

233网校注册会计师网址：<http://www.233.com/cpa/>

注册会计师资料下载：<http://www.233.com/forum/cpa>

注会QQ学习群：830700448

关注微信订阅号：cpa233wx

CPA 税法重要考点提示

【知识点1】征税范围的一般规定

增值税的征税范围包括在境内发生应税销售行为以及进口货物等，分为一般规定和特殊规定。

征税范围	项目	注意事项
一般规定	一.销售或进口的货物	
	二.提供的加工、修理修配劳务	1.生产、流通、服务全领域覆盖；
	三.销售服务	2.服务项目划分；
	四.销售无形资产	3.征税范围中有免税项目
	五.销售不动产	
特殊规定	一.特殊项目	
	二.视同发生应税销售行为	1.征税与不征税项目区分；
	三.混合销售行为	2.视同发生应税销售行为的应用

一、销售或进口的货物

- 关于“销售”：有偿转移所有权的行为，包含生产销售、批发销售、零售销售，即：货物流转的各个环节——道道征收。
- 关于“货物”：指有形动产，包括电力、热力、气体在内。

二、销售服务

服务包括7项，它们是：交通运输服务、邮政服务、电信服务、建筑服务、金融服务、现代服务、生活服务。

具体征税范围如下：

服务	具体项目	具体内容
1.交通运输业 (2018年5月1日至2019年3月31日10%、2019年4月1日之后9%)	(1)陆路运输服务	包括铁路运输、公路运输、缆车运输、索道运输及其他陆路运输
	(2)水路运输服务	远洋运输的程租、期租业务，属于水路运输服务；航
	(3)航空运输服务	空运输的湿租业务，属于航空运输服务
	(4)管道运输服务	通过管道输送气体、液体、固体物质的运输服务

2.邮政业 (2018年5月1日至2019年3月31日10%、2019年4月1日之后9%)	(1)邮政普遍服务	包括函件、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	包括义务兵平常信函、机要通信、盲人读物和革命烈士遗物的寄递等业务活动
	(3)其他邮政服务	包括邮册等邮品销售、邮政代理等业务活动

3.电信业	基础电信服务	固网、移动网、互联网等(2018年5月1日至2019年3月31日10%、2019年4月1日之后9%)
-------	--------	--



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

	<u>增值电信服务</u>	利用固网、移动网、互联网等提供服务；卫星电视信号落地转接服务（6%）
4.建筑业 (2018年5月1日至2019年3月31日 10%、2019年4月1日之后 9%)	(1) 工程服务	新建、改建各种建筑物、构筑物的工程作业； 【提示】包括 <u>出租建筑设备并配备操作人员</u> 属此项； 工程勘察、建筑设计、工程监理等不属于此项
	(2) 安装服务	包括固话、有线电视、宽带、水、电、燃气、暖气等经营者向用户收取的安装费、初装费、开户费、扩容费以及类似收费
	(3) 修缮服务	对 <u>建筑物</u> 进行修补、加固、养护、改善
	(4) 装饰服务	包括物业服务企业为业主提供的装修服务。
	(5) 其他建筑服务。	如钻井（打井）、拆除建筑物、平整土地、园林绿化； 纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员等。
5.金融服务（6%）	(1) 贷款服务	各种占用、拆借资金取得的收入，以及融资性售后回租、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息。 【提示 1】 <u>融资租赁属于现代服务业。</u> 【提示 2】以货币资金投资收取的 <u>固定利润或者保底利润</u> ，按此项征税。 【提示 3】 <u>不征收增值税</u> ：(1)金融商品持有期间取得的非保本收益；(2)纳税人购入基金、信托、理财产品等各类资产管理产品 <u>持有至到期</u> 。
	(2) 直接收费金融服务	包括提供信用卡、基金管理、金融交易场所管理、资金结算、资金清算等。
	(3) 保险服务	包括 <u>人身保险服务</u> 和 <u>财产保险服务</u> 。
	(4) 金融商品转让	转让外汇、有价证券、非货物期货等的所有权。
	(1) 研发和技术服务 (6%)	包括研发服务、合同能源管理服务、工程勘察勘探服务、专业技术服务（如气象服务等）
6.现代服务（9项）	(2) 信息技术服务 (6%)	包括软件服务、电路设计及测试服务、信息系统服务、业务流程管理服务
	(3) 文化创意服务 (6%)	包括设计服务、知识产权服务、广告服务和会议展览【提示】 <u>提供会议场地及配套服务</u> ，按照“ <u>会议展览服务</u> ”缴纳增值税。
	(4) <u>物流辅助服务</u> (6%)	包括航空服务、港口码头服务、货运客运场站服务、 <u>打捞救助服务</u> 、 <u>装卸搬运服务</u> 、 <u>仓储服务</u> 、 <u>收派服务</u>
	(5) <u>租赁服务★★</u> (10%/9% 、 16%/13)	(1) 形式上：包括融资租赁和经营性租赁； (2) 范围上：包括动产、不动产。 (3) 经营性租赁中包含： ①远洋运输的光租业务、航空运输的干租业务； ②将不动产或飞机、车辆等动产的广告位出租给其他单位或个人用于发布广告； ③ <u>车辆停放服务</u> 、 <u>道路通行服务</u> （包括过路费、过桥费、过闸费等）。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

