



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点3：跨县（市、区）建筑服务增值税征收管理

（一）适用范围

1. 适用于：单位和个体工商户在其机构所在地以外的县（市、区）提供建筑服务。
2. 不适用于：其他个人跨县（市、区）提供建筑服务；纳税人在同一地级行政区范围内跨县（市、区）提供建筑服务。
3. 申报与预缴地点：
 - （1）向建筑服务发生地税务机关——预缴税款；
 - （2）向机构所在地税务机关——申报纳税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）预缴税款——向建筑服务发生地税务机关预缴税款

1. 一般纳税人

（1）一般计税方法

有分包业务：

项目所在地预缴税款：预缴税款 = 差额 ÷ (1 + 9%)
× 2% (预征率)

机构所在地申报：应纳税额 = (全部价款和价外费用)
÷ (1 + 9%) × 9% - 进项税额 - 已预缴税款



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（2）选择简易计税方法

有分包业务：

预缴	预缴税款 = $\text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\%$
申报	应纳税额 = $\text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\% - \text{已预缴税款}$

【提示】计税差额 = 全部价款和价外费用 - 支付的分包款



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【链接】一般纳税人可以选择适用简易计税方法：

- ①一般纳税人以清包工方式提供的建筑服务；
- ②一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务；
- ③一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 小规模纳税人

简易计税方法

$$\text{预缴税款} = \text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\%$$

$$\text{应纳税额} = \text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\% - \text{已预缴税款}$$



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示1】建筑工程发生分包业务，一般计税、简易计税在预缴时均可差额计税。

【提示2】如果没有分包，则上述征税收入全部为“全额”。

【提示3】应按照工程项目分别计算应预缴税款，分别预缴。

【提示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。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【总结】简易计税与一般计税方法

计税方法	预缴税款	申报纳税
简易计税	$\text{预缴税款} = \text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\%$	$\text{应纳税额} = \text{差额} \div (1 + 3\%) \times 3\% - \text{已预缴税款}$
一般计税	$\text{预缴税款} = \text{差额} \div (1 + 9\%) \times 2\% \text{（预征率）}$	$\text{应纳税额} = \text{全额} \div (1 + 9\%) \times 9\% - \text{进项税额} - \text{已预缴税款}$



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（三）扣除凭证

筑月

北京增值税普通发票

11 0 No 05 8

机器编号: 499911968114 此联不作报销、扣税凭证使用 开票日期: 2017年12月18日

购买方名称: 北京市分局	纳税人识别号: 12 B	地址、电话:	开户行及账号:	密码区: 03<><1/*<>>8<1/36>9*62++30+3 996+4449225++752*+662797-+>1 44*<07-<3192850>8*+*762<0275 72189+9888011784068/72763//6			
货物或应税劳务、服务名称 *建筑服务预收款*工程预付款	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
			1	9304979	9304979.00	不征税	***
合计					¥9304979.00		***
价税合计(大写)	玖佰叁拾万肆仟玖佰柒拾玖圆整 (小写) ¥ 9304979.00						
销售方名称: 北京有限公司	纳税人识别号: 91 U	地址、电话: 北京市号010-5 1	开户行及账号: 中国建设银行北京支行11 5	校验码: 01830 0	工程名称: 路(路-高速公路)道路工程 工程地址: 北京市		

收款人: 复核: 开票人: 销售方: (章)

备注栏注明建
值税发票。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（四）其他规定

1. 预缴税款提供的资料：

- （1）填预缴税款表
- （2）总包合同复印件
- （3）分包合同复印件
- （4）从分包方取得的发票复印件



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，不能自开发票的，可向**建筑服务发生地**主管税务机关申请代开。



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2月，A市甲建筑公司（增值税一般纳税人）在B市提供建筑服务，取得全部价款（含税）1 000万元。将部分建筑业务分包给乙建筑公司。支付分包款（含税）200万元，分包款取得合法有效凭证。甲公司当月在B市应预缴增值税是（ ）万元。

- A. 14.55
- B. 14.68
- C. 15.53
- D. 16



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：B

解析：一般纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照2%的预征率计算应预缴税款。应预缴增值税=（1 000—200）÷（1+9%）×2%=14.68（万元）。



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，甲建筑安装公司为增值税一般纳税人，以清包工方式为乙公司提供建筑服务，取得含税收入1 000万元，支付给分包方分包款350万元（含税），取得分包方开具的增值税普通发票；为该项目购买建筑辅料，取得增值税专用发票上注明的价款为18万元。当月销售2010年3月自建的不动产，取得含税收入500万元。上述业务均选择简易计税方法计税。该公司当月应纳增值税（ ）万元。

A. 33.49

B. 53.91

C. 42.74

D. 54.76



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：C

解析：采用清包工方式提供建筑服务并选择适用简易计税方法的，差额为销售额，同时进项税额不得抵扣。该公司应纳增值税 = $(1\ 000 - 350) \div (1 + 3\%) \times 3\% + 500 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 42.74$ （万元）。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

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

（一）适用范围

房企销售自行开发的房地产项目。

自行开发：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。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【思考】房地产开发企业转让自己使用的办公楼是否适用于“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”？

【答案】不适用。适用于“转让不动产增值税征收管理”。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）一般纳税人征收管理

1. 一般计税方法（新项目）

预缴	申报
应预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 9%) × 3%（预征率）	应纳税额 = (全部价款 + 价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9%) × 9% - 进项税额 - 已预缴税款

【提示1】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。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示2】支付的土地价款：

是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。（也就是说如果土地不是从政府处取得，则不能扣除，比如从别的开发商手上取得的土地支付的价款就不能扣除）

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



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【案例】A房地产开发项目，采用一般计税方法，可供销售建筑面积100 000平方米，至2025年6月已预售80 000平方米，每平方米含税售价1.09万元/平方米。该地块支付地价款327 00万元，截止2025年6月，取得建筑公司开具的增值税专用发票金额20 000万元，税额1 800万元。假定2025年6月交房，产生纳税义务。

解析：（1）预缴 = $(80\,000 \times 1.09) / (1 + 9\%) \times 3\%$
= 2 400（万元）；



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【案例】A房地产开发项目，采用一般计税方法，可供销售建筑面积100 000平方米，至2025年6月已预售80 000平方米，每平方米含税售价1.09万元/平方米。该地块支付地价款327 00万元，截止2025年6月，取得建筑公司开具的增值税专用发票金额20 000万元，税额1 800万元。假定2025年6月交房，产生纳税义务。

(2) 2025年6月销项税额 = $(80\ 000 \times 1.09 - 32\ 700 \times 80\ 000 / 100\ 000) / (1 + 9\%) \times 9\% = 5\ 040$ (万元)；

(3) 2025年6月应缴纳增值税 = $(5\ 040 - 1\ 800) - 2\ 400 = 840$ (万元)。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 简易计税方法（老项目）

预缴	申报
$\text{应预缴税} = \text{预收款} \div (1 + 5\%) \times 3\% \text{（预征率）}$	$\text{应纳税额} = (\text{全部价款} + \text{价外费用}) \div (1 + 5\%) \times 5\% - \text{已预缴税款}$ （不可以抵扣进项税）



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【提示】（1）一般纳税人新项目只能一般计税；

（2）一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法；简易计税方法销售额不得扣除对应的土地价款；

（3）小规模纳税人只能简易计税。