

千聊直播间

直播间介绍

我们的课程，由500强企业CFO、四大合伙人、税局专家、全国税务领军、全国会计领军、知名律师、EXCEL专家、以及专职讲师授课

每周2次，每次一小时左右 内容包括：税务课程、财务课程
直播免费，回放为会员专享

财务第一教室

财务第一教室，是国内领先的财税学习平台

课程包括，“高端课程、岗位课程、实操课程、考证课程”

满足财务人需要，服务120多万用户。

公司成立10年，始终不忘初心，打造质量、踏实低调、不挣暴利、真诚待人，为财务人创造价值！



详情扫描二维码咨询免费课程



1



税率及征收率

主讲人：李老师

Tel : 400-027-0056

Web : www.cfoclass.com

2



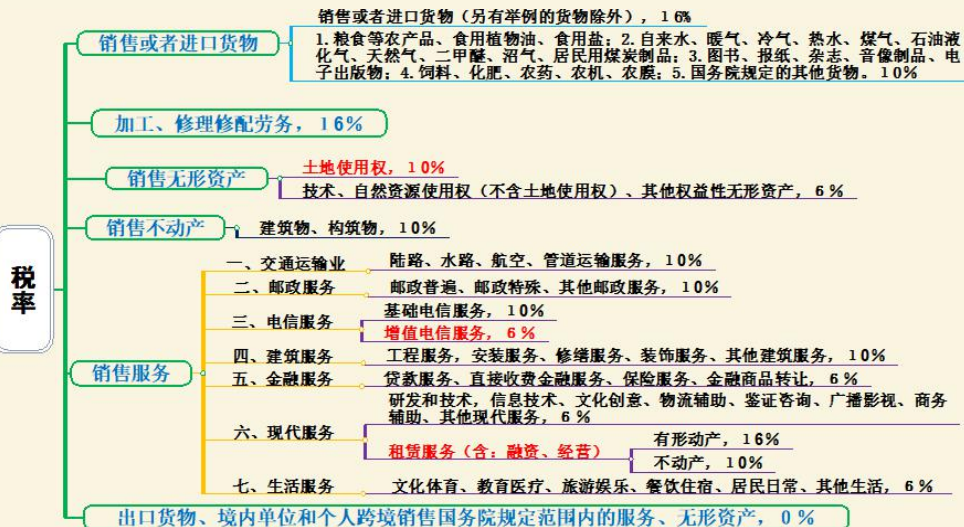
税率及征收率一览



- 税率
- 16% (17%)
- 10% (11%)
- 6%
- 零税率
- 免税
- 不征税
- "****"
- "**"
- 不填
- 征收率
- 选择征收率
- 5%
- 5%减按1.5%
- 3%
- 3%减按2%
- 强制征收率

财务第一教室
CFOCLASS.COM

5



2018-10-16

6

电话费普通发票的税率栏为“*”，对吗？



财税[2016]36《销售服务、无形资产、不动产注释》（三）电信服务规定：

电信服务，是指利用有线、无线的电磁系统或者光电系统等各种通信网络资源，提供语音通话服务，传送、发射、接收或者应用图像、短信等电子数据和信息的业务活动。包括基础电信服务和增值电信服务。

1.基础电信服务。

基础电信服务，是指利用固网、移动网、卫星、互联网，**提供语音通话服务的业务活动**，以及出租或者出售带宽、波长等网络元素的业务活动。

2.增值电信服务。

增值电信服务，是指利用固网、移动网、卫星、互联网、有线电视网络，**提供短信**和彩信服务、电子数据和信息的传输及应用服务、互联网接入服务等业务活动。

卫星电视信号落地转接服务，按照增值电信服务缴纳增值税。

话费是提供语音通话服务收取的费用，属于基础电信服务，2018年5月1日起，适用税率10%。

《全面推开营改增业务操作指引》规定，除特殊纳税人可以按汇总项开票外，其他纳税人在开票时均不允许按上一级代码开具发票。目前只有电信服务及总局明确的其他服务，开具发票时可以选择上级节点开票，具体要求：开具专用发票时，项目名称可按照“基础电信服务”、“增值电信服务”汇总项开具；**开具普通发票时**，可以按照“电信服务”汇总项开具。按电信服务汇总开票，有的业务适用10%的税率，有的业务适用6%的税率，所以普票税率栏显示为“*”，税额为“*”。

7

调整增值税税率



《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起：

- 1.纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。
- 2.纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。
- 3.纳税人购进用于生产销售或委托加工16%税率货物的农产品，按照12%的扣除率计算进项税额。
- 4.原适用17%税率且出口退税率为17%的出口货物，出口退税率调整至16%。原适用11%税率且出口退税率为11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至10%。
- 5.外贸企业2018年7月31日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应税行为，购进时已按调整前税率征收增值税的，执行调整前的出口退税率；购进时已按调整后税率征收增值税的，执行调整后的出口退税率。生产企业2018年7月31日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应税行为，执行调整前的出口退税率。