(6) 鉴证咨询服务	包括认证服务、鉴证服务和咨询服务
(7) 广播影视服务	包括广播影视节目（作品）的制作服务、发行服务、播映（含放映）服务
(8) 商务辅助服务	包括企业管理服务、 经纪代理服务 、人力资源服务（如劳务派遣）、安全保护服务（例如武装守护押运服务）。新增：拍卖行受托拍卖取得的手续费或佣金收入，按照“经纪代理服务”缴纳增值税。
(9) 其他（6%）	如：纳税人为客户办理退票而向客户收取的 退票费 、 手续费 等收入；纳税人对安装运行后的电梯提供的 维护保养服务

7.生活服务（6项）(6%)	(1) 文化体育服务	文艺表演、提供游览场所等。 【提示】如纳税人在 游览场所经营索道、摆渡车、电瓶车 、游船等取得的收入
	(2) 教育医疗服务	教育服务，是指提供学历教育服务、非学历教育服务、教育辅助服务的业务活动
	(3) 旅游娱乐服务	旅游：指根据旅游者的要求，组织安排交通、游览、住宿、餐饮、购物、文娱、商务等服务
	(4) 餐饮住宿服务	【提示】提供餐饮服务的纳税人销售的 外卖食品 ，按照“ 餐饮服务 ”缴纳增值税
	(5) 居民日常服务	包括市容市政管理、家政、婚庆、养老、殡葬、护理、美容美发、按摩、桑拿、沐浴、洗染、摄影扩印等服务。
	(6) 其他	如：纳税人提供 植物养护服务

四、销售无形资产（6%、10%/9%）

1. 销售范围：无形资产所有权转让、使用权转让

2. 无形资产范围：包括技术、商标、著作权、商誉、自然资源使用权和其他权益性无形资产（如公共事业特许权、特许经营权、配额、代理权、会员权、肖像权等）

五、销售不动产（10%/9%）

1. 销售范围：转让不动产**所有权**的业务活动。

【提示】租赁不动产使用权属于现代服务业，税率也是10%/9%。

2. 转让建筑物或构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。

【知识点2】征税范围的特殊项目

一、不征收增值税项目（不是免税项目）：

1. 执罚部门和单位查处的属于一般商业部门经营的商品，具备拍卖条件的，其拍卖收入作为罚没收入上缴财政，不予征税。

2. 纳税人取得的中央财政补贴。

3. 融资性售后回租业务中，**承租方**出售资产的行为。

4. 药品生产企业销售**自产创新药**的销售额，为向购买方收取的全部价款和价外费用，其提供给患者**后续免费**使用的**相同**创新药不按视同销售。

5. 根据国家指令无偿提供的铁路运输服务、航空运输服务，属于以公益活动为目的的服务。

6. 存款利息。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- 7.被保险人获得的保险赔付。
8.房地产主管部门或者其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住宅专项维修资金。
9.纳税人在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人。

