



第七节

简易计税方法应纳税额计算



第七节 简易计税方法应纳税额计算

知识点：一般纳税人可选择简易计税（第七节）

	适用范围
3%	1. 特定货物销售：自来水、寄售物品、死当物品等 2. 特定建筑服务：清包工、老项目 3. 开工日期在2016年4月30日前的高速公路的车辆通行费 4. 公共交通、电影放映、仓储、装卸搬运、收派、文化体育 5. 非学历教育、教育辅助 6. 非企业单位：研发和技术、信息技术、鉴证咨询；销售技术、著作权等无形资产 7. 资管产品管理人运营契约制资管产品 8. 生产销售和批发、零售抗癌/罕见病药品
5%	不动产老项目出租或销售



第七节 简易计税方法应纳税额计算

【记忆豆】砂土石砖瓦石灰，小型水电自来水，抗癌罕见病望再生，36个月不能变。

非学历教育文艺少女豆豆的周末：从事非学历教育的文艺（文化体育）少女豆豆，一睁眼疯狂买买买，快递员给她仓储、装卸搬运加收派件，然后典当寄售，坐着公交车（公共交通运输服务）去看电影（电影放映），资管三农金融。



第十节 预缴税款及特定应税 交易的增值税政策



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

1. 非房企转让不动产计税总结

	项目	计税方法	取得方式	计算公式及规定
一般纳税人	计税	一般计税	—	销项税额 = 收入 $\div$ (1+9%) $\times$ 9%
		简易计税	自建	全额应纳税额 = 收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 5%
			非自建	差额应纳税额 = (收入 - 购置原价或作价) $\div$ (1+5%) $\times$ 5%



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

	项目	计税方法	取得方式	计算公式及规定
一般纳税人	预缴	一般计税	自建	预缴税款 = 收入 $\div$ (1+9%) $\times$ 5%
			非自建	预缴税款 = (收入 - 购置原价或作价) $\div$ (1+9%) $\times$ 5%
		简易计税	自建	预缴税款 = 收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 5%
			非自建	预缴税款 = (收入 - 购置原价或作价) $\div$ (1+5%) $\times$ 5%



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策





第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

2.其他和房地产相关业务增值税总结

业务场景	环节	计税方法	计算公式
房企销售开发项目（一般纳税人）	计税	一般计税	销项税额 = (收入 - 土地价款) ÷ (1+9%) × 9%
		简易计税	应纳税额 = 收入 ÷ (1+5%) × 5%
	预缴	一般计税	预缴税款 = 预收款 ÷ (1+9%) × 3%
		简易计税	预缴税款 = 预收款 ÷ (1+5%) × 3%



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

业务场景	环节	计税方法	计算公式
不动产经营租赁 (一般纳税人)	计税	一般计税	销项税额 = 租金收入 $\div$ (1+9%) $\times$ 9%
		简易计税	应纳税额 = 租金收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 5%
	预缴	一般计税	预缴税款 = 租金收入 $\div$ (1+9%) $\times$ 3%
		简易计税	预缴税款 = 租金收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 5%



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

业务场景	环节	计税方法	计算公式
跨地区建筑服务（一般纳税人）	计税	一般计税	销项税额 = 总包款 $\div$ (1+9%) $\times$ 9%
		简易计税	应纳税额 = (总包款 - 分包款) $\div$ (1+3%) $\times$ 3%
	预缴	一般计税	预缴税款 = (总包款 - 分包款) $\div$ (1+9%) $\times$ 2%
		简易计税	预缴税款 = (总包款 - 分包款) $\div$ (1+3%) $\times$ 3%



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

【提醒】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



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

3.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



第十节 预缴税款及特定应税交易的增值税政策

项目	具体规定
预征率	新疆地区：5%；其他地区：3%
预缴公式	$\text{应预缴税款} = \text{当期全部含税价款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times \text{预征率}$
预缴期限	纳税义务发生之日起至次月纳税申报期结束前



第五节 税收优惠



第五节 税收优惠

优惠类型	具体内容
法定免税	1. 农业生产者销售自产农产品 2. 医疗机构提供的医疗服务
专项免税	[房、地] 1. 土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者 2. 个人（不含个体工商户中的一般纳税人）销售自建自用住房 3. 涉及家庭财产分割的个人无偿转让不动产、土地使用权



第五节 税收优惠

优惠类型	具体内容
专项免税	[金融] 1. 个人从事金融商品转让业务取得的收入 2. 人民银行对金融机构的贷款的利息收入 3. 被撤销金融机构以货物、不动产、无形资产、有价证券、票据等财产清偿债务 [其他] 1. 法律援助补贴 2. 外国政府和国际组织无偿援助项目在国内采购的物资 3. 执罚部门和单位处置罚没财产收入，且作为罚没收入如数上缴财政的



