



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点1：转让不动产增值税征收管理

知识点2：提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

知识点3：跨县（市、区）建筑服务增值税征收管理

知识点4：房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理

知识点5：资管产品增值税征收管理

知识点6：成品油零售加油站增值税规定



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点1：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**：房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。

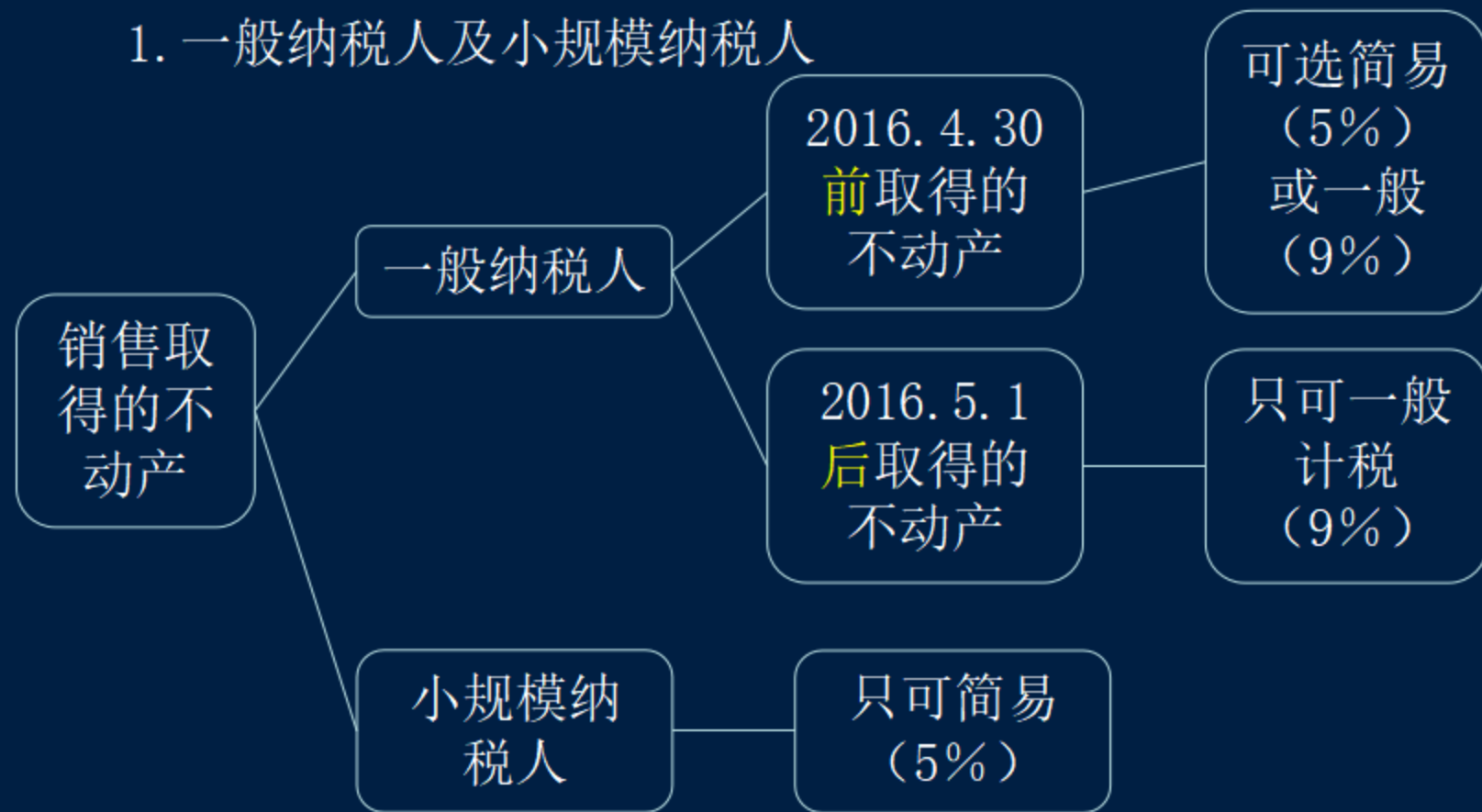
（房地产开发企业有单独使用政策）



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）计税方法及应纳税额计算：

1. 一般纳税人及小规模纳税人





第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

		预缴（不动产所在地）	申报（机构所在地）
一般	自建	预缴=全部价款和价外费用/（1+5%）×5%	销项税额=全部价款和价外费用÷（1+9%）×9%－进项－预缴
	非自建	预缴=（全部价款和价外费用－购置原价或作价）/（1+5%）×5%	

【提示】一般计税方法下，非自建的不动产，差额预缴，全额申报。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

		预缴（不动产所在地）	申报（机构所在地）
简易	自建	预缴=全部价款和价外费用/（1+5%）×5%	应纳税额=全部价款和价外费用/（1+5%）×5%—预缴
	非自建	预缴=（全部价款和价外费用—购置原价或作价）/（1+5%）×5%	应纳税额=（全部价款和价外费用—购置原价或作价）/（1+5%）×5%—预缴

【提示】简易计税的税事实上都交在了不动产所在地。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示】转让不动产**预缴不区分**一般计税方法或简易计税

方法

自建 (全额)	预缴=全部价款和价外费用/ (1+5%) ×5%
非自建 (差额)	预缴= (全部价款和价外费用-购置原价或作价) / (1+5%) ×5%



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·单选题】甲省A市某生产企业为增值税一般纳税人，2025年5月将2017年购置的不动产出售，取得含税收入3500万元，该不动产位于乙省B市，购置原价为1600万元。该企业转让不动产应在乙省B市预缴增值税为（ ）万元。

- A. 34.86
- B. 90.48
- C. 52.29
- D. 166.67

答案：B

解析：应在乙省B市预缴增值税 = $(3500 - 1600) \div (1 + 5\%) \times 5\% \approx 90.48$ （万元）。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 个人转让其购买的住房（2025年调整）

【链接】个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

