



第八节 简易计税方法应纳税额计算

6. 住房租赁企业出租住房政策（自2021年10月1日起）：

【提示】住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

一般纳税人	可以选择简易计税，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳增值税
	可适用一般计税方法
小规模纳税人	按照5%的征收率减按1.5%计算应纳增值税

【回顾】个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算增值税。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【提示】适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

7. 纳税人转让2016年4月30日前取得的土地使用权。

8. 中外合作油（气）田开采的原油、天然气按实物征收增值税。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【例题·单选题】2025年5月，某建筑安装公司（增值税一般纳税人）以清包工方式提供建筑服务，取得含税收入1000万元；销售2016年4月30日前自建的不动产，取得含税收入800万元。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. 52.43
- B. 70.92
- C. 85.72
- D. 67.23



第八节 简易计税方法应纳税额计算

答案：D

解析：应纳增值税 = $1\,000 \div (1 + 3\%) \times 3\% + 800 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 29.13 + 38.10 = 67.23$ （万元）



第八节 简易计税方法应纳税额计算

（三）计税方式的特殊规定

1. 销售自己使用过的固定资产（非不动产）

购进时已抵扣进项	应按税额=含税售价÷ (1+13%)×13%	可开专票
购进时按规定不得抵扣且未抵扣进项	应纳税额=含税售价÷ (1+3%)×3%	简易计税、放弃优惠、可开专票
	应纳税额=含税售价÷ (1+3%)×2%	简易计税、享受优惠、不可开专票



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【提示】不得抵扣且未抵扣，主要包括以下情形：

①2008年12月31日以前未纳入扩大增值税抵扣范围试点的纳税人，销售自己已使用过的2008年12月31日以前购入或自制的固定资产。

②纳税人购进或者自制固定资产时为小规模纳税人，认定为一般纳税人后销售该固定资产。

③增值税一般纳税人发生按照简易办法征收增值税应税行为，销售其按照规定不得抵扣进项税额的固定资产。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

④一般纳税人销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产。

⑤2013年8月1日前购进自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇。

⑥购入的固定资产根据《增值税暂行条例》的规定，不得抵扣且未抵扣增值税，具体包括以下情况：

用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物、劳务、服务、无形资产和不动产，非正常损失的购进货物，以及相关的劳务和交通运输服务。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【案例】某企业为增值税一般纳税人，2025年6月销售使用过的设备，放弃减税，适用简易办法计税，开具增值税专用发票，注明金额60万元；出售包装物材料，开具增值税专用发票，注明金额5万元，包装物材料进时已抵扣进项税额。请分别计算该企业当月一般计税的销项税额与简易计税的应纳税额。

解析：（1）销售设备简易计税应纳税额 $=60\times 3\%=1.8$ （万元）。

（2）销售包装物材料一般计税当月销项税额 $=5\times 13\%=0.65$ （万元）。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

2. 销售旧货

$$\text{增值税} = \text{含税销售额} \div (1 + 3\%) \times 2\%$$

【提示1】所谓旧货，是指进入二次流通的具有部分使用价值的货物（含旧汽车、旧摩托车和旧游艇），但不包括自己使用过的物品（其他个人销售自己使用过的物品免税）。

【提示2】一般纳税人与小规模纳税人政策相同。（不用区分小规模与一般纳税人）



第八节 简易计税方法应纳税额计算

3. 二手车经销企业销售其收购的二手车（同小规模）

自2020年5月1日至2027年12月31日，从事二手车经销的纳税人销售其收购的二手车由原按照简易办法依3%征收率减按2%征收增值税，改为减按0.5%征收增值税。

$$\text{应纳税额} = \text{售价} \div (1 + 0.5\%) \times 0.5\%$$



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【提示1】只适用于二手车经销商销售其收购的二手车，一般企业卖二手车不适用（按销售自己使用过的固定资产交税），自然人卖二手车不适用（销售自己使用过的物品免税）。

【提示2】纳税人应当开具二手车销售统一发票。因二手车销售统一发票不能抵扣，为维护购买方纳税人的进项抵扣权，纳税人应当为其另开具征收增值税普通发票。如果购买方为消费者个人，纳税人不得为其开具增值税专用发票。

二手车销售统一发票			
开票日期: 20200901 09:00		发票代码 000000000000	
发票号码 00000000			
机打代码	机打号码	机打日期	机打时间
买方单位/个人	单位代码/身份证号码	电话	
卖方单位/个人	单位代码/身份证号码	电话	
车 牌 号	登记证书号	车辆类型	
车架号/车辆识别代码	牌 号	转入地车辆管理所名称	
车价合计(大写)	小写		
经营、拍卖单位		纳税人识别号	
经营、拍卖单位地址		电话	
开户银行、账号			
二手车市场		纳税人识别号	
开户银行、账号		地 址	
备 注:			
开票单位(盖章)	工商部门审核(盖章)	开票人	手写无效



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【提示3】自2022年10月1日起，对已备案汽车销售企业从自然人处购进二手车的，允许企业反向开具二手车销售统一发票并凭此办理转移登记手续。



第八节 简易计税方法应纳税额计算

【案例】甲公司为增值税一般纳税人从事二手车经销业务，2025年3月销售其收购的二手车，取得含税收入300万元；销售本公司自用小汽车一辆，取得含税收入10万，该车辆系2010年3月购置，购置发票上注明含税价135万元。该公司未选择放弃税收优惠。请计算甲公司上述业务应缴纳的增值税税额（不考虑其他因素）。

解析：应缴纳的增值税额 $=300 \div (1+0.5\%) \times 0.5\% + 10 \div (1+3\%) \times 2\% = 1.49 + 0.19 = 1.68$ （万元）。