



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】不动产经营租赁服务的纳税审核和纳税申报代办

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%	$\text{租金} \div (1 + 1.5\%) \times 1.5\%$ (如为自然人, 则是缴纳)
一般纳税人	简易计税	5%	$\text{租金} \div (1 + 5\%) \times 5\%$
	一般计税	9%	$\text{租金} \div (1 + 9\%) \times 3\%$
小规模纳税人	简易计税	3%	$\text{租金} \div (1 + 3\%) \times 3\%$



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示1】 纳税人提供道路通行服务不适用不动产经营租赁的有关规定；

【提示2】 纳税人出租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3】 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，无须预缴；

【提示4】 小规模纳税人月销售额未超过10万元起征点的，当期无须预缴税款。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】金融服务的纳税审核和纳税申报代办

（一）金融服务的范围

包括贷款服务、直接收费金融服务、保险服务和金融商品转让。

1. 贷款服务

（1）包括融资性售后回租——期限性差额纳税；

（2）以货币资金投资收取**固定利润或者保底利润**，按照**贷款服务**缴纳增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2. 金融商品转让

(1) 范围：转让外汇、**有价证券**、**非**货物期货和其他金融商品所有权的业务活动；

其他金融商品转让包括基金、信托、理财产品等各类资产管理产品和各种金融衍生品的转让；



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示】

转让上市公司的股票和转让非上市公司的股权，在增值税的处理上有什么不同？

①上市公司的股票属于金融商品，转让上市公司的股票需要差额缴纳增值税；

②非上市公司的股权不属于金融商品，转让非上市公司股权不属于增值税征税范围。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(2) 金融商品转让的税务处理

金融商品持有期间（含到期）利息及利息性质收入		按 贷款服务 缴纳增值税
金融商品转让	企业 转让金融商品取得的收益	缴纳增值税
	个人 转让金融商品取得的收益	免征增值税



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（二）金融商品转让的计税依据

差额计税：按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额；

1. 买入价：可以选择**加权平均法或者移动加权平均法**进行核算，选择后**36个月**内不得变更；
2. 正负差**年内**可以相抵，**年末负差**，不得转入下一年度；
3. **金融商品买卖不得开具增值税专用发票。**



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（三）金融商品转让的账务处理——按盈亏相抵后的余额

计税

月末，产生转让收益	借：投资收益等科目 贷：应交税费——转让金融商品应交增值税
产生转让损失（按结转下月抵扣税额）	借：应交税费——转让金融商品应交增值税 贷：投资收益等
缴纳增值税时	借：应交税费——转让金融商品应交增值税 贷：银行存款 注意：“转让金融商品应交增值税”无需转入“未交增值税”中
年末 ，本科目如有借方余额	借：投资收益 贷：应交税费——转让金融商品应交增值税



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（四）其他需要注意的税收政策

1. 资管产品运营过程中发生的增值税应税交易，**以资管产品管理人**为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税交易，暂适用**简易计税方法**，按照**3%**的征收率缴纳增值税；

2. 金融机构开展贴现、转贴现业务，以其**实际持有票据期间**取得的利息收入作为贷款服务销售额计算缴纳增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】小规模纳税人纳税审核和纳税申报代办

一、销售额的审核

1. 销售额为不含税销售额

销售额=含税销售额÷（1+征收率）



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2. 差额纳税的审核

小规模纳税人可以差额纳税的主要情形

金融商品转让	买入价
签证代理服务	向服务接受方收取并代为支付给外交部和外国驻华使（领）馆的签证费、认证费
旅游服务	向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用
销售不动产	不动产购置原价或取得不动产时的作价
建筑服务	支付的分包款



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

二、征收率的审核

小规模纳税人适用的征收率为3%。

【提示】小规模纳税人2026年1月1日后发生的应税交易，只有3%的征收率和减征的规定，**无5%的征收率。**

三、销售自己使用过的固定资产

小规模纳税人销售自己使用过的固定资产，按3%的征收率减按2%征收增值税，可以开具增值税专用发票。

应纳税额=含税销售额÷（1+2%）×2%



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

四、账务处理

借：应收账款、应收票据、银行存款等

贷：主营业务收入、其他业务收入等

应交税费——应交增值税（没有专栏）

此外小规模纳税人可以根据需要设置“**转让金融商品应交增值税**”、“**代扣代交增值税**”明细科目。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

五、小规模纳税人的税收优惠

（一）减征优惠

1. 起征点的规定

（1）自2026年1月1日至2027年12月31日，小规模纳税人发生应税交易，起征点标准如下：

a. 以1个月为一个计税期间的，起征点为月销售额10万元。

以1个季度为一个计税期间的，起征点为季度销售额30万元；

b. 按次纳税的，起征点为每次（日）销售额1000元。一日内发生多次应税交易的，按日适用起征点标准。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(2) 小规模纳税人发生应税交易，差额计税的，以扣除相关价款后的不含税余额，适用起征点标准。

(3) 自然人出租不动产，一次性收取租金的，以对应租赁期月均分摊的租金，确定月销售额。

(4) 小规模纳税人月销售额未超过10万元起征点的，当期因开具增值税专用发票已缴纳的税款，在增值税专用发票全部联次追回或按规定开具红字增值税专用发票后，可向主管税务机关申请退还。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2. 减征增值税优惠

自2026年1月1日至2027年12月31日期间：

(1) 销售、出租不动产或者转让土地使用权：按照**3%**征收率缴纳增值税

(2) 其他应税交易，依照3%征收率**减按1%征收率**征收增值税；按规定预缴增值税的项目，当期在预缴地实现的不含增值税全部价款、预收款合计达到增值税起征点的，减按1%预征率预缴增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3. 两项政策叠加的结果

(1) 小规模纳税人月销售额未达到10万元（季度销售额30万元）起征点的：免征增值税。

(2) 超过10万元（季度销售额30万元）起征点的：

a. 销售、出租不动产（住房除外）或者转让土地使用权：
按照3%征收率缴纳增值税；

b. 其他情形，减按1%计算缴纳增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(3) 能否开具增值税专用发票：

- a. 享受免税部分，不得开增值税专用发票。
- b. 纳税部分，可以开具相应征收率的增值税专用发票



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4. 放弃免税权

(1) 小规模纳税人发生应税交易，销售额未达到起征点标准的，**可以选择全部或部分**应税交易放弃免税并开具专用发票；

(2) 对于减按1%征税的应税交易，小规模纳税人**可以选择全部或部分**应税交易放弃减税并开具专用发票。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（二）涉税会计核算

1. 减按1%征收率征收增值税时，直接按照实际“销售额/（1+1%） $\times$ 1%”的税额核算；

2. 其他情形，按规定计算应交增值税，并通过“应交税费——应交增值税”核算，在达到免征增值税条件时，将相应增值税转入“其他收益”核算。

借：应交税费——应交增值税

贷：其他收益

3. 附加税费

注意小规模纳税人6税2费减征50%的规定。