



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点2：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：纳税人以经营租赁方式出租取得的不动产。

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。

2. 不适用于：纳税人提供道路通行服务。

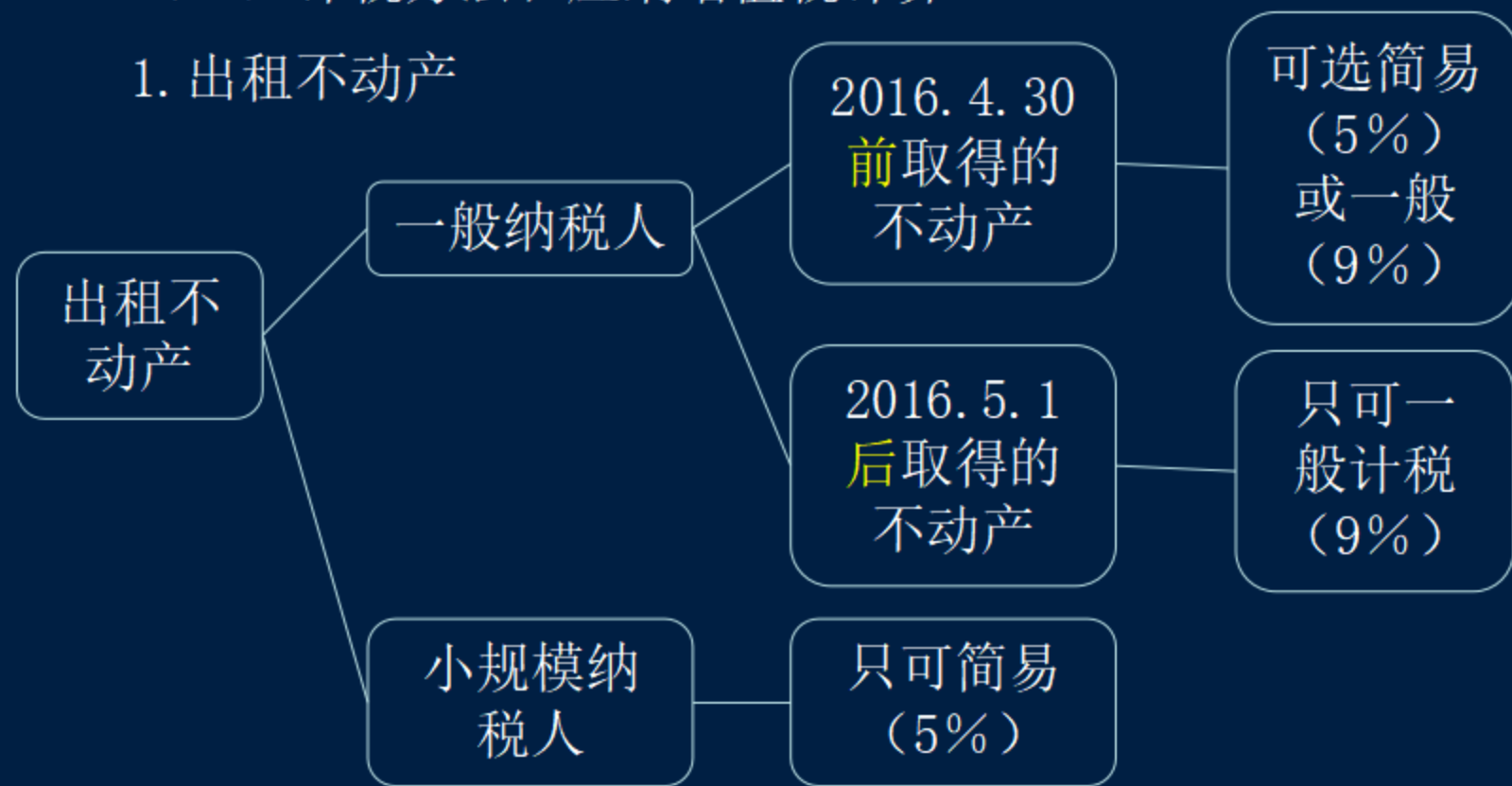
【提示】道路通行服务按不动产租赁计税，但不适用此管理方法。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）计税方法和应纳增值税计算

1. 出租不动产





第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示】一般纳税人**包含**房地产开发企业，出租的不动产**不包含**出租住房。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

