

第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

（四）采取预售方式销售房地产项目预缴

1. 纳税人采取预售方式销售房地产项目，向**机构所在地**主管税务机关预缴增值税。纳税人采取预售方式销售房地产项目，是指房地产开发企业采取预售方式销售自行开发的房地产项目。

2. 房地产开发企业采取预售方式销售自行开发的房地产项目，以当期取得的预收款和 3% 的预征率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÷（1+适用税率或征收率）×3%

3. 房地产开发企业采取预售方式销售自行开发的房地产项目，应当在收到预收款的次月纳税申报期内预缴税款。

【例】某房地产开发企业（一般纳税人）销售自行开发的房地产新项目，2026 年 5 月取得含税销售收入 1090 万元。该项目当期销售建筑面积为 2000 平方米，项目可供销售总建筑面积为 10000 平方米，企业支付的土地价款总额为 4000 万元（已取得省级财政部门监制的财政票据）。

要求：

（1）计算当期允许扣除的土地价款；

（2）计算当期销项税额。

解析：（1）当期允许扣除的土地价款：

$$= (2000 \div 10000) \times 4000$$

$$= 0.2 \times 4000$$

$$= 800 \text{（万元）}$$

（2）当期销项税额：

$$= (\text{含税销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%) \times 9\%$$

$$= (1090 - 800) \div 1.09 \times 0.09$$

$$= 290 \div 1.09 \times 0.09$$

$$= 23.95 \text{（万元）}$$

【例】某房地产开发企业（一般纳税人）于 2026 年 6 月采取预售方式销售自行开发的房地产老项目（选择简易计税）。当月收到预收款 525 万元（含税）。

要求：

- （1）计算应预缴的增值税；
- （2）说明预缴地点。

解析：（1）预缴税款：

简易计税，征收率 5%，预征率 3%

$$= 525 \div (1 + 5\%) \times 3\%$$

$$= 500 \times 3\%$$

$$= 15 \text{（万元）}$$

- （2）预缴地点：机构所在地主管税务机关

【例】某房地产开发企业（一般纳税人）以围填海方式取得土地并开发，围填海工程《建筑工程施工许可证》注明的开工日期为 2016 年 4 月 28 日。2026 年 7 月，该企业销售该项目下的一栋商品房，取得含税收入 315 万元。该企业选择简易计税方法。

要求：

- （1）判断该项目是否属于房地产老项目；
- （2）计算应缴纳的增值税。

解析：（1）该项目属于房地产老项目（围填海工程《建筑工程施工许可证》注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前）

- （2）应缴纳增值税：

简易计税，征收率 5%

$$= 315 \div (1 + 5\%) \times 5\%$$

$$= 300 \times 5\%$$

$$= 15 \text{（万元）}$$

【例】某房地产开发企业（小规模纳税人）销售自行开发的房地产项目，2026 年 8 月取得含税销售收入 206 万元。

要求：

- （1）计算应缴纳的增值税；
- （2）说明是否可以扣除土地价款。

解析：

（1）应缴纳增值税：

小规模纳税人，征收率 3%

$$= 206 \div (1 + 3\%) \times 3\%$$
$$= 200 \times 3\%$$
$$= 6 \text{（万元）}$$

（2）不得扣除土地价款（小规模纳税人适用简易计税，全额计税）

五、油气田企业跨省、自治区、直辖市销售与生产原油、天然气相关的服务预缴增值税

项目	具体规定
适用主体	油气田企业（境内从事原油、天然气生产的企业，不含中外合作开采海洋石油、天然气的纳税人）
适用业务	跨省销售与生产原油、天然气相关的服务（属于生产生活服务，不含出租不动产）
预缴地点	服务发生地主管税务机关

项目	具体规定
预征率	新疆地区：5%；其他地区：3%
预缴公式	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
预缴期限	纳税义务发生之日起至次月纳税申报期结束前

六、资管产品增值税政策

1. 资管产品，包括银行理财产品、资金信托（包括集合资金信托、单一资金信托）、财产权信托、公开募集证券投资基金、特定客户资产管理计划、集合资产管理计划、定向资产管理计划、私募投资基金、债权投资计划、股权投资计划、股债结合型投资计划、资产支持计划、组合类保险资产管理产品、养老保障管理产品，以及财政部和国家税务总局规定的其他资管产品。（简单了解）

2. 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，一般纳税人资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选简易计方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

【例题·单选题】（2025 年）2026 年第一季度，某私募基金（增值税一般纳税人）收取管理费 400 万元，管理的金融商品取得转让收益 1300 万元，上述金额都含税，假设本季度无进项税额，则当季度应纳增值税（ ）万元。（可以选择简易计税的项目均选择简易计税）

- A. 49.51
- B. 22.64
- C. 96.23
- D. 60.51

答案：D

解析：私募基金收取的管理费属于“直接收费金融服务”。作为一般纳税人，该业务适用 6% 的增值税税率。一般纳税人资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。 $\text{应纳税额} = 400 \div (1 + 6\%) \times 6\% + 1300 \div (1 + 3\%) \times 3\% = 60.51$ （万元）。

七、黄金交易的增值税政策（新增）

1. 基本分类与免征增值税规则

情形	增值税处理
未发生实物交割出库	交易所免征增值税
发生实物交割出库	按会员单位/客户的用途适用不同政策（见下

	文)
不通过交易所销售标准黄金	按规定缴纳增值税
交易所收取的交易费、手续费、仓储费等费用	按规定缴纳增值税

2. 发生实物交割出库时的分类政策

(1) 会员单位（交易所注册会员）

用途	交易所处理	买入方处理	卖出方处理
投资性用途	即征即退增值税，免征城建税及教育费附加；开具增值税专用发票（左上角带“会员单位投资性黄金”字样）	凭专票抵扣进项税额；将标准黄金直接销售或加工成 投资性用途黄金产品 （经中国人民银行批准发行的法定金质货币除外）后销售时，缴纳增值税， 只能开普通发票 （不得开专票）	卖出方免征增值税

用途	交易所处理	买入方处理	卖出方处理
非投资性用途	免征增值税；开具普通发票（左上角带“会员单位非投资性黄金”字样）	一般纳税人可按普通发票金额的6%扣除率计算进项税额；加工成非投资性用途黄金产品后销售时，缴纳增值税，可开增值税专用发票	卖出方免征增值税

(2) 客户（交易所登记备案客户）

情形	交易所处理	客户处理
购入标准黄金	免征增值税；开具普通发票	一般纳税人可按普通发票金额的 6%扣除率计算进项税额；将黄金直接销售或加工后销售，缴纳增值税，可开增值税专用发票

【例】A 公司为增值税一般纳税人，2025 年 11 月从上海黄金交易所取得符合规定的左上角带有“会员单位投资性黄金”字样的增值税专用发票一张，专票注明金额 10 万元，税额 1.3 万元，进行用途确认后申报抵扣进项税额；另取得符合规定的左上角带有“会员单位非投资性黄金”字样的免税普通发票一张，普票注明金额 11.3 万元，进行用途确认后申报计算抵扣进项税额。计算 A 公司上述业务可以抵扣的进项税额。

解析：

A 公司取得符合规定的左上角带有“会员单位投资性黄金”字样的专票，准予从销项税额中抵扣的进项税额为 1.3 万元。

另取得符合规定的左上角带有“会员单位非投资性黄金”字样的免税普通发票，可抵扣进项税额=票面金额 x6% =11.3x6% =0.678 万元）。

上述业务准予抵扣的进项税额合计= 1.3+0.678 =1. 978 万元）