



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十一）留抵退税：

1. 办理留抵退税需要符合的基本条件

（1）**纳税缴费信用级别为A级或者B级；**

（2）**申请退税前36个月未发生骗取留抵退税、骗取出口退税或者虚开增值税专用发票情形；**

（3）**申请退税前36个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上；**

（4）**2019年4月1日起未享受增值税即征即退、先征后返(退)政策，另有规定的除外。**



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

2.四大行业：制造业、科学研究和技术服务业、软件和信息技术服务业、生态保护和环境治理业

退税的计算：当期期末留抵税额 $\times$ 进项构成比例 $\times 100\%$

3.房地产开发经营业纳税人

退税的计算：当期期末留抵税额与2019年3月31日期末留抵税额相比新增加留抵税额 $\times$ 进项构成比例 $\times 60\%$



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

4.其他纳税人

退税的计算：当期期末留抵税额与申请退税前一税款所属期上一年度12月31日期末留抵税额相比新增加留抵税额不超过1亿元的部分 $\times$ 进项构成比例 $\times 60\%$ + 超过1亿元的部分 $\times$ 进项构成比例 $\times 30\%$



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十二）：加计扣减

1.适用范围和加计比例应试总结：

范围	时间	加计抵减比例
先进制造业	2023.1.1-2027.12.31	5%



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

2.应试流程总结：

第1步：计算抵减前的应纳税额A

第2步：计算当期“可抵减”加计抵减额B：

(1) 当期计提=当期可抵扣进项税额×加计比例

(2) 当期可抵减=上期期末余额+当期计提-当期调减

第3步：确定当期“实际”抵减额C：第1步和第2步孰低的金额，具体总结如下：

情形	当期实际抵减额C
$A=0$	$C=0$ ，B全结转
$A>0$ ，且 $A>B$	$C=B$ ，B全抵减
$A>0$ ，且 $A\leq B$	$C=A$ ，应纳税额=0，剩余结转抵减



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十三）建筑服务的税务处理

1. 建筑服务可选简易计税：老项目、清包。

2. 建筑服务简易计税可以差额纳税。

应纳税额=（全部价款-支付的分包款）/1.03×3%；

3. 纳税人提供建筑服务收到预收款时，如果未开工，未发生增值税纳税义务，但需要预缴增值税；如果收款后开工或到了合同约定的日期，增值税纳税义务发生。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

4. 预缴增值税——差额预缴

	具体内容	
何时预缴	(1) 跨地级行政区(直辖市下辖县区)提供建筑服务; (2) 采取预收款方式提供建筑服务	
预缴税额	一般计税	$\text{差额} \div 1.09 \times 2\%$
	简易计税	$\text{差额} \div 1.03 \times 3\%$
预缴地点	跨地级行政区提供建筑服务	建筑服务发生地
	其他情形	机构所在地



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

5.应纳税额的计算

	一般计税方法	简易计税方法
计税销售额	全额计税	差额计税：（全部价款—支付的分包款）
税率或征收率	9%	3%
应纳税额	全部价款/1.09×9% —进项税额	（全部价款—支付的分包款） /1.03×3%



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十四）房地产开发企业销售自行开发的房地产项目的税务处理

1. 一般计税VS简易计税

（1）老项目可选简易计税；新项目只能一般计税；

（2）围填海方式取得土地并开发的房地产项目：围填海开工日期；

（3）房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目可选简易。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

2. 纳税义务发生时间

(1) 预售开发项目收到预收款时，并未发生增值税纳税义务，但需要预缴3%的增值税；

(2) 将房屋交付业主时，增值税纳税义务发生。（完成权属登记且实际交付不动产的，按照孰先原则）



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

3. 房地产开发企业一般计税方法VS简易计税方法

	一般计税方法	简易计税方法
计税销售额	差额计税：全部价款—支付给政府部门的土地价款等 只有从政府处取得土地，才允许差额计税	全额计税
税率或征收率	9%	5%
销项（应纳税额）	$(\text{全部价款} - \text{土地价款}) / 1.09 \times 9\%$	$\text{全部价款} / 1.05 \times 5\%$
进项税额	可抵进项税额	不得抵扣进项税额
预缴增值税	$\text{预收款} / 1.09 \times 3\%$	$\text{预收款} / 1.05 \times 3\%$



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【提示】 房地产开发企业销售自行开发产品一般计税时注意事项：

- (1) 只有一般计税，才能差额计税；
- (2) 允许扣除土地价款仅限于房地产开发企业适用；
- (3) 允许扣除的土地价款



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

项目	原始凭证
①土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益	省级以上（含省级）财政部门监制的财政票据
②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	应提供拆迁协议、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
③取得土地使用权支付的契税等不得差额	



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

(4) 不是在支付土地价款时差额计税，而是在销售开发产品时才可以差额计税：

当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款
销售面积：不包括预售面积。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十五）转让不动产的税务处理

1. 自然人及个体工商户中的小规模纳税人销售不动产的税务处理

	类型	税务处理
住房	不满2年	全额计税， $\text{全额}/1.03 \times 3\%$
	满2年	免增值税
	销售自建自用住房	免增值税
商铺	非自建	差额计税， $\text{差额}/1.03 \times 3\%$
	自建	全额计税， $\text{全额}/1.03 \times 3\%$



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

2.除个人外其他纳税人（含个体工商户中的一般纳税人）

销售不动产的税务处理

a.自建全额；非自建预缴差额，申报一般全额，简易差额；

b.小规模纳税人征收率、预征率均为3%；

c.一般纳税人简易计税征收率5%；一般计税税率9%；预征率为5%。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

纳税人类型	不动产类型	计税方法	计税依据	税率或征收率	预缴税款的计算
一般纳税人	销售非自建不动产	一般计税方法	全额计税	9%	差额/1.09×5%
		简易计税方法	差额计税	5%	差额/1.05×5%
	销售自建不动产	一般计税方法	全额计税	9%	全额/1.09×5%
		简易计税方法	全额计税	5%	全额/1.05×5%
小规模纳税人	销售非自建不动产	简易计税方法	差额计税	3%	差额/1.03×3%
	销售自建不动产	简易计税方法	全额计税	3%	全额/1.03×3%



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（十六）不动产经营租赁的税务处理

纳税人类型	业务类型或计税方法	税率或征收率	预缴税款
自然人及个体工商户中的小规模纳税人	出租住房	减按1.5%	租金 $\div$ （1+1.5%） $\times$ 1.5%（如为自然人，则是缴纳）
一般纳税人	简易计税	5%	租金 $\div$ （1+5%） $\times$ 5%
	一般计税	9%	租金 $\div$ （1+9%） $\times$ 3%
小规模纳税人	简易计税	3%	租金 $\div$ （1+3%） $\times$ 3%