注意：（一）原适用17%的调整至16%、原适用11%税率的调整为10%，适用于所有行业纳税人。

（二）纳税人应当按照税法规定，确定增值税纳税义务发生时间，**增值税纳税义务发生时间**在2018年5月1日前的，适用原税率，否则适用新税率。

8

PART 02

2、零税率、免税及不征税辨析



财务第一教室
CFOCLASS.COM

9

零税率、免税、不征税



• 零税率

• 是增值税的一个法定税率。

- 纳税人**出口货物**，税率为零；但是，国务院另有规定的除外。
- 境内单位和个人**跨境销售**国务院规定范围内的**服务、无形资产**，税率为零。

• 免税

免税是指纳税人销售货物或者服务和无形资产，税法规定具有纳税的义务，但国家根据政策的需要，免除纳税人缴纳税款的义务。

不征税

理论上讲，**纳税人取得的增值税不征税收入，不能开具增值税发票**。但在营改增后，纳税人取得的非增值税应税收入，很多情况也可以开具“不征税”的普通发票了。

10

发票开具



零税率：在开具发票时，可以选择税率为“0%”进行开具，票面显示“0%”

免税：纳税人销售免税货物和服务开具发票，在设置商品编码、选择税率时，应勾选左下角“享受优惠政策”，选择“是”，并进一步选择“免税”。税率栏显示为“免税”。

不征税：纳税人在发生上述行为，开具增值税普通发票，在设置商品编码、选择税率时，应勾选左下角“**享受优惠政策**”，选择“**是**”，并进一步选择“**不征税**”。发票开具完毕后，展示为下图，图中税率栏显示为“**不征税**”。

11

零税率的票样

[illegible]

12

免税的票样



山东增值税普通发票 No. 210

校验码: 57748 502464 029000 开票日期: 2017年06月08日

纳税人识别号: 济南市高新区莱山路888号泰安工业局 13700000000 0531-87888888

地址、电话: 莱山路支行 376

开户行及账号: 平安银行济南历山路支行

货物名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
糖果	200g	盒	100	27.00	2700.00	免税	***
糖果	200g	盒	120	27.495	3299.40	免税	***
合计					¥5999.40		
价税合计(大写): 伍仟玖佰玖拾玖圆肆角						(小写) ¥5999.40	

收款人: 复核: 开票人: 销售方: (章)

13

免税的特殊情形



- 1、《国家税务总局关于调整机动车销售统一发票票面内容的公告》(国家税务总局公告2014年第27号)第四条规定: 纳税人销售免征增值税的机动车, 通过机动车销售统一发票税控系统开具时应在机动车销售统一发票“增值税税率或征收率”栏选填“0”, 机动车销售统一发票“增值税税率或征收率”栏自动打印显示“***”, “增值税税额”栏自动打印显示“*****”; 机动车销售统一发票票面“不含税价”栏和“价税合计”栏填写金额相等。
- 2、《福建省国税局关于增值税纳税人适用免征增值税规定若干管理事项的公告》(福建省国税局2014年第3号公告)第四条规定: 纳税人发生适用免征增值税规定的应税行为, 不得开具专用发票, 应按规定开具增值税的普通发票, 其中通过防伪税控系统开具增值税普通发票时, “税率”栏选择“0”。

上述规定, 一个是国家税务总局对特殊票种的规定; 一个是地方税局的地方性规定。正常情况下, 纳税人还是应该按照正规的方法开具免税发票。

严格意义上讲, 纳税人发生免税的增值税应税行为, 在开具发票时, 选择税率为“0%”, 是一种错误的开票行为。

14



享受小微企业免征增值税优惠，开具的发票栏为“免税”，是否正确？

问：收到一张发票，税率栏显示为“免税”，开票方说是因为享受小微企业优惠，这张票有问题吗？

答：财政部《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）第二条账务处理的第（十）款关于小微企业免征增值税的会计处理规定，小微企业在取得销售收入时，应当按照税法的规定计算应交增值税，并确认为应交税费，在达到增值税制度规定的免征增值税条件时，将有关应交增值税转入当期损益。

根据上述规定，享受小微企业免征增值税的纳税人，在取得销售收入时，应先确认应交税费，开具发票时税率栏应当显示为适用税率，显示为“免税”并不正确。

15

“不征税”开具普通发票



- 理论上讲，纳税人取得的增值税不征税收入，不能开具增值税发票。
- 营改增后，纳税人取得的非增值税应税收入，很多情况也可以开具“不征税”的普通发票了。
- 营改增后，国家税务总局公告（2016）第53号《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》规定：纳税人发生以下三种行为，不征收增值税，但是可以开具增值税普通发票：
 - 1、预付卡销售和充值业务时对外开具增值税发票；
 - 2、销售自行开发的房地产项目取得预收款时对外开具增值税发票；
 - 3、已申报缴纳营业税未开票补开票业务。
- 实务中，可以开具不征税的普通发票远远超过以上几种情况，打开增值税开票系统，在“商品编码-税务编码”栏目类，可以清楚地看到系统自带的属于“未发生销售行为的不征税项目”里，罗列了以下信息：

16

目前的不征税项目



- 600 未发生销售行为的不征税项目
- 601 预售卡销售和充值
- 602 销售自行开发的房地产项目
- 603 已申报缴纳营业税未开票补开
- 604 代收印花税
- 605 代收车船使用税
- 606 融资性售后回租承租方出售
- 607 资产重组涉及的不动产
- 608 资产重组涉及的土地使用权
- 609 代理进口免税货物货款
- 610 有奖发票奖金支付
- 611 不征税自来水
- 612 建筑服务预收款

