

5种需要增值税预缴的情形

是不是看到这么多类型就很烦？怕自己记不住？好！听哥的，这是咱的强项！哥让你记一辈子！

来！跟我开始想象！

一个叫阿东的普通的农村青年（记住他的名字，以后三哥会一直讲这个主人公的故事，顺便教你学税法

！），他不安心就这么面朝黄土背朝天的在村子里过一辈子，决定走出农村去打拼！他到了广东，靠打工积攒了一笔钱，然后①成立了公司，②靠搞出租房子赚到第一桶金，③接着跟着一个大哥开始搞建筑，④慢慢做成了房地产，⑤最后靠卖房子赚到了大钱！人生赢家了！羡慕么？记住了么？



三哥开始插入税法了：

（一）准备搞！

辅导期一般纳税人在一个月内需要多次领购专用发票

辅导期纳税人

每次专用发票领购量限定不能超过25份，再次领购时其领购份数不能超过核定每次领购份数与结存未使用空白专用发票份数的差额数。

辅导期纳税人在一个月内需要多次领购专用发票时，从第二次领购专用发票起，按照上一次已领购并开具专用发票销售额的**3%**预缴增值税。

（二）搞出租！

纳税人（不含其他个人）出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产

纳税人出租与机构所在地不在同一县(市)的不动产，应在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。具体预缴税款计算方法如下：

1.单位纳税人出租不动产适用一般计税方法计税的，应预缴税款=含税销售额÷(1+9%)×**3%**;

2.单位纳税人出租不动产适用简易计税方法计税的，除个人出租住房外，应预缴税款=含税销售额÷(1+5%)×**5%**;

3.个体工商户出租住房，应预缴税款=含税销售额÷(1+5%)×**1.5%**。（非住房不用预缴）

总机构和分支机构不在同省的，经国务院财政、税务主管部门或者其授权的财政、税务机关批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报纳税。

注意：纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。

（三）搞建筑！

1.纳税人跨县(市、区)提供建筑服务，按照以下规定预缴税款：

适用一般计税方法计税的，应
预缴税款=(全部价款和价外费用
-支付的分包款)÷(1+9%)×2%;
(注意适用一般计税办法正常申报应纳税额时是不扣除支付的分包款)

适用简易计税方法计税的，应预缴税款=(全部价款和价外费用-
支付的分包款)÷(1+3%)×3%。

总机构和分支机构不在同省的，经国务院财政、税务主管部门或者其授权的财政、
税务机关批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报纳税。

2.纳税人提供建筑服务取得预收款
，应在收到预收款时，以取得的预收款扣除支付的分包款后的余额，按照适用一般
计税方法计税的项目预征率
为2%，适用简易计税方法计税的项目预征率为3%的划分进行预缴增值税。

这里三哥要解释一下，很多人讲建筑服务的增值税预缴很少注意到除了跨
县(市、区)提供建筑服务之外还有一个预缴项目，就是不管你是不是跨县(
市、区)提供建筑服务只要提供建筑服务收到了预收款就得预缴增值税，预
征率跟跨县(市、区)提供建筑服务的区分一致。

所以相关文件里会有这么一句话，请体会：“按照现行规定应在建筑服务
发生地预缴增值税的项目，纳税人收到预收款时在建筑服务发生地预缴增
值税。按照现行规定无需在建筑服务发生地预缴增值税的项目，纳税人收
到预收款时在机构所在地预缴增值税。

（四）搞房地产开发！

房
地
产
开
发
企
业
采
取
预
收
款
方
式
销
售
所
开
发
的
房
地
产
项
目
，
在
收
到
预
收
款
时
按
照
3%
的
预
征
率
预
缴
增
值
税
。

应预缴税款=预收款÷(1+适用税率或征收率)×3%

适用一般计税方法计税的，按照9%的适用税率计算;适用简易计税方法计税的，按

照5%的征收率计算。

（五）搞不动产转让！

纳税人转让不动产

应预缴税款 = $X \div (1 + 5\%) \times 5\%$;

X是什么？X是销售额！适用下面两种情况：

转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，转让其自建的不动产以取得的全部价款和价外费用为销售额。

记住三哥一句话，不是自建就是差额，是自建就全额。

