



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

#### 【知识点】跨地级行政区提供建筑服务增值税征管

##### 1. 纳税人是单位、个体工商户

首先，向建筑服务发生地主管税务机关预缴增值税。

然后，依法向机构所在地主管税务机关申报纳税增值税。

预缴的增值税税款，可以在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

2. 在同一地级行政区范围内跨县（市、区）提供建筑服务，不适用本办法→无需预缴，直接在机构所在地申报缴税。

在同一直辖市、计划单列市范围内跨县（市、区）提供建筑服务→由直辖市、计划单列市税务局决定是否适用该办法。

其他个人跨县（市、区）提供建筑服务→无需预缴，直接在建筑服务发生地主管税务机关申报缴税。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

3. 按照以下公式计算应预缴税款：

(1) 适用一般计税方法计税：

$$\text{应预缴税款} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{支付的分包款}) \div (1 + 9\%) \times 2\%$$

(2) 适用简易计税方法计税：

$$\text{应预缴税款} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{支付的分包款}) \div (1 + 3\%) \times 3\%$$



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

4. 纳税人取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为负数的，可结转下次预缴税款时继续扣除。

5. 纳税人按照上述规定从取得的全部价款和价外费用中扣除支付的分包款，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证，否则不得扣除。

上述凭证主要指从分包方取得的2016年5月1日后开具的，“备注栏”注明“建筑服务发生地所在县（市、区）、项目名称”的增值税发票。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

6. 建筑企业(A)与发包方(B)签订建筑合同后，以内部授权或者三方协议等方式，授权集团内其他纳税人(第三方C)为发包方B提供建筑服务，并由第三方C直接与发包方B结算工程款的，由第三方C缴纳增值税并向发包方B开具增值税发票，与发包方B签订建筑合同的建筑企业A不缴纳增值税。

发包方B可凭实际提供建筑服务的纳税人(第三方C)开具的增值税专用发票抵扣进项税额。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

【综合分析题（历年考题，修订）】甲公司是增值税一般纳税人，2024年9月发生两项装饰服务（开工和完工日期均在9月）：一项在本市，实现销售额1200000元（不含税），一项在邻省B市，实现销售额1000000元（不含税）。

上述款项均已收到，已知两项业务既非甲供工程、亦非清包方式，甲公司也未将上述工程对外分包。

请分析甲公司对两项装饰服务是否可选择简易计税？

甲公司需要在B市预缴多少增值税？

在B市的装饰服务在开具增值税发票时有什么特殊要求？



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

答案：

甲公司提供的两项装饰服务不可以采用简易计税。

理由：两项建筑服务的开工日期均在2024年9月，且并非甲供工程或清包工，所以不适用简易计税。

甲公司需在B市预缴增值税 $=1000000 \times 2\% = 20000$ （元）。

甲公司在B市开具装饰服务增值税发票时应在发票的备注栏注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

#### 【知识点】提供不动产经营租赁服务增值税征管

##### 1. 纳税人是单位、个体工商户

(1) 不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的→首先向不动产所在地主管税务机关预缴税款，然后向机构所在地主管税务机关申报纳税；

(2) 不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的→直接向机构所在地主管税务机关申报纳税。



## 第三节 货物劳务税纳税审核方法

### 2. 特殊规定

提供道路通行服务→无需预缴。

其他个人→无需预缴→直接向不动产所在地主管税务机关申报纳税。



## 第三节 货物劳务税纳税审核方法

3. 预缴税款的计算公式：

### (1) 一般计税方法计税的：

应预缴税款 = 含税销售额  $\div$   $(1 + 9\%) \times 3\%$

### (2) 简易计税方法计税的（个人出租住房除外）：

应预缴税款 = 含税销售额  $\div$   $(1 + 5\%) \times 5\%$

### (3) 个体工商户出租住房：

应预缴税款 = 含税销售额  $\div$   $(1 + 5\%) \times 1.5\%$



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

【举例】某增值税一般纳税人，机构所在地位于北京市海淀区，于营改增前在河北省廊坊市购买了一个商铺，现用于对外出租，每月取得含税租金收入11.445万元。

请分析判断该纳税人相关业务每月如何计缴增值税。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

**答案：**该纳税人机构所在地在北京市海淀区，不动产在河北省廊坊市，因此纳税人应每月向不动产所在地（河北省廊坊市）税务局预缴税款。

（1）如果该纳税人选择一般计税方法：

每月在河北省廊坊市预缴税款  $= 11.445 \div (1 + 9\%) \times 3\%$   
 $= 0.315$ （万元）；

每月在北京市海淀区计算增值税销项税额  $= 11.445 \div (1 + 9\%) \times 9\% = 0.945$ （万元）。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

(2) 如果该纳税人选择简易计税方法:

每月在河北省廊坊市预缴税款  $= 11.445 \div (1 + 5\%) \times 5\%$   
 $= 0.545$  (万元);

每月在北京市海淀区计算增值税应纳税款  $= 11.445 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 0.545$  (万元)。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

#### 【知识点】房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目增值税征管

1. 自行开发，是指在依法取得土地使用权的土地上进行基础设施和房屋建设→即房地产开发企业自行开发的“新房”  
房地产开发企业以接盘等形式购入未完工的房地产项目继续开发后，以自己的名义立项销售的，属于销售自行开发的房地产项目。



## 第三节 货物劳务税纳税审核方法

### 2. 销售额的确定

(1) 房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额→卖一套房，扣一笔与之相应的土地出让金。

销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9%)

当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

当期销售房地产项目建筑面积：当期进行纳税申报的增值税销售额对应的建筑面积。

房地产项目可供销售建筑面积：房地产项目可以出售的总建筑面积，不包括销售房地产项目时未单独作价结算的配套公共设施的建筑面积→道路、绿地、物业用房等。

扣除土地价款，应当取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据。

一般纳税人应建立台账登记土地价款的扣除情况，扣除的土地价款不得超过纳税人实际支付的土地价款。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

(2) 房地产开发企业的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目（开工日期在2016年4月30日前），可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

适用简易计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

3. 房地产开发企业的一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 适用税率或征收率) × 3%

适用一般计税方法计税的：9%的适用税率。

适用简易计税方法计税的：5%的征收率计算。



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

4. 房地产开发企业的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，兼有一般计税方法计税、简易计税方法计税、免征增值税的房地产项目而无法划分不得抵扣的进项税额的，应以《建筑工程施工许可证》注明的“建设规模”为依据进行划分。

不得抵扣的进项税额＝当期无法划分的全部进项税额×  
(简易计税、免税房地产项目建设规模÷房地产项目总建设规模)



### 第三节 货物劳务税纳税审核方法

5. 销售自行开发的房地产项目，其2016年4月30日前收取并已向主管税务机关申报缴纳营业税的预收款，未开具营业税发票的，可开具增值税普通发票，不得开具增值税专用发票。