

### 三、5%的征收率减按1.5%计算税额——个人出租住房

应纳增值税=租金收入÷(1+5%)×1.5%

【提示1】租金应为含税收入。

【提示2】其他个人出租住房减按1.5%，出租非住房按5%计税。

【提示3】个人出租住房月租金不超过10万元（季度不超过30万元），免征增值税。（第八节 税收优惠）

### 四、3%征收率的特殊情形——差额计税

【提示】物业管理服务本身属于现代服务——商务辅助，税率6%。

提供**物业管理服务**的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以**扣除**其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，依3%的征收率计算缴纳增值税。

### 五、3%征收率减按2%征收增值税

应纳增值税=售价÷(1+3%)×2%

(1) 一般纳税人销售**自己使用过的**属于不得抵扣且未抵扣进项税额的**固定资产**（开具增值税普通发票）；纳税人可以放弃减税，按照简易办法依照3%征收率缴纳增值税，并可以开具增值税专用发票。

(2) 小规模纳税人（除其他个人外）销售自己使用过的固定资产；

【链接】税收优惠中，**其他个人**销售自己使用过的物品**免税**。

(3) 纳税人**销售旧货**（不包括二手车经销业务）。

【单选题·2021年】某企业（一般纳税人）处置一台使用过的机器设备，开具增值税专用发票，收取含税价款100.5万元，该设备取得时增值税不允许抵扣，且尚未抵扣，处置时应缴纳的增值税是（ ）万元。

- A. 0.5
- B. 0.49
- C. 2.93
- D. 1.95

答案：C

解析：应缴纳的增值税=100.5÷(1+3%)×3%=2.93（万元）。

### 六、征收率减按0.5%征收增值税

对从事二手车经销业务的纳税人销售其收购的二手车，自2020年5月1日至2027年12月31日**减按0.5%**征收率征收增值税

应纳增值税=含税销售额÷(1+0.5%)×0.5%

【提示】纳税人应当开具二手车销售统一发票。购买方索取增值税专用发票的，应当再开具征收率为0.5%的增值税专用发票。

【例题·单选题】（2021年）某二手车经销公司2023年4月销售其收购的二手车40辆，取得含税销售额120.6万元。

该公司当月销售二手车应缴纳增值税（ ）。

- A. 2.34万元
- B. 3.51万元
- C. 0.60万元
- D. 0.59万元

**答案：**C

**解析：**该公司当月销售二手车应缴纳增值税= $120.6 \div (1+0.5\%) \times 0.5\% = 0.6$ （万元）