



第九节 征收管理

【知识点】转让不动产的税务处理

1. 转让不动产指的是转让**二手**不动产；房地产开发企业销售其开发产品不适用该规定；

2. 预缴和纳税申报地点

自然人转让不动产，向不动产所在地主管税务机关申报纳税——预缴和申报合二为一；

除**自然人**外，纳税人转让与其机构所在地不在同一县（市、区、旗）内的不动产，向**不动产所在地**主管税务机关预缴税款，向**机构所在地**主管税务机关申报纳税。



第九节 征收管理

3. 销售不动产的税务处理

(1) 自然人及个体工商户中的小规模纳税人销售不动产的税务处理

	类型	税务处理
住房	不满2年	全额计税，全额/ $1.03 \times 3\%$
	满2年	免增值税
	销售自建自用住房	免增值税
商铺	非自建	差额计税，差额/ $1.03 \times 3\%$
	自建	全额计税，全额/ $1.03 \times 3\%$



第九节 征收管理

(2) 除个人外其他纳税人（含个体工商户中的一般纳税人）销售不动产的税务处理

- a. 自建全额；非自建预缴差额，申报一般全额，简易差额；
- b. 小规模纳税人征收率、预征率均为3%；
- c. 一般纳税人简易计税征收率5%；一般计税税率9%；预征率为5%。



第九节 征收管理

纳税人类型	不动产类型	计税方法	计税依据	税率或征收率	预缴税款的计算
一般纳税人	销售 非自建 不动产	一般 计税方法	全额 计税	9%	差额 $/1.09 \times 5\%$
		简易 计税方法	差额 计税	5%	差额 $/1.05 \times 5\%$
	销售 自建 不动产	一般 计税方法	全额 计税	9%	全额 $/1.09 \times 5\%$
		简易 计税方法	全额 计税	5%	全额 $/1.05 \times 5\%$
小规模纳税人	销售 非自建 不动产	简易 计税方法	差额 计税	3%	差额 $/1.03 \times 3\%$
	销售 自建 不动产	简易 计税方法	全额 计税	3%	全额 $/1.03 \times 3\%$



第九节 征收管理

【提示1】 纳税人转让与机构所在地**不在同一县内**的不动产时，应当自纳税义务发生之日起至**次月**纳税申报期结束前在不动产所在地预缴增值税，在机构所在地申报纳税；

【提示2】 **小规模纳税人**销售不动产，**征收率和预征率均为3%**；

一般纳税人销售营改增之前（2016年4月30日之前）取得的不动产，可以选择**简易计税方法**计税，**征收率和预征率均为5%**；一般纳税人销售营改增之后取得的不动产，只能采用**一般计税方法**计税。



第九节 征收管理

【例题·单选题】2019年6月，陈女士购买商铺一间，支付含税价款61.8万元。2026年2月陈女士将所购商铺以含税价98万元的价格出售。陈女士销售商铺增值税应纳税额（ ）万元。

- A. 1.05
- B. 1.52
- C. 1.67
- D. 1.58



第九节 征收管理

答案：A

解析：陈女士销售商铺的增值税应纳税额 = $(98 - 61.8) \div (1 + 3\%) \times 3\% = 1.05$ （万元）



第九节 征收管理

【知识点】不动产经营租赁的税务处理

1. 纳税人提供道路通行服务不适用；

2. 特指经营租赁，融资租赁不适用；

3. 不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区、旗）

的，才需要预缴；否则不需要预缴；

4. 自然人出租不动产，向不动产所在地主管税务机关申报
纳税，无需预缴；



第九节 征收管理

5. 出租不动产的税务处理

纳税人类型	业务类型或计税方法	税率或征收率	预缴税款
自然人及个体工商户中的小规模纳税人	出租住房	减按1.5%	租金 \div (1+1.5%) \times 1.5% (如为自然人, 则是缴纳)
一般纳税人	简易计税	5%	租金 \div (1+5%) \times 5%
	一般计税	9%	租金 \div (1+9%) \times 3%
小规模纳税人	简易计税	3%	租金 \div (1+3%) \times 3%



第九节 征收管理

【例题·单选题】某生产企业为增值税一般纳税人，2026年2月将2016年自建的一处厂房对外出租，一次性收取全年含税租金60万元，该企业采用简易计税方法计税，则该企业2026年2月应缴纳的增值税为（ ）万元。

- A. 2.38
- B. 2.86
- C. 4.95
- D. 5.5



第九节 征收管理

答案：B

解析：一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。
该企业应纳增值税 = $60 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 2.86$ （万元）。



第九节 征收管理

【例题·单选题】(2025年, 改) 张某2026年3月出租商铺一栋, 按合同约定当月收取含增值税租金50万元。张某当月应缴纳的增值税为() 万元。

- A. 0.50
- B. 0.71
- C. 1.46
- D. 2.38



第九节 征收管理

答案：C

解析：应纳增值税 = $50 \div (1 + 3\%) \times 3\% \approx 1.46$ (万元)。