★★★【知识点3】视同发生应税销售行为

——视同销售：不满足销售条件，但应当缴纳增值税；

——视同发生应税销售行为共10项：

- 一、将货物交付他人代销——代销中的委托方：
- 二、销售代销货物——代销中的受托方：
- 三、总分机构（不在同一县市）之间移送货物用于销售——移送当天发生增值税纳税义务。
- 四、将自产或委托加工的货物用于非应税项目。
- 五、将自产、委托加工的货物用于集体福利或个人消费。
- 六、将自产、委托加工或购买的货物作为投资，提供给其他单位或个体经营者。
- 七、将自产、委托加工或购买的货物分配给股东或投资者。
- 八、将自产、委托加工或购买的货物无偿赠送其他单位或者个人。
- 九、单位或者个体工商户向其他单位或者个人无偿销售应税服务、无形资产或者不动产，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外。

【解析】用于公益事业或以社会公众为对象的、无偿销售服务、无形资产、不动产，不缴纳增值税。

十、财政部和国家税务总局规定的其他情形。

【知识点4】混合销售行为与兼营行为

一、混合销售行为：

1.含义：

一项销售行为如果既涉及货物又涉及服务，为混合销售。

2.混合销售行为税务处理：(从主)

从事货物的生产、批发或者零售的单位和个体工商户的混合销售，按照销售货物缴纳增值税；其他单位和个体工商户的混合销售，按照销售服务缴纳增值税。

二、兼营货物与服务业务

1、兼营行为税务处理：分别核算适用不同税率或者征收率的销售额；未分别核算销售额的，从高适用税率：

2、特殊情况：

纳税人销售活动板房、机器设备、钢结构件等自产货物的同时提供建筑、安装服务——不属于混合销售，应分别核算货物和建筑服务的销售额，分别适用不同的税率或者征收率。

【知识点5】两类纳税人的划分

一、划分标准：

(一)经营规模——年应税销售额。

年应税销售额：纳税人在连续不超过12个月或四个季度的经营期内累计应征增值税销售额，包括：纳税申报销售额、稽查查补销售额、纳税评估调整销售额。

【提示1】纳税人偶然发生的销售无形资产、转让不动产的销售额，不计入应税行为年应税销售额。

【提示2】销售服务、无形资产或者不动产有扣除项目的纳税人，其应税行为年应税销售额按未扣除之前的销售额计算。

(二)核算水平。

按经营规模划分两类纳税人：



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

时效	小规模纳税人	一般纳税人
2018年5月1日前	按行业划分年应税销售额确定： (50万元、80万元、500万元及以下)	年应税销售额在标准以上
2018年5月1日起	统一为年应征增值税销售额500万元以下	年应税销售额在标准以上
【重要变化——转登记】 按原规定已登记为增值税一般纳税人的单位和个人，在2018年12月31日前， 可转登记为小规模纳税人 ，或选择继续作为一般纳税人。		

【知识点6】增值税的税率

一般纳税人增值税税率表

税率	适用范围	现实中的变化
16%	销售或进口货物；提供应税劳务； 提供有形动产租赁服务	2019年4月1日起：增值税税率从16%降至13%，从10%降至9%。 【提示】考试时看清业务发生时间
10%	提供交通运输服务、邮政服务、基础电信服务、建筑服务、 不动产租赁服务、销售不动产、转让土地使用权、销售或进口指定货物	
6%	增值电信服务、金融服务、提供现代服务（租赁除外）生活服务、销售无形资产（转让土地使用权除外）	无变化 6%
零税率	纳税人出口货物；列举的跨境服务、无形资产	无变化

一、列举的低税率货物：10%（降为9%）

- 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；
- 3.图书、报纸、杂志、音像制品、电子出版物；
- 4.饲料、化肥、农药、农机、农膜；
- 5.国务院规定的其他货物。

