



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）小规模纳税人征收管理

【提示】房地产开发企业中的小规模纳税人销售自行开发的房地产项目（无论新项目还是老项目），都按照5%的征收率计算应纳税额。

预缴	申报
$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + 5\%) \times 3\%$	$\text{应纳税额} = \text{销售额} \div (1 + 5\%) \times 5\% - \text{已预缴税款}$



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	申报
小规模 纳税人	简易计税	$\text{预缴} = \text{预收款} / (1 + 5\%) \times 3\%$	$\text{应纳税额} = (\text{全部价款} + \text{价外费用}) / (1 + 5\%) \times 5\% - \text{预缴}$
一般纳 税人	简易计税 (老项目)	$\text{预缴} = \text{预收款} / (1 + 5\%) \times 3\%$	$\text{应纳税额} = (\text{全部价款} + \text{价外费用}) / (1 + 5\%) \times 5\% - \text{预缴}$
	一般计税	$\text{预缴} = \text{预收款} / (1 + 9\%) \times 3\%$	$\text{应纳税额} = (\text{全部价款} + \text{价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%) \times 9\% - \text{进项} - \text{预缴}$



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【总结】增值税预缴

转让不动产	自建	预缴=全部价款和价外费用 $\div$ （1+5%） $\times$ 5%
	非自建	预缴=（全部价款和价外费用-购价） $\div$ （1+5%） $\times$ 5%
不动产经营租赁	一般	预缴=含税销售额 $\div$ （1+9%） $\times$ 3%
	简易	预缴=含税销售额 $\div$ （1+5%） $\times$ 5%



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

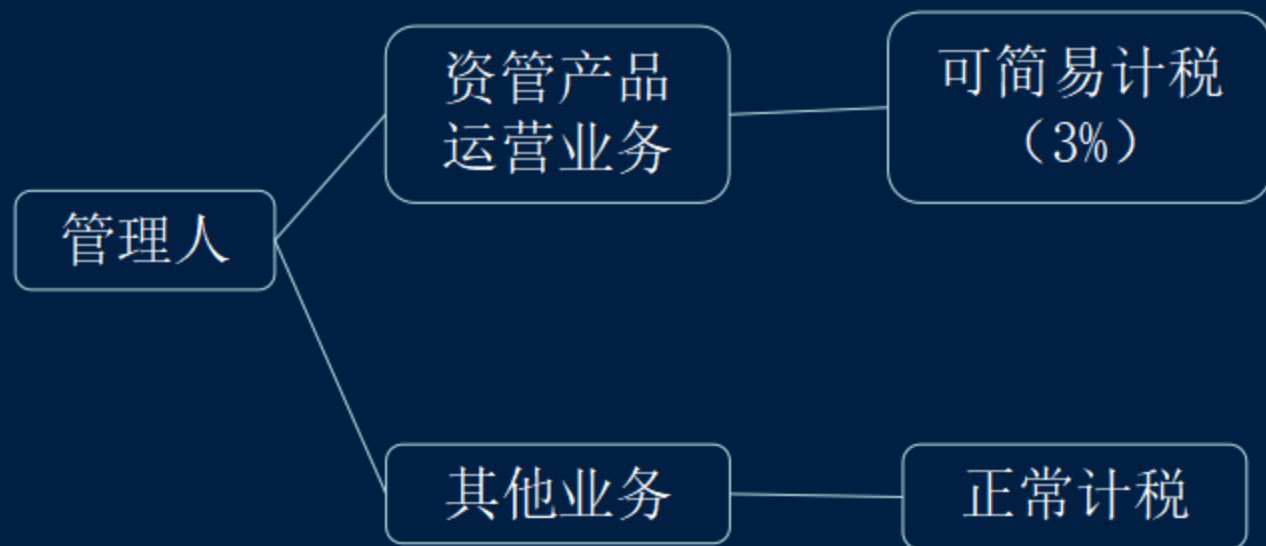
建筑服务	一般	预缴 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款) ÷ (1 + 9%) × 2%
	简易	预缴 = (全部价款和价外费用 - 支付的分包款) ÷ (1 + 3%) × 3%
房地产	一般	预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 9%) × 3%
	简易	预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 5%) × 3%



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点5：资管产品增值税征收管理

（一）计税方法





第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

1. 简易计税

资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下称资管产品运营业务），暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

2. 一般计税

管理人接受投资者委托或信托对受托资产提供的管理服务以及管理人发生的除上述按照简易计税方法计税的其他增值税应税行为（以下称其他业务），按照现行规定缴纳增值税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（二）销售额

1. 提供贷款服务：2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入。

2. 转让金融商品（2017年12月31日前取得），可选择买入价、或者2017年度最后一个交易日的收盘价、债券估值、基金份额净值等作为买入价计算销售额。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（三）其他规定

