|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件1 |  | |  | |  |  |  |  |  |
| 表1.建筑业营改增主要政策及发票开具一览表 | | | | | | | | | |
| **类型** | **计税方式** | | | **跨县（市、区）预缴税款预征率** | | **跨县（市、区）预缴税款计算** | **销售额** | **税率（征收率）** | **发票开具** |
| 一般 纳税人 | 一般计税 | | | 2% | | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-支付的分包款) ÷(1+11%)×2% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 11% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票,备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）及项目名称。申报时全额纳税。（见例1） |
|
|
| 简易计税 | 甲供材 | | 3% | | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-支付的分包款) ÷(1+3%)×3% | 以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额 | 3% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票，备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）及项目名称。申报的税款按差额计算。（见例2） |
| 清包工 | |
| 老项目（2016年4月30日前） | |
| 小规模 纳税人 | 简易计税 | | | 3% | | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-支付的分包款) ÷(1+3%)×3% | 以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额 | 3% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向建筑服务发生地主管国税机关申请代开）。开具发票时,以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票，申报的税款按差额计算。（同例2） |
| 备注：纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，应按照《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）规定的纳税义务发生时间和计税方法，向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。纳税人应按照工程项目分别计算和预缴税款。 | | | | | | | | | |

表2.纳税人转让不动产营改增主要政策及发票开具一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **计税方式** | **取得方式** | **预缴税款 预征率** | **预缴税款计算** | **销售额** | **税率（征收率）** | **发票开具** |
| 一般 纳税人 | 一般计税（2016年5月1日后取得或之前取得自愿选择一般计税方式的） | 非自建 | 5% | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-不动产购置原价或者取得不动产时的作价) ÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 11% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。票面货物或应税劳务、服务名称栏填写不动产名称及房屋产权证书号码（无房屋产权证书的可不填写）；单位栏填写面积单位；备注栏注明不动产详细地址。（见例3） |
| 自建 | 5% | 应预缴税款=全部价款和价外费用÷(1+5%)×5% |
| 简易计税（2016年4月30日前取得） | 非 自 建 | 5% | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-不动产购置原价或者取得不动产时的作价) ÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用减去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 | 5% | 纳税人自行开具。使用增值税发票管理新系统中差额征税开票功能开具增值税专用发票或增值税普通发票。货物或应税劳务、服务名称栏填写不动产名称及产权证书号（无房屋产权证书的可不填写）；单位栏填写面积单位；备注栏注明不动产详细地址，系统自动打印“差额征税”字样。（见例4） |
| 自建 | 5% | 应预缴税款=全部价款和价外费用÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
| 小规模纳税人（不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产） | 简易计税 | 非 自 建 | 5% | 应预缴税款=(全部价款和价外费用-不动产购置原价或者取得不动产时的作价) ÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用减去不动产购置时原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额 | 5% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向不动产所在地主管地税机关申请代开）。开具发票时使用增值税发票管理新系统中差额征税开票功能开具。（同例4） |
| 自建 | 5% | 应预缴税款=全部价款和价外费用÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向不动产所在地主管地税机关申请代开）。开具发票时以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票。（同例3） |
| 个人（含个体工商户和其他个人） | 非自建 住房 | 购买2年以内 | 无 | 无 | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 5% | 以取得的全部价款和价外费用全额向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税专用发票或增值税普通发票。 |
| 购买2年以上 | 无 | 无 | 免税 | —— | 以取得的全部价款和价外费用全额向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税普通发票。 |
| 自建自用住房 | | 无 | 无 | 免税 | —— | 以取得的全部价款和价外费用全额向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税普通发票。 |
| 其他个人 | 取得的不动产 （不含住房） | | 无 | 无 | 以取得的全部价款和价外费用减去不动产购置时原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额 | 5% | 可向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税专用发票或增值税普通发票，使用增值税发票管理新系统中差额征税开票功能开具。（见例5） |

备注： 1.除其他个人之外的纳税人转让其取得的不动产，应向不动产所在地主管地税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税；2.其他个人转让其取得的不动产，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。