一般纳税人	不动产经营租赁服务 电子发票(普通发票) 在线打印 发票号码: 20000095 开票日期: 2025年04月27日																																												
一般纳税人出租“老项目”	<table><tr><td>购买方信息</td><td>名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 9107648872</td><td>销售方信息</td><td>名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 916863</td></tr><tr><td>项目名称</td><td>产权证书/不动产权证书号</td><td>面积单位</td><td>数量</td><td>单价</td><td>金额</td><td>税率/征收率</td><td>税额</td></tr><tr><td>*经营租赁*场地租赁</td><td>无</td><td>m²</td><td>4000</td><td>23.8095238095238</td><td>95238.10</td><td>5%</td><td>4761.90</td></tr><tr><td colspan="5">合 计</td><td>¥95238.10</td><td></td><td>¥4761.90</td></tr><tr><td colspan="2">价税合计(大写)</td><td colspan="2">壹拾万圆整</td><td colspan="4">(小写) ¥100000.00</td></tr><tr><td>备注</td><td colspan="7">不动产地址: 河南XX; 租赁期起止: 2025-01-01 2025-12-31; 跨地(市)标志: 否;</td></tr></table>	购买方信息	名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 9107648872	销售方信息	名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 916863	项目名称	产权证书/不动产权证书号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额	*经营租赁*场地租赁	无	m²	4000	23.8095238095238	95238.10	5%	4761.90	合 计					¥95238.10		¥4761.90	价税合计(大写)		壹拾万圆整		(小写) ¥100000.00				备注	不动产地址: 河南XX; 租赁期起止: 2025-01-01 2025-12-31; 跨地(市)标志: 否;						
购买方信息	名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 9107648872	销售方信息	名称: 河南XX有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 916863																																										
项目名称	产权证书/不动产权证书号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额																																						
*经营租赁*场地租赁	无	m²	4000	23.8095238095238	95238.10	5%	4761.90																																						
合 计					¥95238.10		¥4761.90																																						
价税合计(大写)		壹拾万圆整		(小写) ¥100000.00																																									
备注	不动产地址: 河南XX; 租赁期起止: 2025-01-01 2025-12-31; 跨地(市)标志: 否;																																												
小规模纳税人	开票人: 张强																																												

【提示】不动产租金不存在全额还是差额的问题，征税金额永远是不含税租金。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示1】预缴不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）存在预缴问题，在同一县市不存在。

在同一直辖市或计划单列市但不在同一县（市、区）的，由直辖市或计划单列市税务局决定是否在不动产所在地预缴税款。

【提示2】其他个人无需预缴税款，直接在不动产所在地申报。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示3】自2023年1月1日起，其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过10万元的，免征增值税。

【提示4】经营租赁方式出租土地，按不动产经营租赁服务计税。

【提示5】纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属于视同销售服务。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 其他个人出租不动产（非住房）

按照5%的征收率计算应纳税额，向不动产所在地主管税务机关申报纳税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

3. 住房租赁的特殊规定

纳税人	计税方法	预缴（不动产所在地）	申报（机构所在地）
其他个人	简易计税 5%减按 1.5%	无预缴，直接向不动产所在地申报 应纳税额=租金收入÷（1+5%）×1.5%	
小规模个体工商户	简易计税 5%减按 1.5%	预缴=租金收入÷（1+5%）×1.5%	应纳税额=租金收入÷（1+5%）×1.5%—预缴



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

纳税人	计税方法	预缴（不动产所在地）	申报（机构所在地）
住房租赁企业向个人出租住房	（一般纳税人可选，小规模适用） 简易计税5% 减按1.5%	预缴=租金收入÷ $(1+5\%)$ $\times 1.5\%$	应纳税额=租金收入÷ $(1+5\%)$ $\times 1.5\%$ —预缴
	（一般纳税人可选）一般计税	预缴=租金收入÷ $(1+9\%)$ $\times 3\%$	应纳税额=租金收入÷ $(1+9\%)$ $\times 9\%$ —进项税额—预缴



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【总结】预缴与申报

身份	纳税原则		纳税地点
单位和个体户	不动产所在地 ≠ 机构所在地	先预缴	不动产所在地税务机关
		再申报	机构所在地税务机关
	不动产所在地 = 机构所在地	无需预缴 直接申报	机构所在地税务机关
其他个人	无需预缴，直接申报		不动产所在地税务机关



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·单选题】（2023年）甲个体工商户为小规模纳税人，2023年3月出租住房取得含税租金2万元，出租门市房取得含税租金16万元，上述业务应缴纳的增值税为（ ）万元。

A. 40.26

B. 0.27

C. 0.79

D. 186

答案：C

解析：应纳的增值税 = $2 \div 1.05 \times 1.5\% + 16 \div 1.05 \times 5\%$
= 0.79（万元）。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（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，可向不动产所在地税务机关申请**代开**增值税发票（普票+专票）。

（2）**其他个人**出租不动产，可向不动产所在地税务机关申请**代开**增值税发票（普票+专票）。

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。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·多选题】下列关于不动产租赁服务的增值税处理，正确的有（ ）。

- A. 个体工商户异地出租不动产，在不动产所在地预缴的增值税款，可在当期增值税税款中抵减
- B. 以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按不动产经营租赁缴纳增值税
- C. 其他个人异地出租不动产，向不动产所在地预缴税款，向居住所在地申报纳税



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

D. 纳税人向其他个人出租不动产，不得开具增值税专用发票

E. 一般纳税人出租其2016年4月30日之前取得的不动产可选择简易计税方法计税

答案：ABDE

解析：选项C，其他个人异地出租不动产，无需预缴，向不动产所在地申报纳税。