二、销售服务和无形资产、不动产：特别提示以下内容：

租赁	一般计税：税率	简易计税：征税率
不动产租赁	10%	5%
动产租赁（经营租赁+融资租赁）	16%	3%

三、无形资产中：

(1) 大部分6%；(2) 土地使用权10%；(3) 纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为6%。

三、零税率

- 1.出口货物。
- 2.境内单位和个人提供的**国际运输服务**。
- 3.航天运输服务。
- 4.向境外单位提供的完全在境外消费的列举服务，如：设计服务、广播影视节目（作品）的制作和发行服务等。
- 5.境内单位和个人发生的与香港、澳门、台湾有关的应税行为，除另有规定外，参照上述规定执行。

【知识点7】增值税的征收率

一、5%征收率的特殊情形——非不动产项目

- 1.小规模纳税人提供**劳务派遣服务**选择差额纳税的。
- 2.一般纳税人收取试点前开工的一级公路、二级公路、桥、闸通行费，选择适用简易计税方法的按5%征收。
- 3.一般纳税人提供人力资源外包服务，选择简易计税方法。

二、5%的征收率减按1.5%计算税额——个人出租住房

三、3%征收率的特殊情形——差额计税



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

四、3%征收率减按2%征收增值税：

- (1) 一般纳税人销售自己使用过的属于不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产；
- (2) 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；
- (3) 纳税人销售旧货。

【知识点8】一般计税方法应纳税额的计算**一、正常销售的销售额——全部价款和价外费用**

销售额是指纳税人发生应税销售行为时向购买方收取的全部价款和价外费用。

1.销售额中包括：价款和价外收入（即价外费用）

2.销售额中不包括：

- (1) 受托加工应征消费税的消费品所代收代缴的消费税；
- (2) 同时符合条件的代收政府性基金或者行政事业性收费；
- (3) 以委托方名义开具发票代委托方收取的款项；
- (4) 销售货物的同时代办保险等而向购买方收取的保险费，以及向购买方收取的代购买方缴纳的车辆购置税、车辆牌照费。

二、视同发生应税销售行为销售额的确定

必须遵从下列顺序：

- 1.按纳税人最近时期同类货物或者应税行为的平均售价；
- 2.按其他纳税人最近时期同类货物或者应税行为平均售价；
- 3.无同类价格，按组成计税价格。

特殊销售方式下销售额的确定**一、折扣折让方式销售：**

销售方式	税务处理	说明
折扣销售（商业折扣）	折扣额可以从销售额中扣减（要求在同一张发票“金额”栏上分别注明）	①目的：促销 ② <u>实物折扣</u> ：按视同销售中“赠送他人”处理，实物价款不能从原销售额中减除
销售折扣（现金折扣）	折扣额不得从销售额中减除	目的：发生在销货之后，属于一种融资行为
销售折让	折让额可以从销售额中减除	目的：保证商业信誉，对已售产品出现品种、质量问题而给予购买方的补偿

二、以旧换新销售：

- 1.一般货物：按新货同期销售价格确定销售额，不得扣减旧货收购价格；
- 2.金银首饰：按实际收到的不含税销售价格确定销售额，（扣减旧货收购价格）。

【提示】金银首饰在零售环节缴纳的消费税也是这样确定销售额。

三、还本销售：

销售额就是货物销售价格，不得扣减还本支出。

四、以物易物销售：

双方均作购销处理，以各自发出的货物核算销售额并计算销项税额，以各自收到的货物核算购货额并计算进项税额。

五、包装物押金处理：

- (1) 啤酒、黄酒：按是否逾期处理；
- (2) 啤酒、黄酒以外的其他酒类产品：收取的押金，无论是否逾期一律并入销售额征税。

六、直销企业增值税销售额确定：

考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

1.直销企业——直销员——消费者：销售额为向直销员收取的全部价款和价外费用

2.直销企业（直销员）——消费者：销售额为向消费者收取的全部价款和价外费用

七、贷款服务：

以提供贷款服务取得的全部利息及利息性质的收入为销售额。

【提示1】不得扣减利息支出。

【提示2】金融企业发放贷款后，自结息日起90天内发生的应收未收利息按现行规定缴纳增值税，自结息日起90天后发生的应收未收利息暂不缴纳增值税，待实际收到利息时按规定缴纳增值税。

