

第七节 特定应税行为的增值税计征方法

【知识点】转让不动产增值税征收管理

一、适用范围

- 1. 适用于：纳税人转让其取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得的不动产。
- 2. 不适用于：房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。

二、计税方法及应纳税额计算：

1. 一般纳税人转让其取得的不动产（区分新老项目、自建和非自建）

（1）2016年4月30日前取得（老项目）——可选择简易计税

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	增值税= <u>转让差额</u> ÷ (1+5%) × 5%	同预缴
②自建项目	增值税= <u>出售全价</u> ÷ (1+5%) × 5%	同预缴

【注释】 转让差额=取得的全部价款和价外费用－不动产购置原价或者取得不动产时的作价

（2）2016年4月30日前取得（老项目）——可选择一般计税方法

（3）2016年5月1日后取得（新项目）——适用一般计税方法

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	预缴增值税= <u>转让差额</u> ÷ (1+5%) × 5% 【注】5%为预征率	增值税=出售全价 ÷ (1+9%) × 9% －进项税额－预缴税款
②自建项目	预缴增值税=出售全价 ÷ (1+5%) × 5%	

2. 小规模纳税人（除其他个人之外）转让其取得的不动产：

按简易计税——5%征收率

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	预缴增值税= <u>转让差额</u> ÷ (1+5%) × 5%	与预缴相同
②自建项目	预缴增值税= <u>出售全价</u> ÷ (1+5%) × 5%	与预缴相同

【提示】

如果不动产所在地与机构所在地不一致，在机构所在地申报，税额与预缴相同。

3. 其他个人转让其购买的住房：向住房所在地税务机关申报。

【政策有变化：链接第八节 税收优惠】

购买时间	个人出售住宅（自2024年12月1日起）
2年内	应纳税额=售价 ÷ (1+5%) × 5%

2年以上（含）	一律免征增值税
---------	---------

三、差额计税的合法有效凭证：

（一）合法有效凭证种类：

- 1. 税务部门监制的发票。
- 2. 法院判决书、裁定书、调解书，以及仲裁裁决书、公证债权文书。
- 3. 国家税务总局规定的其他凭证。

（二）契税计税金额的完税凭证：

- 1. 适用情形：纳税人转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值税的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。
同时保留取得不动产时的发票和其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料的，应当凭发票进行差额扣税。

2. 应纳税额计算：

纳税人以契税计税金额进行差额扣除的，按照下列公式计算增值税应纳税额：

契税缴纳时间	税额计算
①2016年4月30日及以前缴纳契税	应纳增值税＝〔全部交易价格（含增值税）－契税计税金额（含营业税）〕÷（1＋5％）×5％
②2016年5月1日及以后缴纳契税	应纳增值税＝〔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、发票的开具：

- 1. 可以申请代开增值税发票：小规模纳税人转让其取得的不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地税务机关申请代开。
- 2. 不得开具或申请代开增值税专用发票：纳税人向其他个人转让其取得的不动产。

【例题·综合题节选】某公司（一般纳税人）2024年12月转让其2015年9月购买的写字楼一层，取得价税合计的转让收入2500万元。购买时的价格为1200万元，保留有合法有效发票。

要求：计算纳税人选择简易计税方法的增值税税额。

答案：

应纳增值税＝（2500－1200）÷（1＋5％）×5％
＝61.9（万元）