财务第一教室
CFOCLASS.COM

17

税率栏不填的情形



合作油（气）田销售原油、天然气时，应按规定向购买方开具增值税专用发票。增值税专用发票的具体填开方法是：“价税合计栏”按含税销售额填写；“税额栏”按含税销售额乘以征收率5%计算出的税额填写；“金额栏”按价税合计数额减去税额后的余额填写；“数量栏”按销售总量填写；“单价栏”按实际销售单价填写；“税率栏”不填。“税额栏”中所列税额为购买方的增值税进项扣除额。

国税发[1994]114号 国家税务总局关于中外合作开采石油资源缴纳增值税有关问题的通知

CFOCLASS.COM

18

财务第一教室

差额征税的票样



1100134160 北京增值税专用发票 № 87654321

此联不存 税务系统验证使用 开票日期: 2016年5月1日

购买方名称: 北京元明商贸有限公司	纳税人识别号: 110108769730000	地址、电话: 北京市海淀区翠微路乙2号 010-66083006	开户行及账号: 中国建设银行 6601 5519 0084 2233 000	密码区	60040186+982<79+7+><2. 加密版本:11 7<0377>+7<8*2>>53010- 1100094140 /2<8<68*<45*-/8>41716 80/250<7989*7>50+>>54 87654321		
货物或应税劳务、服务名称: 商品房 (X京字第10010429号)	规格型号	单位: 平方米	数量: 100	单价: 9904.7619	金额: 990476.19	税率: ***	税额: 9523.81
合计				¥990476.19		¥9523.81	
价税合计 (大写) 壹佰万圆整				(小写) ¥1000000.00			
销售方名称: 北京东方威力股份公司	纳税人识别号: 110102251328333	地址、电话: 北京市朝阳区杨庄路新添家园 5号楼4层402	开户行及账号: 工行南站办2305-2135468	备注: 差额征税	收款人: 张三 复核: 张三 开票人: 张三 销售方: 北京东方威力股份公司 (章) 110102251328333 发票专用章		

差额征税票样

19

财务第一教室

1.5%征税票样



代开 1100134160 北京增值税专用发票 № 87654321

此联不存 税务系统验证使用 开票日期: 2016年5月1日

购买方名称: 北京元明商贸有限公司	纳税人识别号: 110108769730000	地址、电话: 北京市海淀区翠微路乙2号 010-66083006	开户行及账号: 中国建设银行 6601 5519 0084 2233 000	密码区	60040186+982<79+7+><2. 加密版本:11 7<0377>+7<8*2>>53010- 1100094140 /2<8<68*<45*-/8>41716 80/250<7989*7>50+>>54 87654321		
货物或应税劳务、服务名称: 出租住房 (2016年5月份租金)	规格型号	单位	数量	单价	金额: 9857.14	税率: ***	税额: 142.86
合计				¥9857.14		¥142.86	
价税合计 (大写) 壹万圆整				(小写) ¥10000.00			
销售方名称: 北京市石景山区国家税务局第三税务所	纳税人识别号: 11010700DK04191	地址、电话: 北京市朝阳区杨庄路甲1号	开户行及账号: (161) 京国银11010781	备注: 李四 110103198006063200 北京市朝阳区杨庄路新添家园 5号楼4层402	收款人: 张三 复核: 张三 开票人: 张三 销售方: 北京市石景山区国家税务局 (章) 11010700DK04191 代开发票专用章		

1.5%征税票样

20

个人出租住房的发票税率



5000163160 重庆增值税专用发票 No 01671269

代开 开票日期: 2017年11月22日

纳税人识别号: [REDACTED]

地址、电话: [REDACTED]

开户行及账号: 工行刘家台支行 3100022409024904339

货物或应税劳务、服务名称: 住房出租(2017年11月1日-2018年10月31日)

规格型号: [REDACTED]

单位: 日

数量: 1

单价: 17151.43

金额: 17151.43

税率: ***

税额: 248.57

合计: 17151.43 248.57

价税合计(大写): 壹万柒仟肆佰零圆整 (小写) 17400.00

纳税人: [REDACTED]

纳税人识别号: [REDACTED]

地址、电话: [REDACTED]

开户行及账号: 320171122000006345

收款人: [REDACTED]

复核: [REDACTED]

开票日期: 2017年11月22日

销售方: (章)