1. 资管产品管理人应**分别核算**资管产品运营业务和其他业务的销售额，否则不得使用简易征税。
2. 管理人可选择分别或汇总核算**资管产品运营业务**销售额和增值税应纳税额。
3. 资管产品管理人按照规定的纳税期限，**汇总申报**缴纳资管产品运营业务和其他业务增值税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

4. 对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·单选题】（2024年）2024年1季度，某信托理财机构（一般纳税人）收取管理费600万元，其管理的信托1号产品取得利息收入2 000万元，2号产品转让收益800万元。上述收入均为含税收入，该机构选择分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和应纳税额，假设无进项税额，该机构上述业务应纳增值税额（ ）万元。

- A. 115.51
- B. 99.03
- C. 192.45
- D. 170.47



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：A

解析：资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%征收率缴纳增值税。
该机构上述业务应纳增值税额 = $(2\,000 + 800) \div (1 + 3\%) \times 3\% + 600 \div (1 + 6\%) \times 6\% \approx 115.51$ （万元）。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

【例题·多选题】（2022年）关于资管产品增值税征收管理，下列说法正确的有（ ）。

- A. 管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额
- B. 管理人应按照规定纳税期限分别申报缴纳资管产品运营业务和其他业务增值税
- C. 管理人应分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

D. 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为一律适用一般计税方法

E. 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：ACE

解析：选项B，管理人应按照规定的时间，汇总申报缴纳资管产品运营业务和其他业务增值税；选项D，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

知识点6：成品油零售加油站增值税规定

1. 纳税人身份认定

对从事成品油销售的加油站，无论其年应税销售额是否达到增值税一般纳税人标准，**一律按增值税一般纳税人征税。**



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

2. 汇总纳税

（1）采取统一配送成品油方式设立的非独立核算的加油站，在**同一县市**的，由总机构**汇总**缴纳增值税。

在**同一省内跨县市**经营的，是否汇总缴纳增值税，由**省级税务机关**确定。

跨省经营的，是否汇总缴纳增值税，由**国家税务总局**确定。

（2）对统一核算，且经税务机关批准汇总缴纳增值税的成品油销售单位跨县市调配成品油的，**不征收**增值税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

3. 应税销售额的确定

（1）加油站应税销售额包括当月成品油应税销售额和其他应税货物及劳务的销售额，其中成品油应税销售额的计算公式为：

成品油应税销售额＝（当月全部成品油销售数量－允许扣除的成品油数量）×油品单价



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（2）加油站通过加油机加注成品油，允许在当月成品油销售数量中扣除的情形。

①经主管税务机关确定的加油站自用车辆自用油。

②外单位购买的，利用加油站的油库存放的代储油（代储协议报税务机关备案）。

③加油站本身倒库油。

④加油站检测用油（回罐油）。

（3）加油站销售成品油必须按不同品种分别核算，准确计算应税销售额。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

4. 管理要求

（1）对财务核算不健全的加油站，如已全部安装税控加油机，应按照税控加油机所记录的数据确定计税销售额征收增值税。对未全部安装税控加油机（包括未安装）或税控加油机运行不正常的加油站，主管税务机关应要求其严格执行台账制度，并按月报送《成品油购销存数量明细表》。按月对其成品油库存数量进行盘点，定期联合有关执法部门对其进行检查。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

（2）将财务核算不健全的加油站全部纳入增值税纳税评估范围；

（3）对财务核算不健全的加油站可以根据所掌握的企业实际经营状况，核定征收增值税。



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

5. 发售加油卡、加油凭证时按照预收款处理

（1）发售加油卡、加油凭证销售成品油的纳税人，在售卖加油卡、加油凭证时，按预收账款作相关财务处理，**不征收增值税**。

（2）加油站以收取加油凭证（簿）、加油卡方式销售成品油，**不得**向用户开具增值税专用发票。

【链接】销售单用途卡，或接受单用途卡持卡人充值**取得**的**预收资金**，**不缴纳增值税**，开具增值税普通发票，不得开具增值税专用发票。



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6月，某加油站通过加油机销售成品汽油694 000升，其中经主管税务机关确定的加油站自用油罐车用油300升，倒库用油250升；当月销售加油卡20万元；购进汽油取得的增值税专用发票上注明税款51万元。当月汽油零售价为7.8元/升。该加油站当月应纳增值税（ ）万元。

- A. 27.53
- B. 11.23
- C. 30.99
- D. 40.95



第十一节 特定企业（交易行为）的增值税政策

答案：B

解析： $(694\ 000 - 300 - 250) \times 7.8 \div (1 + 13\%) / 10$

$000 \times 13\% - 51 = 11.23$ （万元）。