

### 销售不动产

#### 非房地产企业销售不动产

##### 一般纳税人

销售营改增前取得的不动产

申报

简易计税

: 计税依据 = 取得的全部价款和价外费用 - 购置原价, 征收率5%

一般计税

: 计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 税率9%

预缴

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用 - 购置原价, 预征率5%

销售营改增前自建的不动产

申报

简易计税

: 计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 征收率5%

一般计税

: 计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 税率9%

预缴

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 征收率5%

销售营改增后取得的不动产

申报

一般计税

: 计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 税率9%

预缴

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用 - 购置原价, 预征率5%

销售营改增后自建的不动产

申报

一般计税:

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用, 税率9%

预缴

计税依据 = 取得的全部价

款和价外费用，预征率5%

		小规模纳税人	
销售取得的不动产	申报		计税依据=取得的全部价款和价外费用-购置原价，征收率5%
	预缴		计税依据=取得的全部价款和价外费用-购置原价，预征率5%
销售自建的不动产	申报		计税依据=取得的全部价款和价外费用，征收率5%
	预缴		计税依据=取得的全部价款和价外费用，征收率5%

房地产企业销售自行开发的房地产项目

一般纳税人	申报	销售营改增前开发的老项目，简易计税：计税依据=取得的全部价款和价外费用，征收率5%
	预缴	销售营改增后开发的新项目，一般计税：计税依据=不动产售价-土地款，税率9%
小规模纳税人	申报	计税依据=预收款，预征率3%
	预缴	计税依据=全部价款和价外费用，征收率5%
		计税依据=预收款，预征率3%

### 其他个人销售其取得的不动产

取得（不含自建）的不动产（不含其购买的住房）

未满2年的住房

满2年的住房

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用 - 购置原价，征收率5%

计税依据 = 取得的全部价款和价外费用，征收率5%

免征增值税

### 出租不动产

出租营改增前取得的不动产

一般纳税人  
申报

一般计税  
: 计税依据 = 取得的租金收入，税率9%

简易计税  
: 计税依据 = 取得的租金收入，预征率5%

预缴

一般计税  
: 计税依据 = 取得的租金收入，预征率3%

简易计税  
: 计税依据 = 取得的租金收入，预征率5%

出租营改增后取得的不动产

申报

计税依据 = 取得的租金收入，税率9%

预缴

计税依据 = 取得的租金收入，预征率3%

小规模纳税人

申报

计税依据 = 取得的租金收入，征收率5%

预缴

计税依据 = 取得的租金收入，预征率5%

其他个人

出租不动产(不含住房)

按照5%的征收率计算应纳税额

出租住房

按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额

政策依据

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

---

本文来源：本文收集整理于云南税务公众号

声明：本文仅供交流学习，版权归属原作者，若来源标注错误或侵犯到您的权益，烦请告知，我们将立即删除，谢谢

编辑：sometime

编制：2022年08月17日