表3.纳税人出租不动产营改增主要政策及发票开具一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **计税方式** | | **预缴税款预征率** | **预缴税款计算** | **销售额** | **税率（征收率）** | **发票开具** |
| 一般纳税人 | 一般计税（出租其2016年5月1日后取得或出租其2016年4月30日前取得自愿选择一般计税方式的） | | 3% | 应预缴税款=含税销售额 ÷(1+11%)×3% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 11% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
|
| 简易计税（2016年4月30日前取得） | | 5% | 应预缴税款=含税销售额 ÷(1+5%)×5% | 5% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
|
| 小规模纳税人 | 简易计税 | 出租不动产（不含个人出租住房） | 5% | 应预缴税款=含税销售额 ÷(1+5%)×5% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 5% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向不动产所在地主管国税机关申请代开）。开具发票时以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票。 |
| 个体工商户出租住房 | 5％减按1.5% | 应预缴税款=含税销售额 ÷(1+5%)×1.5% | 5％减按1.5% | 纳税人自行开具增值税普通发票（见例6）或申请代开（见例7）（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向不动产所在地主管国税机关申请开具）。开具发票时以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票。开具时税率栏选择1.5%，票面打印显示“\*\*\*”。 |
| 其他 个人 | —— | 出租非住房 |  | —— | 以取得的全部价款和价外费用为销售额 | 5% | 以取得的全部价款和价外费用全额向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税专用发票或增值税普通发票。 |
| 出租住房 |  | —— | 5％减按1.5% |

备注：1.除其他个人之外的纳税人出租不动产，不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，向机构所在地主管国税机关申报纳税；不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。2.其他个人出租不动产，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。3.纳税人出租不动产，自行开具或者税务机关代开增值税发票时，应在备注栏注明不动产的详细地址。4.转租人根据2016年4月30日前签订的老租赁合同收取的租金，视为在2016年4月30日之前取得的不动产对外出租，可以选择简易计税方法。5.公路经营企业中的一般纳税人收取试点前开工的高速公路的车辆通行费，可以选择适用简易计税方法，减按3%的征收率计算应纳税额。6.试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费，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。

表4.房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目营改增主要政策及发票开具一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **计税方式** | **预缴税款预征率** | **预缴税款计算** | **销售额** | **税率（征收率）** | **发票开具** |
| 一般纳税人 | 一般计税（2016年5月1日后开工或4月30日前开工自愿选择使用一般计税方式的） | 3% | 应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3% | 以取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额： 销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%） | 11% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。（见例8） |
|
| 简易计税（2016年4月30日前开工项目） | 3% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额。 | 5% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。（同例8） |
|
| 小规模 纳税人 | 简易计税 | 3% | 应预缴税款=预收款÷（1+5%）×3% | 以取得的全部价款和价外费用为销售额。 | 5% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向主管国税机关申请代开）。开具发票时以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票。 |
|

备注：1.房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。2.房地产开发企业的增值税留抵税额不能抵减预缴税款。3.房地产开发企业在地税机关已申报营业税未开具发票的，应将缴纳营业税的完税凭证留存备查，并在开具的增值税普通发票备注栏注明“已缴纳营业税，完税凭证号码xxxx”字样。纳税申报时，可在开具增值税普通发票的当月，以无票收入负数冲减销售收入。

表5.其他特殊行业营改增主要政策及发票开具一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **服务 类型** | **纳税人类型** | **计税方式** | **销售额** | **税率（征收率）** | **发票开具** |
| 劳务派遣服务 | 一般 纳税人 | 一般计税 | 销售额=全部价款和价外费用÷（1+6%） | 6% | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
|
| 简易计税 | 销售额=（全部价款和价外费用-代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理的社会保险及住房公积金）÷（1+5%） | 5% | 纳税人自行开具。向用工单位收取用于支付给劳务派遣员工工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金的费用，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。 |
|
| 小规模 纳税人 | 简易计税（全额） | 以取得的全部价款和价外费用为销售额。 | 3% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向主管国税机关申请代开）。开具发票时以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税发票。 |
| 简易计税（差额） | 销售额=（全部价款和价外费用-代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理的社会保险及住房公积金）÷（1+5%） | 5% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向主管国税机关申请代开）。向用工单位收取用于支付给劳务派遣员工工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金的费用，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。 |
| 旅游 服务 | 一般 纳税人 | 一般计税（全额） | 销售额=收取的全部价款和价外费用÷（1+6%） |  | 纳税人自行开具。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
| 一般计税（差额） | 销售额=（收取的全部价款和价外费用-向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用）÷（1+6%） | 6% | 纳税人自行开具。试点纳税人向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。 |
|
| 小规模 纳税人 | 简易计税（全额） | 销售额=收取的全部价款和价外费用÷（1+3%） |  | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向主管国税机关申请代开）。以取得的全部价款和价外费用全额开具增值税专用发票或增值税普通发票。 |
| 简易计税（差额） | 销售额=（收取的全部价款和价外费用-向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用）÷（1+3%） | 3% | 纳税人自行开具增值税普通发票或申请代开（不能自行开具增值税普通发票或需要开具增值税专用发票的，可向主管国税机关申请代开）。试点纳税人向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。 |