



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 9. 金融服务

(1) 金融商品转让：——以**卖出价扣除买入价**后的余额为销售额。

【提示1】买入价可选择加权平均法或移动加权平均法，选择后36个月不得变更；

【提示2】转让金融商品出现的正负差，按盈亏相抵后的余额为销售额。若相抵后出现负差，可结转下一纳税期与下期转让金融商品销售额相抵，但**年末时**仍出现负差的，**不得转入**下一个会计年度。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 【提示3】限售股买入价确定

情形	买入价
股权分置改革限售股	该上市公司完成股权分置改革后股票复牌首日的开盘价为买入价
新股限售股	以该上市公司股票首次公开发行（IPO）的发行价为买入价
资产重组限售股	该上市公司因重大资产重组股票停牌前一交易日的收盘价为买入价
	重大资产重组多次停牌，按中国证券监督管理委员会就上市公司重大资产重组申请作出予以核准决定前的最后一次停牌
【提示】买入价低于该单位取得限售股实际成本价的，以实际成本价作为买入价	



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【提示4】 无偿转让股票

转出方——该股票的买入价为卖出价

转入方将该股票再转让——原转出方的卖出价为买入价

【提示5】 金融商品转让，不得开具增值税专用发票。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【例题·多选题】（2024年）2023年第二季度至第四季度，某商业银行（增值税一般纳税人）转让金融商品有关情况如下，第二季度卖出价100万元，买入价80万元；第三季度卖出价70万元，买入价80万元；第四季度卖出价90万元，买入价95万元。上述价款均为含税金额，下列增值税处理正确的有（ ）。

- A. 第四季度金融商品卖出价和买入价的负差可结转2024年第一季度
- B. 第二季度增值税销项税额1.13万元
- C. 第四季度无需缴纳增值税
- D. 第三季度无需缴纳增值税
- E. 第三季度金融商品卖出价和买入价的负差可结转第四季度



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

答案：BCDE

解析：选项A，金融商品转让年末出现的负差，不得结转下一个会计年度；在同一个会计年度内，本纳税期产生的负差可以结转到下一纳税期进行相抵。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

**【例题·单选题】**某企业为增值税一般纳税人，一季度买入A上市公司股票，买入价280万元，支付手续费0.084万元。当期卖出其中的50%，发生买卖负差10万元。同年二季度，卖出剩余的50%，卖出价200万元，支付手续费0.06万元，印花税0.2万元。该企业二季度应缴纳增值税（ ）万元。（以上价格均为含税价格）

- A. 3.00
- B. 3.38
- C. 2.81
- D. 2.83



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

答案：D

解析：该企业二季度应缴纳增值税 =  $(200 - 280 \times 50\% - 10) \div (1 + 6\%) \times 6\% = 2.83$  (万元)。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

10. 房企一般纳税人（房地产老项目除外）以地时向政府部门支付前期开发费用和土地

销售额 = (全部价款) ÷ (1 + 9%)

**福建省国有土地使用权出让金票据**

注册号码: 闽财(2014)基字第16号

No: 00042529

收费单位编码: 030.001.000      2017 年 月 日

缴款单位(缴款人)	福建民兴置业有限公司	项目编码	905.000	备注
缴款内容	补缴的土地价款	缴款依据		金额
				2,196,746.00
合计人民币(大写): 贰佰壹拾玖万柒千肆佰陆拾陆元整				¥: 2,196,746.00

收费单位(章):  财务复核:      经办人:      盖章处

先缴打中, 手章未缴

第四联 国土部门存档凭证

房  
让土  
地  
也价

【说明】房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。





## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【提示1】可扣除项目具体包括：

(1) 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。

(2) 取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用。

【提示2】房地产开发企业销售开发的房地产项目采用一般计税方法的，才能差额计税。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

11. 纳税人提供建筑服务适用简易计税方法的，以取得全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【总结】房企卖方 VS 建筑企业提供建筑服务

企业性质	业务	一般计税方法	简易计税方法
房地产开发企业	销售其开发的不动产	差额计算销售额	全额计算销售额
建筑企业	提供建筑服务	全额计算销售额	差额计算销售额



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【案例1】甲房地产开发企业为增值税一般纳税人，2025年5月销售其开发的某住宅项目，取得含税销售收入270 00万元。已知该项目支付的土地价款为5 000万元。

解析：

$$\begin{aligned} \text{当月增值税销项税额} &= (27\ 000 - 5\ 000) \div (1 + 9\%) \\ &\times 9\% = 1\ 816.51 \text{ (万元)} \end{aligned}$$



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【案例2】某建筑企业为增值税一般纳税人，2025年10月桥梁建造业务取得含税收入20 000万元，该企业对此项目选择了简易计税方法，并将部分业务进行了分包，本月支付含税分包款8 000万元，取得分包商开具的增值税普通发票。

**解析：**

该企业当月应缴纳的增值税 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款)  $\div$  (1 + 3%)  $\times$  3% = (20 000 - 8 000)  $\div$  (1 + 3%)  $\times$  3% = 349.51 (万元)。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 12. 人力资源外包