征收税率: 5%

代开发票专用章

2500112

21

PART 03

3、征收率辨析

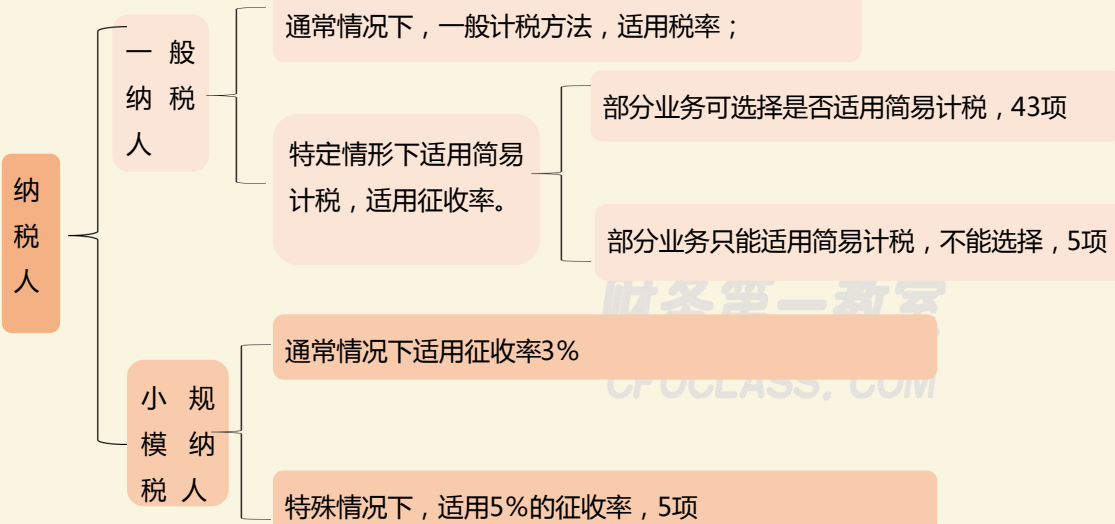


财务第一教室

CFOCLASS.COM

22

纳税人的种类与简易计税

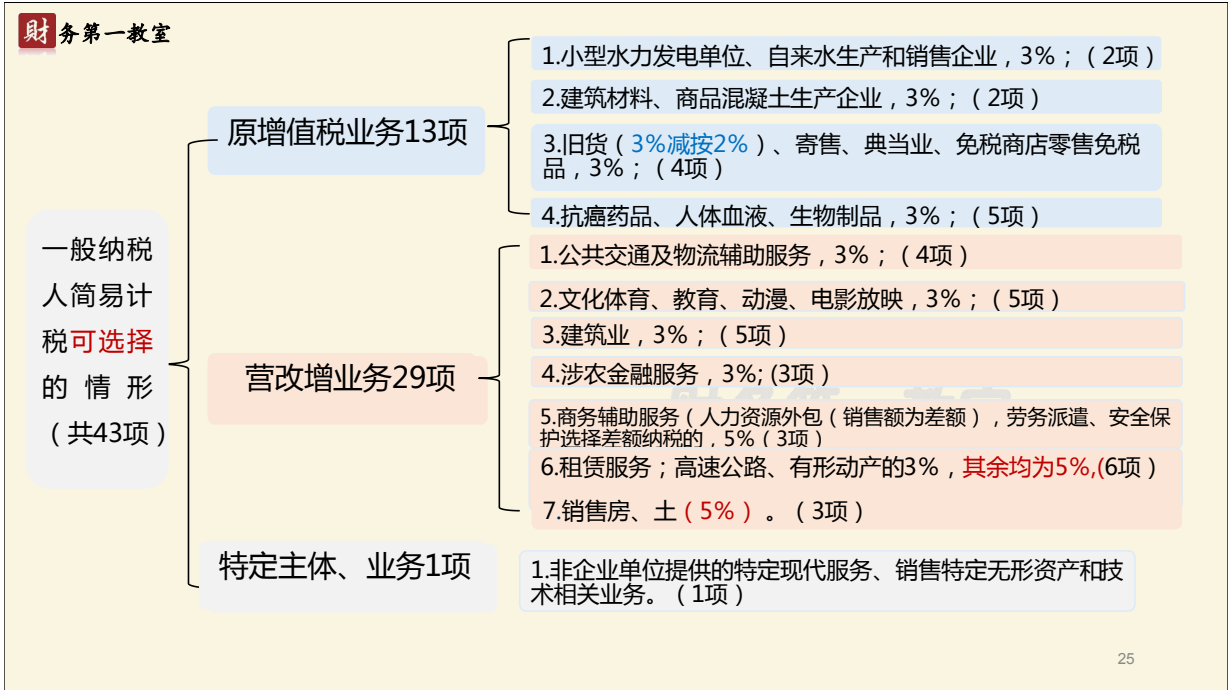


23

简易计税的非选择情形

1. 提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。（总局公告2016年第54号）
2. 建筑工程总承包单位为房屋建筑的地基与基础、主体结构提供工程服务，建设单位自行采购全部或部分钢材、混凝土、砌体材料、预制构件的，**适用简易**计税方法计税。（财税〔2017〕58号）
3. 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，**暂适用简易**计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。（财税〔2017〕56号）
4. 拍卖行受托拍卖增值税应税货物，向买方收取的全部价款和价外费用，**应当按照**3%的征收率征收增值税。（国税发〔1999〕40号，财税〔2014〕57号）
5. 中外开采原油、天然气。中外合作油（气）田开采的原油、天然气按实物征收增值税，征收率为**5%**（国税发〔1994〕114号 国家税务总局关于中外合作开采石油资源缴纳增值税有关问题的通知）非选择，（办税指南误选项目）

24



财 务第一教室 **一般纳税人选择简易计税(原增值税13项)** 

- 销售自产的县级及县级以上小型水力发电单位生产的电力。 [财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#) (小型水力发电单位, 是指各类投资主体建设的装机容量为5万千瓦以下(含5万千瓦)的小型水力发电单位)
- 销售自产的自来水。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#))
- 销售自产的建筑用和生产建筑材料所用的砂、土、石料; 销售自产的以自己采掘的砂、土、石料或其他矿物连续生产的砖、瓦、石灰 (不含粘土实心砖、瓦)。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#))
- 销售自产的商品混凝土 (仅限于以水泥为原料生产的水泥混凝土)。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#))
- 纳税人销售旧货。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#)) (依照3%的征收率减按2%)
- 寄售商店代销寄售物品 (包括居民个人寄售的物品在内)。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#))
- 典当业销售死当物品。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#))
- 经国务院或国务院授权机关批准的免税商店零售的免税品。 ([财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号](#)) (在办税指南基础遗漏)

