

第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

一、非房企转让不动产

（一）非房企转让不动产总结

不动产定义：建筑物、构筑物及地上附着物，含直接购买、抵债、投资入股、接受捐赠、自建等各类方式取得的不动产。（区分：“外来”和“自建”）

1. 一般纳税人转让其 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计税；也可以选择适用一般计税方法计税。

一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产的，适用一般计税方法计税。

2. 个人（不含个体工商户中的一般纳税人，下同）将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 3% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。



3. 税率与征收率

①一般纳税人

一般计税税率：9%

简易计税征收率：5%

②小规模纳税人（企业、单位）

统一征收率：3%（2026 新政全面下调，取消原 5%征收率档）

小规模纳税人发生除销售、出租不动产或者转让土地使用权之外的增值税应税交易，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全部

价款、预收款（均不含增值税）合计达到增值税起征点的，减按 1%预征率预缴增值税。

③预征率

一般纳税人异地转让不动产：预征率 5%

小规模纳税人异地转让不动产：预征率 3%

预缴规则：不动产所在地预缴 → 机构所在地申报抵减；同区县转让无需预缴

4. 非房企转让不动产计税总结

纳税人		取得方式	销售额	应纳税额
一般纳税人	可选简易 5%	之前“外来”	差额	应纳税额=（含税价款－购置原价或作价）÷（1＋5%）×5%
		之前自建	全额	应纳税额=含税价款÷（1＋5%）×5%
	一般计税 9%	“外来”或“自建”	全额	销项税额=不含税价款×9%

纳税人		取得方式	销售额	应纳税额
小规模纳税人	简易计税（3%）	外来	差额	应纳税额=（含税价款－购置原价或作价）÷（1＋3%）×3%
		自建	全额	应纳税额=含税价款÷（1＋3%）×3%

【提醒豆】纳税人按照上述规定从当期取得的全部含税价款中扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价的，应当取得发票，法院判决书、裁定书、调解书，或者仲裁裁决书、公证债权文书。否则，不得扣除。

如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，以其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料为合法有效凭证。

全部含税销售额和扣除的价款应在同一张发票上分别列明，发票的税额按含税销售额扣除相关价款后计算。

（二）非房企转让不动产预缴总结

纳税人转让或者出租与机构所在地不在同一县（市、区、旗，下同）内的不动产，应当按照规定的纳税义务发生时间，向不动产所在地主管税务机关预缴增值税。

转让不动产，不包括房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。

出租不动产，不包括纳税人提供道路通行服务。

纳税人	预征率	税率/征收率	取得方式	预缴依据	预缴处理
一般纳税人	5%	9%/5%	外来	差额	预缴税额＝ （含税价款－购置原价或作价）÷（1＋适用税率或征收率）×5%
			自建	全额	预缴税额＝ 含税价款÷（1＋适用税率或征收率）×5%

纳税人	预征率	税率/征收率	取得方式	预缴依据	预缴处理
小规模纳税人	3%	3%	外来	差额	预缴税额＝ (含税价款－购置原价或作价)÷(1＋3%)×3%
			自建	全额	预缴税额＝ 含税价款÷ (1＋3%)× 3%

纳税人	预征率	税率/征收率	取得方式	预缴依据	预缴处理
个体工商户中的小规模纳税人销售购买不足 2 年的住房	3%	3%	外来	全额	预缴税额＝ 含税价款÷ (1＋3%)× 3%

【核心口诀】非房企转让不动产，外来用差额，自建用全额，但是计算销项全用全额。

【单选题】甲企业为增值税一般纳税人，2026 年 9 月对外转让一栋闲置的办公楼，取得含税收入 2100 万元。该办公楼为甲企业 2015 年自建，入账成本为 1300 万元，该企业选择按简易计税方法计算纳税。甲企业转让办公楼应缴纳增值税（ ）万元。

- A. 100.00
- B. 38.10
- C. 94.59

D. 56.76

答案：A

解析：一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以当期全部价款为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。甲企业转让办公楼应纳增值税 = $2100 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 100$ （万元）。

【单选题】2026 年 7 月，某北京一般纳税人商贸公司将位于上海的一栋办公楼对外转让，取得全部价款 5600 万元，该办公楼为 2013 年以 3200 万元购进（选择简易计税）。则企业应当预缴的税款为（ ）万元。

A. 112.54

B. 189.52

C. 152.36

D. 114.29

答案：D

解析：该企业应预缴税款 = $(5600 - 3200) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 114.29$ （万元）。

【单选题】2026 年 6 月，某非房地产开发小规模纳税人企业转让位于上海的商铺（非自建），取得含税销售收入 1030 万元。该商铺于 2024 年 3 月购进，购进时含增值税价款 824 万元，支付契税 24 万元、中介费 5 万元。该企业转让商铺应纳增值税（ ）万元。

A. 5.16

B. 6.00

C. 9.81

D. 8.43

答案：B

解析：小规模纳税人转让不动产统一按 3% 征收率计税。应纳税额 = $(\text{含税价款} - \text{购置原价或作价}) \div (1 + 3\%) \times 3\% = (1030 - 824) \div 1.03 \times 3\% = 206 \div 1.03 \times 3\% = 6$ （万元）。