

## 纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征管

纳税人	情形	计税方法	征收率	适用税率	异地预征率
一般纳税人	20160430 前	简易计税	5%	—	5%
		一般计税	—	11%	3%
	20160501 后	一般计税	—	11%	3%
✓小规模 纳税人	非住房（例如商铺）		5%	—	5%
✓个体户	住房	简易计税	5%	—	5%

【举例】北京海淀区某纳税人为增值税一般纳税人，该纳税人2017年购买了海淀区的写字楼用于出租，其中部分自用，部分出租。

问：纳税人出租该写字楼应如何纳税？

【分析】纳税人机构所在地在北京海淀区，不动产也在北京海淀区，不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区），因此纳税人不需要预缴税款。

纳税人以收取的租金按照11%的税率计算销项税，并向机构所在地主管国税机关申报纳税即可。

### 5、预缴税款的计算公式：

（1）一般计税方法计税的：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} / (1 + 11\%) \times 3\%$$

（2）简易计税方法计税的，除个人出租住房外：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} / (1 + 5\%) \times 5\%$$

（3）个体工商户出租住房：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} / (1 + 5\%) \times 1.5\%$$

【举例】北京某增值税一般纳税人2013年在天津购买商铺，现全部用于出租。每月租金收入10万元。

问：营改增后，纳税人出租该商铺应如何计缴税款？

【分析】纳税人机构所在地在北京，不动产在天津，因此纳税人应向不动产所在地（天津）国税预缴税款。

如果纳税人选择一般计税方法，预缴税款 =  $10 \div (1+11\%) \times 3\% = 0.27$ （万元）。

如果纳税人选择简易计税方法，预缴税款 =  $10 \div (1+5\%) \times 5\% = 0.48$ （万元）。

（4）其他个人出租不动产：

①出租住房：

应纳税款 = 含税销售额 /  $(1+5\%) \times 1.5\%$

②出租非住房（例如商铺）：

应纳税款 = 含税销售额 /  $(1+5\%) \times 5\%$

【举例】陈老师将位于北京海淀区的若干套住房出租，每月租金4.2万元，陈老师应如何计算应纳税额？应向哪里的税务机关申报纳税？

【分析】陈老师为其他个人，出租不动产业务，由地税代为征收；个人出租住房，可以依5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

应纳税款 =  $4.2 \div (1+5\%) \times 1.5\% = 0.06$ （万元）。

陈老师应向住房所在地的主管地税机关，即北京海淀区地税机关申报纳税0.06万元。

## 6、征收管理

（1）单位和个体工商户出租不动产，按照该办法规定向不动产所在地主管国税机关预缴税款时，应填写《增值税预缴税款表》。

(2) 单位和个体工商户出租不动产，向不动产所在地主管国税机关预缴的增值税款，可以在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减。

纳税人以预缴税款抵减应纳税额，应以完税凭证作为合法有效凭证。

(3) 小规模纳税人中的单位和个体工商户出租不动产，不能自行开具增值税发票的，可向不动产所在地主管国税机关申请代开增值税发票。

其他个人出租不动产，可向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税发票。

纳税人向其他个人出租不动产，不得开具或申请代开增值税专用发票。

(4) 纳税人出租不动产，按照该办法规定应向不动产所在地主管国税机关预缴税款而自应当预缴之月起超过6个月没有预缴税款的，由机构所在地主管国税机关按照《税收征收管理法》及相关规定进行处理。

有财税问题就问解税宝，有财税难题就找解税宝！