第五节 税收优惠

优惠类型	具体内容
阶段性免税	[货物] 1. 农业生产资料、边销茶、粮食和商品储备收入 2. 部分鲜活肉蛋产品流通环节 3. 供热企业向居民个人供热、饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水 4. 残疾人专用假肢、轮椅、矫形器 5. 国产抗艾滋病病毒药品生产和流通环节、进口抗艾滋病病毒药物进口环节



第五节 税收优惠

优惠类型	具体内容
阶段性免税	[服务] 1. 期货保税交割业务、孵化服务（经纪代理、经营租赁、研发和技术、信息技术、鉴证咨询服务） 2. 高校学生公寓住宿费、员工制家政服务员提供家政服务、社区养老、托育、家政 3. 社会团体收取的会费 4. 邮政普遍服务和邮政特殊服务 5. 国家助学贷款、金融同业往来利息收入 6. 金融机构向农户、小型企业、微型企业及个体工商户发放小额贷款取得的利息收入 7. 统借统还利息收入 8. 保险公司开办一年期以上人身保险产品取得的保费收入 9. 符合条件的文化企业影视收入 10. 境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入



第五节 税收优惠

优惠类型	具体内容
阶段性免税	[不动产] 1. 经营公租房所取得的租金收入 [无形资产] 1. 提供技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务 2. 个人转让著作权



第五节 税收优惠

优惠类型	具体规定及适用范围
即征即退	1. 即征即退100%、90%、70%、50%、30%资源综合利用 2. 即征即退超税负超3%部分：软件、管道运输 3. 即征即退50%：海上风力发电 4. 按人数限额即征即退： - 安置残疾人 - $\text{月应退增值税} = \text{本月安置残疾人员人数} \times \text{本月月最低工资标准的4倍}$



第五节 税收优惠

优惠类型	具体规定及适用范围
先征后退	列明出版物先征后退100%、50%
扣减增值税	退役士兵重点群体 1. 创业：3年内每户每年20,000限额，最高上浮20% 2. 就业：3年内每实际招用人数6,000限额 - 重点群体最高上浮30% - 退役士兵最高上浮50%
起征点	1. 仅限小规模纳税人 2. 按期纳税：月销售额10万元，季销售额30万元 3. 按次纳税：每次（日）销售额1000元 4. 由国务院规定，报全国人民代表大会常务委员会备案



第十一节 征收管理



第十一节 征收管理

知识点：纳税义务发生时间

（1）一般规定

发生 应税 交易	纳税义务发生时间为收讫销售款项或者取得销售款项索取凭据的当日；先开具发票的，为开具发票的当日。
	【提示1】 收讫销售款项，是指纳税人发生应税交易过程中或者完成后收到款项。 【提示2】 取得销售款项索取凭据的当日，是指书面合同确定的付款日期，未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，是指应税交易完成的当日，即货物发出、服务完成、金融商品所有权转移、无形资产转让完成或者不动产转让完成的当日。



第十一节 征收管理

发生视
同应税
交易

纳税义务发生时间为完成视同应税交易的当日。

【提示】完成视同应税交易的当日，是指货物发出、金融商品所有权转移、无形资产转让完成或者不动产转让完成的当日。



第十一节 征收管理

进口货物	纳税义务发生时间为货物报关进口的当日
出口货物	报关出口日期早于前述发生应税交易、发生视同应税交易规定的纳税义务发生时间的，纳税义务发生时间为货物报关出口的当日。
扣缴义务发生时间	纳税人增值税纳税义务发生的当日



第十一节 征收管理

(2) 特殊规定

大型货物	纳税人生产销售生产工期超过12个月的大型机械设备、船舶、飞机等货物，纳税义务发生时间为收到款项或者书面合同确定的付款日期的当日。
销售服务预收款	纳税人销售服务，先收取价款再分期或者分次提供服务的，以 首次提供服务 的实际开始当日和合同约定的当日，按照孰先原则确定纳税义务发生时间，纳税人应当就收到的全部价款申报缴纳增值税。
销售不动产	纳税人销售不动产，完成权属登记或者实际交付不动产，属于不动产转让完成； 完成权属登记且实际交付 不动产的，按照 孰先原则 确定不动产转让完成的时间。



第十一节 征收管理

金融机构贷款	金融机构发放贷款后，自结息日起 90天内 发生的应收未收利息按现行规定缴纳增值税，自结息日起 90天后 发生的应收未收利息暂不缴纳增值税，待 实际收到 利息时按规定缴纳增值税
	上述所称金融机构，是指银行、信用社、财务公司、信托公司、证券公司、保险公司、金融租赁公司、证券投资基金管理公司以及其他经中国人民银行、金融监管总局、中国证监会批准成立且经营金融保险业务的金融机构。

谢谢 观看

THANK YOU