拍卖行受托拍卖增值税应税货物, 向买方收取的全部价款和价外费用, 应当按照3%的征收率征收增值税。 ([国税发〔1999〕40号, 总局公告2014年第36号](#)), ([办税指南误选项目](#))。

26



9.自2018年5月1日起,增值税一般纳税人生产**销售和批发、零售抗癌药品**,可选择按照简易办法依照3%征收率计算缴纳增值税。([财税〔2018〕47号](#))

10.单采血浆站销售非临床用人体血液。([国税函〔2009〕456号](#), [总局公告2014年第36号](#))

11.**生物制品生产企业**,销售自产的用微生物、微生物代谢产物、动物毒素、人或动物的血液或组织制成的生物制品。([财税〔2009〕9号](#),[财税〔2014〕57号](#))

12.药品经营企业销售生物制品。([总局公告〔2012〕20号](#))

13.兽用药品经营企业销售兽用生物制品。([总局公告2016年第8号](#))

注: 中外开采原油、天然气。中外合作油(气)田开采的原油、天然气按实物征收增值税,征收率为5%([国税发\[1994\]114号](#) [国家税务总局关于中外合作开采石油资源缴纳增值税有关问题的通知](#))非选择, ([办税指南误选项目](#))



(一) 公共交通及物流辅助,征收率3%(4项),

1.公共交通运输服务。包括轮客渡、公交客运、地铁、城市轻轨、出租车、长途客运、班车。《[营业税改征增值税试点有关事项的规定](#)》([财税〔2016〕36号附件2](#))

2.仓储服务。(物流辅助服务) [《营业税改征增值税试点有关事项的规定》](#) ([财税〔2016〕36号附件2](#))

3.装卸搬运服务。(物流辅助服务) [《营业税改征增值税试点有关事项的规定》](#) ([财税〔2016〕36号附件2](#))

4.收派服务。(物流辅助服务) [《营业税改征增值税试点有关事项的规定》](#) ([财税〔2016〕36号附件2](#))



(二) 文化体育、教育、动漫、电影播映，征收率3%；(5项)

1. 文化体育服务。(含纳税人在游览场所经营索道、摆渡车、电瓶车、游船等取得的收入)。(财税〔2016〕36号附件2)(纳税人在游览场所经营索道、摆渡车、电瓶车、游船等取得的收入按“文化体育业”)(财税〔2016〕140号)。
2. 提供非学历教育服务。(财税〔2016〕68号)
3. 教育辅助服务。(财税〔2016〕140号)
4. 经认定的动漫企业。(为开发动漫产品提供的服务及在境内转让动漫版权)(财税〔2016〕36号附件2)
5. 电影放映服务。(现代服务—广播影视服务)(财税〔2016〕36号附件2)

29



(三) 建筑业,征收率3%；(5项)

1. 以清包工方式提供的建筑服务；(财税〔2016〕36号附件2)
2. 为甲供工程提供的建筑服务；(财税〔2016〕36号附件2)
3. 为建筑工程老项目提供的建筑服务；(财税〔2016〕36号附件2)
4. 销售电梯同时提供的安装服务。一般纳税人销售电梯的同时提供安装服务，其安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。(总局公告2017年第11号)
5. 销售自产、外购机器设备的同时提供安装服务，已分别核算机器设备和安装服务的销售额，安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。(总局公告2018年第42号)

30



(四) 涉农金融服务 (3项)

1. 农村信用社、村镇银行、农村资金互助社、由银行业机构全资发起设立的贷款公司、法人机构在县（县级市、区、旗）及县以下地区的农村合作银行和农村商业银行提供金融服务收入。（[财税〔2016〕46号](#)）
2. 中国农业银行纳入“三农金融事业部”改革试点的各省、自治区、直辖市、计划单列市分行下辖的县域支行和新疆生产建设兵团分行下辖的县域支行（也称县事业部），提供农户贷款、农村企业和农村各类组织贷款取得的利息收入。（[财税〔2016〕46号](#)）
3. 中国农业发展银行总行及其各分支机构提供涉农贷款取得的利息收入。（[财税〔2016〕39号](#)）
(办税指南遗漏项目)

31



(五) 商务辅助服务 (3项) 差额后，按简易计税办法5%

1. 提供劳务派遣服务选择差额纳税的。（[财税〔2016〕47号](#)）

一般纳税人、**小规模纳税人**提供劳务派遣服务，可以选择差额纳税，以取得的全部价款和价外费用，扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、**福利**和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，按照简易计税方法依5%的征收率计算缴纳增值税。

选择差额纳税的纳税人，差额部分，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。

2. 提供安全保护服务(含提供武装守护押运服务)选择差额纳税的。（[财税〔2016〕68号](#)）

纳税人提供安全保护服务，比照劳务派遣政策执行。

3. 提供人力资源外包服务。（[财税〔2016〕47号](#)）

按照**经纪代理服务**(**不属于人力资源服务**)，销售额不包括受客户单位委托代为向客户单位员工发放的工资和代理缴纳的社会保险、住房公积金。向委托方收取并代为发放的工资和代理缴纳的社会保险、住房公积金，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。

