

第七节 特定应税行为的增值税计征方法

【知识点】提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

一、适用范围：

1. 适用于：纳税人出租取得的不动产。

取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等形式取得的不动产。

【注释】房地产开发企业不动产经营租赁服务也适用。

2. 不适用于：纳税人提供道路通行服务。

二、计税方法和应纳增值税计算

1. 一般纳税人出租不动产

计税方法	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①简易计税（2016年4月30日前取得，可选择）	预缴增值税=含税销售额÷（1+5%）×5%	与预缴相同
②一般计税（2016年5月1日后取得）	预缴增值税=含税销售额÷（1+9%）× <u>3%</u> 【注】3%为预征率	增值税=含税销售额÷（1+9%）×9%—进项税额—预缴税款

2. 小规模纳税人出租不动产——简易计税

计税方法	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①小规模纳税人、个体工商户、其他个人出租 <u>非住房</u>	预缴税款=含税销售额÷（1+5%）×5%	同预缴税款（其他个人出租不动产，向不动产所在地纳税）
②其他个人、个体户出租 <u>住房</u>	预缴税款=含税销售额÷（1+5%）× <u>1.5%</u>	

【链接第二节】个人出租住房，按5%的征收率减按1.5%计算税额。

三、发票的开具

1. 可以申请代开增值税发票

（1）小规模纳税人中的单位和个体工商户出租不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。

（2）其他个人出租不动产，可向不动产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。

2. 不得开具或申请代开增值税专用发票——纳税人向其他个人出租不动产。

【例题·综合题节选】北京某公司为增值税一般纳税人，2019年9月购入天津一座写字楼用于出租。2024年9月取得

含税租金200000元。（假定该公司2024年9月无进项）

要求：计算该纳税人2024年9月预缴和申报的增值税额。

答案：

（1）在天津不动产所在地预缴税款

$$=200000 \div (1+9\%) \times 3\% = 5504.59 \text{ (元)}$$

（2）在北京机构所在地计算增值税的销项税额

$$=200000 \div (1+9\%) \times 9\% = 16513.76 \text{ (元)}$$

（3）在北京机构所在地申报的增值税额

$$= \text{销项税额} - \text{进项税额} - \text{预缴税款}$$

$$= 16513.76 - 0 - 5504.59 = 11009.17 \text{ (元)}$$