三、转让不动产差额计税因无法提供取得时的发票用契税完税凭证进行差额扣除的总结

2016 年 4 月 30 日及以前缴纳契税	应纳税额＝[全部交易价格（含增值税）－契税计税金额（含营业税）]÷（1＋5％）×5％
2016 年 5 月 1 日及以后缴纳契税	应纳税额＝[全部交易价格（含增值税）÷（1＋5％）－契税计税金额（不含增值税）]×5％

四、差额确定销售额的其他情形

1.经纪代理服务＝全部价款和价外费用—向委托方收取并代为支付的政府性基金或行政事业性收费

2.航空运输企业：不包括代收的机场建设费和代售其他航空运输企业客票而代收转付的价款。

【提示】航空运输销售代理企业提供境外航段机票代理服务：全部价款和价外费用—向客户收取并支付的境外航段机票结算款和相关费用

3.一般纳税人提供客运场站服务＝全部价款和价外费用—支付给承运方运费

4.旅游服务＝全部价款和价外费用—向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用（不含员工工资费用）

5.建筑服务适用简易计税方法＝全部价款和价外费用—支付分包款

6.房地产开发企业销售开发房地产项目（一般纳税人，选择简易计税方法除外）＝全部价款和价外费用—受让土地时向政府部门支付的土地价款

【提示】“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除

【例题·单选题】对下列增值税应纳税行为计算销项税额时，按照全额确定销售额的是（ ）。

A.贷款服务

B.一般纳税人提供客运场站服务

C.金融商品转让服务

D.经纪代理服务

答案：A

解析：选项BCD，按照差额征收增值税。

五、差额纳税扣除凭证

按照上述规定从全部价款和价外费用中扣除的价款，应当取得符合规定的有效凭证。否则不得扣除。上述凭证是指：

1.支付给境内单位或者个人的款项，以发票为合法有效凭证。

2.支付给境外单位或者个人的款项，以该单位或者个人的签收单据为合法有效凭证（税务机关对签收单据有疑义的，可以要求其提供境外公证机构的确认证明）。

3.缴纳的税款，以完税凭证为合法有效凭证。

4.扣除的政府性基金、行政事业性收费或者向政府支付的土地价款，以省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据为合法有效凭证。

5.国家税务总局规定的其他凭证。

【提示】纳税人取得的上述凭证属于增值税扣税凭证的，其进项税额不得从销项税额中抵扣。

【例题·单选题】下列行为在计算增值税销项税额时，应按照差额确定销售额的是（ ）。

A.商业银行提供贷款服务

B.转让金融商品

C.直销员将从直销企业购买的货物销售给消费者

D.企业逾期未收回的包装物不再退还押金

答案：B

解析：金融商品转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，按照差额确定销售额。