一般纳税人提供人力资源外包服务，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。

对比：

1. 销售额方面：劳务派遣的销售额可以是全额或选择差额；人力资源外包服务，销售额就是差额后。
2. 福利。

32



(六) 租赁业务 (6项)

1. 出租2016年4月30日前取得的不动产。5% (《财税〔2016〕36号附件2》)

(一) 融资租赁, 5%

2. 2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同, 或以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务。 (《财税〔2016〕47号》)

(二) 经营租赁

3. 公路经营企业收取试点前开工的高速公路通行费。3% (《财税〔2016〕36号附件2》)

4. 收取试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费。5% (不动产经营租赁) (《财税〔2016〕47号》) 试点前开工, 指相关施工许可证注明的合同开工日期在2016年4月30日前。

5. 房地产开发企业中的一般纳税人出租自行开发的房地产老项目。5% (小规模纳税人, 是按照5%, 不是选择) (《财税〔2016〕68号》)

一般纳税人, 可选择适用简易计税方法, 按照5%的征收率计算应纳税额。出租的房地产老项目与其机构所在地不在同一县(市)的。应按照上述计税方法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。(出租其2016年5月1日后的, 不在同一县(市)区的, 预征率3%)

小规模纳税人, 按照5%的征收率计算应纳税额。不在同一县(市)的, 应按照上述计税方法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。

6. 以纳入营改增试点之日前取得的有形动产为标的, 或在纳入营改增试点前签订的尚未执行完毕的有形动产租赁合同 (《财税〔2016〕36号附件2》) 3%

33



(七) 销售房、土 (3项)

1. 销售2016年4月30日前取得的不动产。(小规模是按照5%)

2016年4月30日前取得(不含自建)的, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或取得不动产时的作价后的余额为销售额, 按5%。

2016年4月30日前自建的, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用为销售额, 5%。 (《财税〔2016〕36号附件2》)

2. 房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目。5% (《总局公告2016年第18号》)

3. 转让2016年4月30日前取得的土地使用权。 (《财税〔2016〕47号》) 差额后, 5%

纳税人转让2016年4月30日前取得的土地使用权, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用减去取得该土地使用权的原价后的余额为销售额, 按照5%的征收率计算缴纳增值税。

34



三、特定主体、特定业务的（1项）：

1.非企业性单位中的一般纳税人提供的研发和技术服务（现代服务）、信息技术服务（现代服务）、鉴证咨询服务（现代服务），以及销售技术、著作权等无形资产，以及符合营改增试点过渡政策规定的技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务。（[财税〔2016〕140号](#)）

财务第一教室
CFOCLASS.COM

35



**可选择
征收率
为 5 %
的情形
(9项)**

销售不动
产、土地使
用权
(3项)

一般纳税人销售2016年4月30日前取得的不动产
房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产
转让2016年4月30日前取得的土地使用权（小规模也可以选择）

租赁
(5项)

融资
租赁

2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同（有形动产3%）
以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务（有形动产3%）

经营
租赁

一般纳税人出租2016年4月30日前取得的不动产

房地产开发企业中的一般纳税人出租自行开发的房地产
收取试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费。

商务辅
助劳务
(1项)

人力资源外包（销售额为差额），劳务派遣、安全保护选择差额纳税的

36



适用
征收
率为
5 %
的情
形
(非
选择)
(共
6项)

一、房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目。

二、房地产开发企业中的小规模纳税人出租自行开发的房地产老项目。

三、小规模纳税人转让其取得的不动产，**除个人转让其购买的住房外**，按5%。自建的，全额5%，非自建的，差额5%。

四、个人转让其购买的住房：购买不足两年的，全国范围内全额按5%交。两年及以上，非北上广深的地区，免；北上广深，普通住宅免，非普通住宅，差额后5%

五、小规模纳税人从事不动产经营租赁，除个人（个体工商户及其他个人）出租住房按5%减按**1.5%**以外，其余均按5%

六、中外开采原油、天然气。中外合作油（气）田开采的原油、天然气按实物征收增值税，征收率为**5%**（国税发[1994]114号）

37

一般纳税人选择简易计税，按照3%
征收率减按2%征收



1. 2008年12月31日以前未纳入扩大增值税抵扣范围试点的纳税人，销售自己使用过的2008年12月31日以前购进或者自制的固定资产。（财税〔2008〕170号，[财税〔2014〕57号](#)）

2. 2008年12月31日以前已纳入扩大增值税抵扣范围试点的纳税人，销售自己使用过的在本地区扩大增值税抵扣范围试点以前购进或者自制的固定资产。（财税〔2008〕170号，[财税〔2014〕57号](#)）

3. 销售自己使用过的属于条例第十条规定不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产。（[财税〔2009〕9号](#)，[财税〔2014〕57号](#)）按照《[财税〔2008〕170号](#)》第四条的规定，一般纳税人销售自己使用过的除固定资产以外的物品，应当按照适用税率征收增值税。）

4. 纳税人购进或者自制固定资产时为小规模纳税人，认定为一般纳税人后销售该固定资产（[总局公告2012年1号](#)，[总局公告2014年第36号](#)）

38

一般纳税人选择简易计税，按照3%征收率减按2%征收



5.发生按照简易办法征收增值税应税行为，销售其按照规定不得抵扣进项税额的固定资产。（总局公告2012年1号，总局公告2014年第36号）

6.销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产，按照现行旧货相关增值税政策执行。（财税〔2016〕36号附件2）

