



第一节 增值税

【知识点】简易办法应纳税额的计算

（一）小规模纳税人

应按照销售额和征收率（3%、5%）计算应纳增值税税额，并且不得抵扣进项税额。

应纳税额 = 销售额 × 征收率

不含税销售额 = 含税销售额 ÷ (1 + 征收率)



第一节 增值税

(二) 全面营改增后，纳税人按简易方法计税的特殊规定

1. 建筑服务

纳税人	项目	计税方法	销售额的确定	税率	跨县预缴
小规模 纳税人	—	简易计税	全部价款和价外 费用扣除支付的 分包款后的余额	3%	应预缴的税款=（全 部价款+价外费用- 支付的分包款）/ $(1+3\%) \times 3\%$
一般 纳税人	清包工、 甲供工 程、老 项目	可以选择简 易计税	全部价款和价外 费用	9%	应预缴的税款=（全 部价款+价外费用- 支付的分包款）/ $(1+9\%) \times 2\%$
	总包新 项目	一般计税方 法			



第一节 增值税

一般纳税人销售自产机器设备的同时提供安装服务，应分别核算机器设备和安装服务的销售额，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。

【提示】自2019年10月1日起，提供建筑服务的一般纳税人按规定适用或选择适用简易计税方法计税的，不再实行备案制。



第一节 增值税

2. 房地产开发企业

纳税人	项目	计税规定
小规模 纳税人	销售其自行开发的房地产项目	简易计税，全额纳税， 5%
一般纳税人	销售自行开发的房地产老项目， 包括以围填海方式取得土地并开 发的房地产项目	可选简易计税，5%
【提示】房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税		



第一节 增值税

3. 销售不动产

纳税人	项目		计税方法
小规模 纳税人	销售其取得（不含自建）的不动产	差额计税	简易计税，5%
	销售其自建的不动产	全额计税	
一般 纳税人	销售2016. 4. 30前取得（不含自建）的	差额计税	可选简易计税，5%
	销售2016. 4. 30前取得自建的不动产	全额计税	
【提示】“差额”是以取得的全部价款和价外费用减去不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额			



第一节 增值税

4. 不动产经营租赁

纳税人	项目	计税方法
小规模 纳税人	出租取得的不动产（不含个人出租）	简易计税，5%
	其他个人出租取得的不动产（不含住房）（月租金收入在10万元以下的，免征增值税）	
	个人出租住房	按5%，减按1.5%
	住房租赁企业中的小规模纳税人或一般纳税人选择简易计税方法的向个人出租住房	
一般 纳税人	出租其2016.4.30前取得的不动产	可选简易计税



第一节 增值税

【提示1】一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照5%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

一般纳税人出租其2016年5月1日后取得的、与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。



第一节 增值税

【提示2】公路经营企业中的一般纳税人收取营改增试点前开工的高速公路的车辆通行费，可以选择适用简易计税方法，减按3%的征收率计算应纳税额。

【提示3】提供租赁服务，采取预收款方式的，纳税义务发生时间为收到预收款的当天。



第一节 增值税

【例题·单选题】（2020年）房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照（ ）预征率预缴增值税。

- A. 9%
- B. 8%
- C. 5%
- D. 3%



第一节 增值税

答案：D

解析：本题考查增值税应纳税额的计算。房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照3%预征率预缴增值税。