关税完税价格} + \text{关税}) \div (1 - \text{消费税税率})$
2. 复合计税： $(\text{关税完税价格} + \text{关税} + \text{定额消费税}) \div (1 - \text{消费税税率})$
3. 啤酒、黄酒、成品油：消费税进口数量，增值税组价 = 关税完税价格 + 关税 + 消费税