7.小规模纳税人(除其他个人外，下同)销售自己使用过的固定资产，减按2%征收率征收增值税。（销售自己使用过的除固定资产以外的物品，应按3%）。（财税〔2009〕9号）

8.纳税人销售旧货。（财税〔2009〕9号,财税〔2014〕57号）

注：销售自己使用过的固定资产，适用简易办法依照3%征收率减按2%征收增值税政策的，可以放弃减税，按照简易办法依照3%征收率缴纳增值税，并可以开具增值税专用发票。（总局公告2015年第90号）

39

PART 04

4、常见业务税率栏辨析



财务第一教室
CFOCLASS.COM

40

水费的税率及征收



根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订) 第二条 增值税税率：

(一) 纳税人销售货物、劳务、有形动产租赁服务或者进口货物，除本条第二项、第四项、第五项另有规定外，税率为17%。

(二) 纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为11%：

1. 粮食等农产品、食用植物油、食用盐；

2. 自来水、暖气、冷气、热水、煤气、石油液化气、天然气、二甲醚、沼气、居民用煤炭制品；

销售自产的自来水。([财税〔2009〕9号](#), [财税〔2014〕57号](#))

41

物业公司代收的水费



税收编码选择具体编码“自来水”，货物及劳务、服务名称栏填写“转售自来水”。

提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。

本公告自发布之日起施行。2016年5月1日以后已发生并处理的事项，不再作调整；未处理的，按本公告规定执行。

-- 《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》国家税务总局公告2016年第54号

42



1、自来水（11%）

一般纳税人销售自产的自来水，可以选用简易计税方法计税，征收率为3%；提供物业管理服务的纳税人，向服务接收方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税办法依3%的征收率计算缴纳增值税。

自来水的编码为110030101，简称为「水冰雪」

- (1) 自来水公司开具发票，票面税率显示3%。
- (2) 物业公司转售自来水，票面税率显示3%。
- (3) 其他单位转售自来水，票面税率显示11%。

财务第一教室
CFOCLASS.COM

2、包装饮用水（17%）

包装饮用水是指密封于容器中可直接饮用的水，如桶装水，编码为103030704，简称为「软饮料」，适用税率为17%。

43



5000162160 重庆增值税专用发票 № 00733542 5000162160 00733542

机器编号: 499915233852 开票日期: 2017年02月15日

名称	纳税人识别号	地址、电话	开户行及账号	密码	03//0*+00>815273+7<86*+12</8089<35*7*8/1<46+2><2981/914+38543*065*81>2366>77752--9/3<-91210789011154030980>/4>7<
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额
水费		吨	34.5	12620512620	174.36
税率	17%	税额	29.64		
合计				¥174.36	¥29.64
价税合计(大写)	贰佰零肆圆整				(小写 ¥204.00)
名称	纳税人识别号	地址、电话	开户行及账号	备注	2016年12月用
收款人:		复核:		开票人: 管理员	

西安印钞有限公司 第三联: 发票联 购买方记账凭证

915001092032005989 发票专用章

44

费改税后地区的水费发票



自2017年12月1日起在北京、天津、山西、内蒙古、山东、河南、四川、陕西、宁夏9个省份扩大实施水资源费改税试点。

改革前，部分试点省份对城镇公共供水的用水户征收**水资源费**。在城镇公共供水企业销售自来水而向用水户收取的水费中，基本水价部分向用水户开具增值税发票，计征增值税；水资源费部分向用水户开具**财政专用收费票据**，不计征增值税。

水资源费改税后，城镇公共供水企业不能再开具财政专用收费票据，其缴纳的水资源税所对应的水费收入，应向用水户（不包括转供水户）开具增值税普通发票。为此，国家税务总局在**增值税发票管理新系统不征税项目下增加了“不征税自来水”项目及编码**。城镇公共供水企业在销售自来水时，发票的开具方法如下：

1. 开具普通发票的，应分为两项：原计征增值税的自来水水费部分，继续按3%计征增值税；水资源费平移为水资源税部分，在货物劳务名称栏填开**“不征税自来水”**，在**税率栏选择“不征税”**，**税额栏显示为“***”**。

2. 对于需要抵扣进项税额的取用水户，原计征增值税的自来水水费部分，继续按3%计征增值税，通过增值税发票管理新系统单独开具增值税专用发票，可抵扣进项税额；水资源费平移为水资源税部分，开具增值税普通发票，不需要进行进项税额抵扣。**国家税务总局公告2017年第47号及其解读**

47

租赁业务的税率



一、一般计税

1. 提供有形动产租赁服务，税率为16%。
2. 不动产租赁服务税率为10%。
3. 其他的租赁业务税率为6%。

二、简易计税

（一）一般纳税人选择简易计税的情形：

有形动产的租赁

1. 以纳入营改增试点之日前取得的有形动产为标的物提供的经营租赁服务。
2. 在纳入营改增试点之日前签订的尚未执行完毕的**有形动产租赁合同**。

不动产经营租赁业务

1. 一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计算应纳税额。

（二）小规模纳税人选择简易计税的情形：

1. 小规模纳税人出租其取得的不动产（**不含个人出租住房**），应按照5%的征收率计算应纳税额。
2. **个人（个体工商户和其他个人）出租住房**，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。
3. 前2点以外的租赁业务征收率为3%。