销售额**不包括**受客户单位委托代为向客户单位员工发放的工资和代理缴纳的社会保险、住房公积金。

13. 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

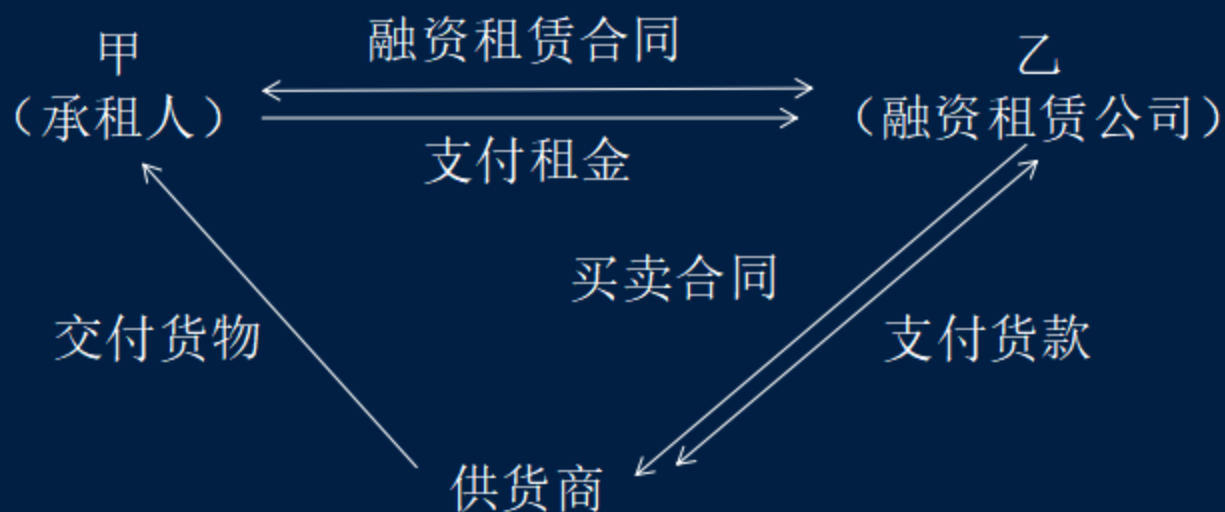
。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 14. 融资租赁和融资性售后回租

- (1) 融资租赁→租赁服务：不动产租赁9%；  
动产租赁13%





## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

全部价款和价外费用扣除支付的借款利息、发行债券利息和车辆购置税后的余额。（扣二息一税，含本金）

【提示1】不存在扣购买设备“本金”问题，因为已做进项抵扣。

【提示2】只有涉及车辆的问题才有车购税问题。





## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### (2) 融资性售后回租服务——金融服务（6%）

全部价款和价外费用（不含本金）扣除对外支付的借款利息、发行债券利息后的余额（扣本金和二息）

甲企业（承租人）



乙企业（出租人）



100万卖掉

120万租回来

【提示】承租方出售资产不交增值税；出租方收取本金不开增值税专用发票。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 【总结】融资租赁 VS 融资性售后回租

租赁形式	税目税率	收入	扣除项目		
			借款利息	债券利息	车购税
融资租赁	现代服务—租赁服务 动产租赁13% 不动产租赁9%	全部价款和 价外费用	√	√	√
融资性售后回租	金融服务—贷款服务6%	全部价款和价外费用（ <b>不含本金</b> ）	√	√	×



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【例题·单选题】甲向融资租赁公司乙（增值税一般纳税人）出售设备一台，售价1 200万元，之后将该设备租回，租期10年，每月支付含税租金20万元（含本金10万元），融资租赁公司乙为购入设备向银行借款，每月支付利息3万元（含税）。则乙公司每月销项税额为（ ）万元。

- A. 3.00
- B. 3.38
- C. 2.81
- D. 0.40



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

答案：D

解析：融资租赁公司乙销项税额 =  $(20 - 10 - 3) \div (1 + 6\%) \times 6\% \approx 0.40$ （万元）。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

### 15. 劳务派遣服务

可选差额计税：销售额 = (收入 - 代用工单位支付的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) ÷ (1 + 5%)



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

**【例题·多选题】**一般纳税人提供劳务派遣服务，选择差额纳税时允许扣除的项目有（ ）。

- A. 代用工单位支付给劳务派遣员工的福利
- B. 代用工单位支付给劳务派遣员工的工资
- C. 劳务派遣公司收取的管理费
- D. 为劳务派遣人员办理的住房公积金
- E. 为劳务派遣人员办理的社会保险金



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

**答案：** ABDE

**解析：** 一般纳税人提供劳务派遣服务，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。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【例题·单选题】下列关于增值税销售额的特殊规定，说法正确的是（ ）。

- A. 提供客运场站服务，以取得的全部价款和价外费用为销售额
- B. 提供签证代理服务，以取得的全部价款和价外费用为销售额
- C. 提供经纪代理服务，以取得的全部价款和价外费用为销售额
- D. 金融机构开展贴现业务，以其实际持有票据期间取得的利息收入作为贷款服务销售额





## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

答案：D

解析：选项A，一般纳税人提供客运场站服务，以其取得的全部价款和价外费用，扣除支付给承运方运费后的余额为销售额。选项B，纳税人提供签证代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向服务接受方收取并代为支付给外交部和外国驻华使（领）馆的签证费、认证费后的余额为销售额。选项C，纳税人提供经纪代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向委托方收取并代为支付的政府性基金或者行政事业性收费后的余额为销售额。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

【例题·多选题】（2022年）关于增值税一般纳税人计税销售额，下列说法正确的有（ ）。

- A. 金融商品转让按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额
- B. 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
- C. 经纪代理服务以取得的全部价款和价外费用，扣除佣金和手续费后的余额为销售额
- D. 提供客运场站服务以其取得的全部价款和价外费用，扣除支付给承运方运费的余额为销售额
- E. 航空运输企业以其取得的收入扣除航空燃油费的余额为销售额



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

答案：ABD

解析：选项C，经纪代理服务以取得的全部价款和价外费用，扣除向委托方收取并代为支付的政府性基金或者行政事业性收费后的余额为销售额；选项E，航空运输企业的销售额，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。



## 第七节 一般计税方法应纳税额计算





## 第七节 一般计税方法应纳税额计算