【提示3】资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

八、直接收费金融服务：

以提供直接收费金融服务收取的手续费、佣金、酬金、管理费、服务费、经手费、开户费、过户费、结算费、转托管费等各类费用为销售额。

九、发卡机构、清算机构和收单机构提供银行卡跨机构资金清算服务：

纳税人	销售额	开具增值税发票
发卡机构	向收单机构收取的发卡行服务费	向清算机构
清算机构	向发卡机构、收单机构收取的网络服务费	分别向发卡机构、收单机构
收单机构	向商户收取的收单服务费	向商户

销售额的差额确定

一、金融业（6%）：

1.金融商品转让：

销售额 = 卖出价 - 买入价

(1) 不得扣除买卖交易中的其他税费。

(2) 金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

(3) 个人转让金融商品，免征增值税。

二、交通运输服务（10%）：

1.航空运输企业的销售额：取得的全部价款和价外费用扣除代收的机场建设费（民航发展基金）代售其他航空运输企业客票而代收转付的价款。

2.航空运输销售代理企业提供境外航段机票代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向客户收取并支付给其他单位或者个人的境外航段机票结算款和相关费用后的余额为销售额。（注意：此项不属于交通运输服务，按照经纪代理服务适用6%的税率）

三、现代服务（6%）：

1.客运场站服务（物流辅助）：

销售额 = 取得的全部价款和价外费用 - 支付给承运方运费

2.经纪代理服务：

销售额 = 取得的全部价款和价外费用 - 向委托方收取并代为支付的政府性基金或者行政事业性收费

3.纳税人提供劳务派遣服务

(1) 一般纳税人简易办法（5%）

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、福利和为其办理社会保险及住房公积金。

(2) 小规模纳税人（3%）

也可以选择差额纳税，依5%的征收率计算缴纳增值税，销售额同上。

四、生活服务——其中的旅游服务差额计税（6%）

销售额 = 取得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 - 支付给其他接团旅游企业的旅游费用。

五、建筑业：

【适用】建筑业的简易计税方法（3%），

【提示】一般计税办法不能差额计税，而是分包款（取得增值税专用发票）抵扣进项税额。

销售额 = 取得的全部价款和价外费用 - 支付的分包款

★六、房企销售自行开发不动产（10%）



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

【适用】一般纳税人销售其开发的房地产项目的一般计税方法

【提示】选择简易计税方法的房地产老项目（即开工日期在2016年4月30日前），不得使用以下差额办法。

1. 销售额 = 取得的全部价款和价外费用 - 受让土地时向政府部门支付的土地价款

“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。

2. 在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。

程序上：应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

★3. 房企（联合体）拿地——项目公司开发：（实物当中经常遇到）

房地产开发企业（包括多个房地产开发企业组成的联合体）受让土地向政府部门支付土地价款后，设立项目公司对该受让土地进行开发，同时符合条件的（条件略），可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。

七、转让不动产

【适用】纳税人转让营改增前取得、非自建不动产（不含住房），可以选择适用简易计税方法依5%计税。

销售额 = 取得的全部价款和价外费用 - 该项不动产购置原价或取得不动产时的作价

【提示】如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。

八、纳税人从全部价款和价外费用中扣除价款，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的有效凭证。否则，不得扣除。

有效凭证：发票、境外签收单据、完税凭证、财政票据等。

纳税人取得的上述凭证属于增值税扣税凭证的（如完税凭证），其进项税额不得从销项税额中抵扣。

【知识点9】准予抵扣的进项税额

一、以票抵扣：

二、计算抵扣进项税额——购进农产品

【注意】

1、按12%计算抵扣进项税额

购进用于生产销售或委托受托加工16%税率货物的农产品，目的是维持原扣除力度不变。

2、纳税人购进流通环节全免税的农产品：

纳税人从批发、零售环节购进适用免征增值税政策的蔬菜、部分鲜活肉蛋而取得的普通发票，不得作为计算抵扣进项税额的凭证。

3、收购烟叶的进项税额：

烟叶进项税额 = (收购烟叶实付价款总额 + 烟叶税应纳税额) × 扣除率

烟叶税应纳税额 = 收购烟叶实付价款总额 × 税率(20%)

