

(三) 不动产租赁与销售 (5%):

1. 所有的一般纳税人:

(1) **出租**2016年4月30日前取得的不动产 (老项目)。

(2) **销售**2016年4月30日前取得的不动产 (老项目)。

2. 房地产开发企业:

(1) 销售自行开发的房地产老项目。

(2) 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。

3. 收取试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费。

**【链接】**收取试点前开工的**高速公路**通行费按3%; **其他通行费**按5%。

4. 2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同, 或以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务。

(四) 转让无形资产 (5%): 转让2016年4月30日前取得的土地使用权。

**【例题·单选题】**(2020年) 增值税一般纳税人发生的下列行为中, 可以采用简易计税方法计征增值税的是 ( )。

- A. 销售矿泉水
- B. 销售沥青混凝土
- C. 以清包工方式提供建筑服务
- D. 出租2016年5月1日后取得的不动产

**答案:** C

**解析:** 选项A, 一般纳税人销售自产的自来水、自来水公司销售自来水可以选择适用简易计税方法计税; 选项B, 一般纳税人销售自产的商品混凝土 (仅限于以水泥为原料生产的水泥混凝土) 可以选择适用简易计税方法计税; 选项D, 出租2016年4月30日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法计税, 出租2016年5月1日后取得的不动产, 只能适用一般计税方法计税。

**【例题·多选题】**(2023年) 增值税一般纳税人发生的下列应税行为中, 可以选择适用简易计税方法的有 ( )。

- A. 销售外购的瓶装水
- B. 提供非学历教育服务
- C. 为客户提供班车服务
- D. 提供装卸搬运服务

**答案:** BCD

**解析:** 选项A, 自来水公司销售自来水可以适用简易计税方法依照3%的征收率计算缴纳增值税。

**【计算问答题 (节选) · 2023年】**某公司于2023年9月出租2010年12月竣工自用的仓库, 租赁合同约定租期1年, 含增值税租金为5万元/月, 每月月初收取当月租金, 9-11月份已收取含增值税租金合计15万元, 均采用简易计税

方法申报增值税。

要求：判断该公司出租仓库采用简易计税方法申报增值税是否正确并说明理由。

**答案：**正确。理由：一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。本题出租其2010年12月竣工自用的仓库，可以采用简易计税方法申报增值税。

## 二、5%征收率的特殊情形——非不动产项目

### 1. 提供劳务派遣服务选择**差额**纳税：

一般纳税人、小规模纳税人也可以选择差额纳税，以取得的全部价款和价外费用，扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，依5%的征收率计算缴纳增值税。（向用工单位不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票）

**【提示1】**劳务派遣服务属于现代服务。

**【提示2】**通常情况，以销售额全额、小规模纳税人依3%的征收率、一般纳税人依6%的税率，计算缴纳增值税。

### 2. 一般纳税人提供人力资源外包服务，选择简易计税方法。

### 3. 一般纳税人收取试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费，选择适用简易计税方法的按5%征收。

**【提示1】**道路通行服务（包括过路费、过桥费、过闸费等）等按照“不动产经营租赁服务”缴纳增值税；

**【提示2】**一般纳税人收取试点前开工的**高速公路通行费**，选择适用简易计税方法的按3%征收。

**【提示3】**收费公路通行费增值税电子普通发票，可以作为进项税额抵扣依据。