

二、纳税人出租不动产

（一）纳税人出租不动产增值税计算

1. 税率、征收率和预征率

（1）小规模纳税人：征收率 3%（预征率 3%）

（2）一般纳税人

税率 9%

征收率 5%

预征率：一般纳税人出租与机构所在地不在同一县内的不动产，适用一般计税方法计税的预征率为 3%，适用简易计税方法计税的预征率为 5%。

（3）自 2026 年 1 月 1 日起，个人（不含个体工商户中的一般纳税人）出租住房，按照简易计税方法依照 3%征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

（4）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。

住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 3%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预缴增值税。

2. 一般纳税人：区分“新老项目”

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计税；也可以选择适用一般计税方法计税。

一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。

（二）纳税人出租不动产增值税预缴

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。

出租不动产，不包括纳税人提供道路通行服务。

1. 预征率

(1) 一般纳税人出租与机构所在地不在同一县内的不动产，适用一般计税方法计税的预征率为 3%，适用简易计税方法计税的预征率为 5%。

(2) 小规模纳税人出租与机构所在地不在同一县内的不动产（不含小规模纳税人中的个体工商户出租住房），预征率为 3%。

(3) 小规模纳税人中的个体工商户出租与机构所在地不在同一县内的住房，按照实际征收率确认预征率。

2. 预缴增值税

纳税人出租与机构所在地不在同一县内的不动产，按照下列公式计算应预缴的增值税：

应预缴税款 = 当期全部含税价款 ÷ (1 + 适用税率或征收率) × 预征率

纳税人转让或者出租与机构所在地不在同一县内的不动产，应当自纳税义务发生之日起至次月纳税申报期结束前预缴税款。

(三) 出租不动产增值税计算总结

纳税人	计税方法	税务处理	不动产所在地	预缴
一般纳税人	简易计税 5%	税额 = 含税销售额 ÷ (1 + 5%) × 5%	异地 预缴	应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1 + 5%) × 5%
	一般计税 9%	销项税额 = 不含税销售额 × 9%	异地 预缴	应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1 + 9%) × 3%
小规模纳税人	简易计税 3%	税额 = 含税销售额 ÷ (1 + 3%) × 3%	异地 预缴	应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1 + 3%) × 3%

纳税人	计税方法	税务处理	不动产所在地	预缴
个人出租住房	3%减按 1.5%	税额=含税销售额 $\div$ (1+1.5%) $\times$ 1.5%	个体工商户(小规模纳税人)异地预缴	应预缴税款=含税销售额 $\div$ (1+1.5%) $\times$ 1.5%
住房租赁企业向个人出租住房	一般纳税人: 可选简易计税 5% 减按 1.5% 小规模纳税人: 3%减按 1.5%	税额=含税销售额 $\div$ (1+1.5%) $\times$ 1.5%	异地预缴	应预缴税款=含税销售额 $\div$ (1+1.5%) $\times$ 1.5%

【例】某小规模纳税人(非个体工商户)注册地在 A 市, 2026 年 3 月将其在 B 市(与 A 市不同县)的一处商铺出租, 取得含税租金收入 103 万元。

要求:

- (1) 计算该纳税人应预缴的增值税;
- (2) 计算该纳税人实际应缴纳的增值税(不考虑起征点及其他减免)。

解析:

- (1) 预缴税款:

含税价款 103 万元, 征收率 3%, 预征率 3%

$=103 \div (1+3\%) \times 3\% = 3$ (万元)

- (2) 实际应缴税额相同, 为 3 万元(小规模纳税人简易计税, 无进项抵扣)

三、建筑服务增值税

(一) 提供建筑服务增值税

纳税人提供建筑服务适用简易计税方法计税的, 支付的分包款允许从含税销售额中扣除。

纳税人	情况	计税方法	税率/征收率
一般纳税人	一般情况	一般计税方法	9%（全额）
	清包工、老项目	可选择简易计税	3%（差额）
小规模纳税人		简易计税	3%减按 1%（差额）

1. 老项目判断

建筑工程老项目按下列标准判断：

- （1）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目；
- （2）未取得《建筑工程施工许可证》，或者《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期的，建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目；
- （3）既未取得《建筑工程施工许可证》，或者《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期，而且建筑工程承包合同也未注明开工日期的，实际开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

2. 清包工

施工方不采购建筑工程所需的材料或只采购辅助材料，并收取人工费、管理费或者其他费用的建筑服务。

（二）建筑服务增值税预缴

1. 异地预缴

- （1）纳税人跨地级行政区（直辖市下辖县区）提供建筑服务（以下简称跨地区提供建筑服务），应当按照规定的纳税义务发生时间，向**建筑服务发生地**主管税务机关预缴增值税。
- （2）纳税人跨地区提供建筑服务，适用一般计税方法计税的预征率为**2%**，适用简易计税方法计税的预征率为**3%**。

（3）建筑服务预缴**用差额**

纳税人跨地区提供建筑服务，以该建筑服务当期全部含税价款扣除支付的分包款后的余额，按照下列公式计算应预缴的增值税：

应预缴税款=（当期全部含税价款-支付的分包款）÷（1+适用税率或征收率）×预征率

纳税人扣除支付的分包款后的余额为负数的，可以结转下期预缴税款时继续扣除。

纳税人应当按照工程项目分别计算应预缴税款，分别预缴。

纳税人	情况	计税方法	预缴税款
一般纳税人	一般情况	一般计税方法	（全部价款和价外费用－支付的分包款） ÷（1+9%）×2%
	清包工、老项目	可选择简易计税	（全部价款和价外费用－支付的分包款） ÷（1+3%）×3%
小规模纳税人		简易计税	（全部价款和价外费用－支付的分包款） ÷（1+1%）×1%

（4）纳税人跨地区提供建筑服务，应当自纳税义务发生之日起至次月（按季纳税的，为季度结束后的次月，下同）纳税申报期结束前预缴税款。