



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（四）审核混合交易VS兼营行为

项目	界定标准	税务处理
兼营行为	两项 以上应税交易涉及不同税率、征收率的	分别核算适用不同税率或征收率的销售额，未分别核算销售额的，从高适用税率
混合交易	一项 应税交易涉及 两个以上税率、征收率的	按 应税交易的主要业务 适用税率、征收率。 混合交易需满足的条件： ①包含两个以上涉及不同税率、征收率的业务； ②业务之间具有明显的主附关系。 主要业务居于主体地位，体现交易的实质和目的； 附属业务是主要业务的必要补充，并以主要业务的发生为前提。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示1】混合交易VS兼营

（1）到底是一项行为，还是多项行为，是区分混合交易和兼营的关键；

（2）业务之间是否具有关联性和从属性。混合交易的业务之间具有关联性和从属性，比如销售货物并送货上门、提供美容服务时使用了美容产品等，均是典型的混合交易；

（3）混合交易可以是“货物+货物”、“服务+服务”、“无形资产+货物”、“货物+服务”等的混合，比如销售花生油、酱油套装，比如同时提供建筑服务和设计服务。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示2】一项应税交易涉及两个以上税率的，税率适用：

（1）销售软件产品的同时提供的软件安装、维护、培训等服务，适用**软件产品的税率**；

（2）销售活动板房、机器设备、钢结构件等货物的同时提供的安装服务，**适用货物的税率**；

（3）充换电业务中销售电力产品的同时收取的蓄电池更换、定位、维护等服务费，**适用电力产品的税率**；

（4）提供交通工具租赁服务的同时收取的信息技术等服务费，**适用租赁服务的税率**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（五）纳税人取得财政补贴收入税务处理的审核

情形	增值税	发票开具
与其 销售 货物、服务、无形资产、不动产的 收入或者数量直接挂钩的	缴纳 增值税	按应税行为的适用税率或征收率开具发票
取得的其他情形的财政补贴收入	不征收增值税	可以开具“未发生销售行为的不征税项目”的发票



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】计税方法的审核

（一）计税方法的规定

一般纳税人	一般情况下，采用一般计税方法
	可以选择适用简易计税方法 【提示】 一般纳税人发生财政部和国家税务总局规定的特定应税交易，可以选择适用简易计税方法计税，但一经选择， 36个月内 不得变更。
小规模纳税人	简易计税方法



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（二）一般纳税人可以选择适用简易计税方法的主要情形

类别	情形	征收率
建筑业	老项目、清包	3%
不动产、 土地使 用权	2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同，或者以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务	5%
	销售2016年4月30日之前取得（含自建）的不动产	5%
	出租2016年4月30日之前取得的不动产	5%
	房地产开发企业销售、出租自行开发的房地产老项目	5%
	收取开工日期在2016年4月30日前的一级公路、二级公路、桥、闸通行费	5%
	收取开工日期在2016年4月30日前的高速公路的车辆通行费	3%
	转让其2016年4月30日前取得的土地使用权	5%
其他	公共交通服务、电影放映服务等	3%



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

房地产老项目的界定：

- （1）开工日期在2016年4月30日前的房地产项目；
- （2）房地产开发企业以围填海方式取得土地并开发的房地产项目，以围填海工程《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同注明的围填海开工日期确定合同开工日期；
- （3）房地产开发企业购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示1】增值税法实施后，小规模纳税人无5%的征收率；一般纳税人适用简易计税方法时，只有在2026年1月1日至2027年12月31日期间，只有不动产租售、转让土地使用权才适用5%的征收率。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示2】一般纳税人发生下列应税交易可以选择适用简易计税方法计税：

1. 公共交通运输服务；

包括轮客渡、公交客运、地铁、城市轻轨、出租车、长途客运、班车；

班车：按固定路线、固定时间运营并在固定站点停靠的运送旅客的陆路运输服务。

2. 电影放映服务、**仓储服务、装卸搬运服务、收派服务和文化体育服务**；

3. **非企业单位**提供的研发和技术服务、信息技术服务、鉴证咨询服务，以及销售技术、著作权等无形资产。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示3】**房地产开发项目、建筑服务按项目选择，其他按类别选择。**一般纳税人销售自行开发的房地产项目、提供建筑服务，可以按照**房地产开发项目、工程建设项目**选择适用简易计税方法；除此之外，一般纳税人应当就**同一简易计税方法项目的全部应税交易**一并选择适用简易计税方法：例如：一般纳税人出租2016年4月30日之前取得的不动产，如果选择了简易计税，则此类交易一并选择适用简易计税方法，而不能按照项目进行选择。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示4】一般纳税人自选择适用简易计税方法当月起，**36个月内**不得变更；期限届满后，自选择适用一般计税方法当月起，36个月内不得再选择适用简易计税方法。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（三）如何选择——选择标准：利润，而非税款

【补充】如果一般纳税人可以选择简易计税方法计税，那么纳税人应如何选择？在选择时，应按利润最大化进行选择，而不应该按税款最低进行选择，因为纳税最少的方案不一定是利润最大的方案，企业进行经营的目的不是纳最少的税，而是利润最大。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】税率与征收率的审核

（一）税率

1. 税率的基本规定

（1）基本规定

13%

- （1）一般纳税人销售货物、进口货物，除适用9%低税率外，均适用13%的税率；
- （2）**加工修理修配服务、有形动产租赁服务**适用13%的税率



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

9%	生活必需品、初级农产品等
	适用9%税率的服务、不动产、土地使用权：提供交通运输服务、邮政服务、 基础 电信、建筑服务、不动产租赁服务（含纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用），销售不动产，转让土地使用权
6%	金融服务、 增值电信 服务、生产生活服务（有形动产租赁服务、不动产租赁服务、加工修理修配服务除外）、销售无形资产（转让土地使用权除外）
零税率	除另有规定外，出口货物或境内单位和个人发生的跨境应税交易



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(2) 适用9%税率的货物

①生活必需品类	a.粮食、食用植物油（包括花椒油、橄榄油、核桃油、杏仁油、葡萄籽油和牡丹籽油，不包括环氧大豆油和氢化植物油）、食用盐； b.鲜奶、符合国标规定的巴氏杀菌乳和灭菌乳（调制乳：13%） c.自来水、暖气、冷气、热水、煤气、石油液化气、天然气、沼气和居民用煤炭制品等
②文化用品类	图书、报纸、杂志、音像制品和电子出版物



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

③农业生产资料类	饲料、化肥、农机（含农用挖掘机、养鸡设备系列、养猪设备系列，不含农机零部件）、农药、农膜
④（初级）农产品	（1）干姜、姜黄的增值税适用税率为9%； （2）纳税人销售自产人工合成牛胚胎免征增值税； （3）麦芽、复合胶、人发、肉桂油、桉油、香茅油、淀粉应适用13%的增值税税率
⑤其他	如二甲醚、密集型拷房设备、频振式杀虫灯、自动虫情测报灯、粘虫板等