个体工商户	预缴	向住房所在地主管税务机关预缴税款
	申报	向机构所在地税务机关申报纳税
其他个人	申报	向住房所在地税务机关申报纳税

【提示】其他个人转让不动产，不存在预缴，直接向住房所在地申报缴纳。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·单选题】2025年5月，张某销售一套住房，取得含税销售收入450万元，该住房于2024年5月购进，购进时支付房价100万元、手续费0.5万元，张某销售住房应纳增值税（ ）万元。

- A. 16.67
- B. 13.11
- C. 21.43
- D. 0



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：C

解析：应纳增值税 = $450 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 21.43$ （万元）。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（三）纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除的规定

【提示】简易计税下非自建的不动产，预缴和申报都是差额计税；一般计税只有预缴差额计税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

1. 差额计税的合法有效凭证：

（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。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 无法提供取得不动产时的发票：

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。

3. 纳税人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除。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

4. 纳税人以契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：

①2016年4月30日及以前缴纳契税

增值税应纳税额 = $\left[\text{全部交易价格（含增值税）} - \text{契计税金额（含营业税）} \right] \div (1 + 5\%) \times 5\%$

【提示】先差额、后价税分离。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

②2016年5月1日及以后缴纳契税

增值税应纳税额 = $\left[\text{全部交易价格（含增值税）} \div (1 + 5\%) - \text{契税计税金额（不含增值税）} \right] \times 5\%$

【提示】先价税分离、后差额。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（四）其他规定

1. 纳税人转让其取得的不动产，向不动产所在地主管税务机关预缴的增值税税款，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。

2. 纳税人转让不动产，向不动产所在地主管税务机关预缴税款而自应当预缴之月起超过6个月没有预缴税款的，由机构所在地主管税务机关按照《税收征管法》及相关规定进行处理。