当然，融资租赁还有差额计税和超3%税负即征即退的政策。

48

出租建筑设备



我们公司租赁塔机加塔操司机，适用11%的税率，请问开具发票时税率是多少？

若是将建筑施工设备出租给他人使用但没有配备操作人员的，属于有形动产租赁，一般纳税人增值税税率16%；

若是将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的，属于建筑服务，一般纳税人增值税税率10%。

政策依据：

《销售服务、无形资产、不动产注释》经营租赁服务，是指在约定时间内将有形动产或者不动产转让他人使用且租赁物所有权不变更的业务活动。

财税〔2016〕140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》十六、纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的，按照“建筑服务”缴纳增值税。

49

汽车租赁



若是只租赁车辆不带司机，属于有形动产租赁服务，一般纳税人增值税税率16%；

若是既租车也带着司机，有承运资格，属于交通运输服务，一般纳税人增值税税率10%。

《销售服务、无形资产、不动产注释》交通运输服务，是指利用运输工具将货物或者旅客送达目的地，使其空间位置得到转移的业务活动。

财务第一教室
CFOCLASS.COM

50



问：滴滴公司开给我公司的客运服务费属于增值税中的哪一项呀，税率3%，对不对？

（财税【2016】36号）附件：《销售服务、无形资产、不动产注释》第一条（一）交通运输服务中规定：

无运输工具承运业务，按照交通运输服务缴纳增值税。

无运输工具承运业务，是指经营者以承运人身份与托运人签订运输服务合同，收取运费并承担承运人责任，然后委托实际承运人完成运输服务的经营活动。

51



附件2：《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第（六）计税方法，一般纳税人发生下列应税行为可以选择简易计税方法计税：

一般纳税人发生下列应税行为可以选择适用简易计税方法计税：

1.公共交通运输服务。

公共交通运输服务，包括轮客渡、公交客运、地铁、城市轻轨、**出租车**、长途客运、班车。

班车，是指按固定路线、固定时间运营并在固定站点停靠的运送旅客的陆路运输服务。

结论：

- 1.如果签订的运输服务合同，收取运费并承担承运人责任，就是运输业。税率10%。
- 2.如果不承担承运人责任，由实际的运输者提供承运人责任，则是代理业。现代服务，税率6%。
- 3.当然，客运服务，可以选择简易计税，征收率3%

52

酒店会场开会



若是酒店方只是提供会议场地但是没有配套服务的，属于不动产租赁，一般纳税人增值税税率11%；

若是酒店方既提供会议场地又提供配套服务的，属于会议展览服务，一般纳税人增值税税率6%。

政策依据：

《销售服务、无形资产、不动产注释》经营租赁服务，是指在约定时间内将有形动产或者不动产转让他人使用且租赁物所有权不变更的业务活动。

财税〔2016〕140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》十、宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供会议场地及配套服务的活动，按照“会议展览服务”缴纳增值税。

53

订阅杂志取得发票是否免税？



重庆增值税普通发票

5000172320

No 27902545

5000172320

27902545

开票日期：2017年12月28日

密区

购买方

销售方

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
求是		份	2	139.20	278.40	免税	***
报刊订阅	光明日报	份	2	360.00	720.00	免税	***
报刊订阅	经济日报	份	2	365.00	730.00	免税	***
报刊订阅	新华每日电讯	份	1	285.60	285.60	免税	***
报刊订阅	半月谈	份	3	84.00	252.00	免税	***
报刊订阅	党建	份	3	96.00	288.00	免税	***
报刊订阅	思想政治工作研究	份	1	120.00	120.00	免税	***
合计					¥2674.00		

价税合计(大写) 贰仟陆佰柒拾肆圆整

(小写) ¥2674.00

纳税人名称：中国工商银行股份有限公司重庆分行

纳税人识别号：91500123331844919K

地址、电话：重庆市长寿区(123456789)

开户行及账号：中国工商银行重庆分行营业部310513216000003839

收款人：复核：开票人：负责人

发票专用章

第二联：发票联 购买方记账凭证

54



根据《财政部 国家税务总局关于营业税改征增值税试点若干政策的通知》（财税〔2016〕39号）第七项规定：“中国邮政集团公司及其所属邮政企业提供的邮政普遍服务和邮政特殊服务，免征增值税。”

另根据《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）附《销售服务、无形资产、不动产注释》的规定：“……

（二）邮政服务。

邮政服务，是指中国邮政集团公司及其所属邮政企业提供邮件寄递、邮政汇兑和机要通信等邮政基本服务的业务活动。包括邮政普遍服务、邮政特殊服务和其他邮政服务。

1. 邮政普遍服务。

邮政普遍服务，是指函件、**包裹等邮件寄递**，以及邮票发行、**报刊发行**和邮政汇兑等业务活动。

2. 邮政特殊服务。

邮政特殊服务。是指义务兵平常信函、机要通信、盲人读物和革命烈士遗物的寄递等业务活动。

55

感谢聆听

微信搜索“财务第一教室”
关注我们，提升你的价值
新浪：@财务第一教室
Tel：400-600-2148



财务第一教室

56