

2. 预收预缴

(1) 纳税人采取预收款方式提供建筑服务，除上述异地预缴规定外，向机构所在地主管税务机关预缴增值税。纳税人跨地区提供建筑服务收取预收款的，向建筑服务发生地主管税务机关预缴增值税，纳税义务发生后不再预缴增值税。

(2) 纳税人采取预收款方式提供建筑服务，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

纳税人采取预收款方式提供建筑服务，以当期取得的预收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=（当期取得的预收款-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。

(4) 纳税人采取预收款方式提供建筑服务，以及跨地区提供建筑服务收取预收款，应当自收到预收款之日起至次月纳税申报期结束前预缴税款。

【例】某一般纳税人（注册地在 A 市）以清包工方式为 B 市（跨地级行政区）某项目提供建筑服务，选择简易计税方法。2026 年 3 月，该项目取得含税收入 103 万元，支付分包款（含税）20.6 万元，取得合法扣除凭证。

要求：

- (1) 计算该纳税人 2026 年 3 月应向 B 市预缴的增值税；
- (2) 计算该纳税人实际应缴纳的增值税（不考虑进项抵扣）。

解析：

(1) 预缴税款：

简易计税，征收率 3%，预征率 3%

当期全部含税价款 103 万元，支付分包款 20.6 万元

$$= (103 - 20.6) \div (1 + 3\%) \times 3\%$$

$$= 82.4 \div 1.03 \times 0.03$$

$$= 80 \times 0.03 = 2.4 \text{ (万元)}$$

(2) 实际应缴增值税:

简易计税下, 应纳税额与预缴额相同, 为 2.4 万元 (差额计税)。

【例】某小规模纳税人(注册地在 A 市)跨地区到 C 市提供建筑服务, 2026 年 5 月取得含税收入 51.5 万元, 支付分包款(含税) 10.3 万元。

要求:

(1) 计算应向 C 市预缴的增值税;

(2) 计算实际应缴纳的增值税。

解析:

(1) 预缴税款:

小规模纳税人, 征收率 1% (3%减按 1%), 预征率 1%

含税收入 51.5 万元, 支付分包款 10.3 万元

$$= (51.5 - 10.3) \div (1 + 1\%) \times 1\%$$

$$= 41.2 \div 1.01 \times 0.01$$

$$= 0.41 \text{ (万元)}$$

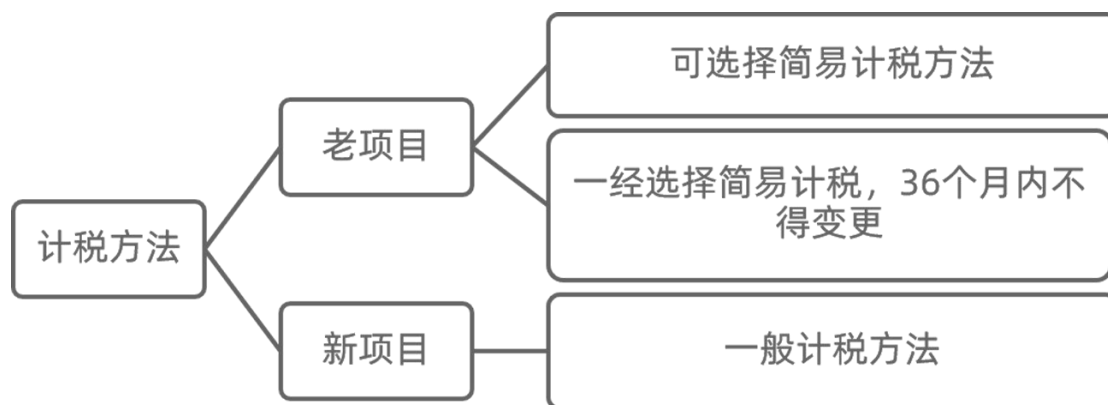
(2) 实际应缴增值税:

简易计税, 应纳税额与预缴额相同, 为 0.41 万元 (差额计税)。

四、房地产开发企业销售自行开发的房地产项目



(一) 一般纳税人销售房地产项目的计税方法



【提醒】老项目判断

房地产老项目，是指：

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 日前的房地产项目；
2. 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但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. 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。

【提醒豆】房地产开发企业购入未完工的房地产老项目（2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目）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。

（二）一般计税方法（差额）

1. 增值税计算

销售额 = $(\text{当期全部含税价款} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$

销项税额 = $(\text{当期全部含税价款} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%) \times 9\%$

当期允许扣除的土地价款 = $(\text{当期销售房地产项目建筑面积} \div \text{房地产项目可供销售建筑面积}) \times \text{支付的土地价款}$

【提醒】

（1）当期销售房地产项目建筑面积，是指当期进行纳税申报的增值税销售额对应的建筑面积。

（2）房地产项目可供销售建筑面积，是指房地产项目可以出售的总建筑面积，**不包括**销售

房地产项目时未单独作价结算的配套公共设施的建筑面积。

（3）向政府支付土地价款的，以省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据为合法有效凭证。

（4）房地产开发企业销售其开发的适用一般计税方法计税的房地产项目，受让土地时向政府部门支付的土地出让金、征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益（以下统称土地价款），以及在取得土地时向其他单位或个人支付的货币形式拆迁补偿费用，允许从含税销售额中扣除。

向其他单位或个人支付的货币形式拆迁补偿费用，以拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料为合法有效凭证。

2. 项目公司可扣地价款

房地产开发企业（包括多个房地产开发企业组成的联合体）受让土地向政府部门支付土地价款后，设立项目公司对该受让土地进行开发，同时符合下列条件的，可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。

（1）房地产开发企业、项目公司、政府部门三方签订变更协议或补充合同，将土地受让人变更为项目公司；

（2）政府部门出让土地的用途、规划等条件不变的情况下，签署变更协议或补充合同时，土地价款总额不变；

（3）项目公司存续期间的全部股权由受让土地的房地产开发企业持有。

（三）简易计税方法（征收率 5%）

一般纳税人：征收率 5%

小规模纳税人：征收率 3%

销售额：全额（不含税）