【知识点10】不得抵扣的进项税额与进项税额转出

一、不得抵扣的进项税额

两大类情形：

一是抵扣凭证存在问题：扣税凭证不合格、未按规定取得并保存增值税扣税凭证。

二是不符合增值税的链条关系，要从增值税的原理去理解。项目如下：

1. 用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物、劳务、服务、无形资产和不动产。
2. 非正常损失的购进货物，以及相关劳务和交通运输服务。
3. 非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物、相关劳务和交通运输服务。
4. 非正常损失的不动产，以及该不动产所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。
5. 非正常损失的不动产在建工程所耗用的购进货物、设计服务和建筑服务。

购进的旅客运输服务、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务、娱乐服务。

二、进项税额转出

(一) 购进货物或服务改变生产经营用途的，不得抵扣进项税额。

如果在购进时已抵扣了进项税额，需要在改变用途当期作进项税额转出处理。

(二) 不动产的进项税额转出

已抵扣进项税额的不动产，发生非正常损失，或者改变用途，专用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的，按照下列公式计算不得抵扣的进项税额：

不得抵扣的进项税额 = (已抵扣进项税额 + 待抵扣进项税额) × 不动产净值率



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

不动产净值率 = (不动产净值 ÷ 不动产原值) × 100%

【知识点 11】转让不动产增值税征收管理

1.一般纳税人转让其取得的不动产(区分新老项目、自建和非自建)

(1) 2016 年 4 月 30 日前取得(老项目)——选择简易计税方法

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	增值税 = <u>转让差额</u> ÷ (1 + 5%) × 5%	同预缴
②自建项目	增值税 = 出售全价 ÷ (1 + 5%) × 5%	同预缴

【注释】转让差额 = 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 (以下相同)

(2) 2016 年 4 月 30 日前取得(老项目)——选择一般计税方法

2016 年 5 月 1 日后取得(新项目)——适用一般计税方法

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	增值税 = <u>转让差额</u> ÷ (1 + 5%) × 5%	增值税 = <u>出售全价</u> ÷ (1 + 10%) × 10% - 进项税额 - 预缴税款
②自建项目	增值税 = 出售全价 ÷ (1 + 5%) × 5%	<u>【提示】税率有变化</u>

2.小规模纳税人(除其他个人之外)转让其取得的不动产: 按 5% 征收率

项目性质	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①非自建项目	增值税 = <u>转让差额</u> ÷ (1 + 5%) × 5%	与预缴相同
②自建项目	增值税 = 出售全价 ÷ (1 + 5%) × 5%	与预缴相同

3.其他个人转让其购买的住房: 向住房所在地税务机关申报。

项目性质	<u>住房所在地申报</u>
①差额缴纳(4地、2年以上、非普宅) 【链接】4地、2年以上、普宅转让, 免征增值税。 4地以外, 2年以上, 免征增值税。	增值税 = <u>转让差额</u> ÷ (1 + 5%) × 5%
②全额缴纳 (各地、2年以内)	增值税 = 出售全价 ÷ (1 + 5%) × 5%

4.其他个人以外的纳税人转让其取得的不动产:

项目性质	<u>不动产所在地预缴</u>	<u>机构所在地申报</u>
①差额缴纳	增值税 = <u>转让差额</u> ÷ (1 + 5%) × 5%	与预缴相同
②全额缴纳	增值税 = 出售全价 ÷ (1 + 5%) × 5%	与预缴相同

【知识点 12】提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

1.一般纳税人出租不动产

计税方法	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①简易(2016-5-1 前取得, 可选择)	增值税 = 含税销售额 ÷ (1 + 5%) × 5%	与预缴相同
②一般(2016 年 5 月 1 日后取得)	增值税 = 含税销售额 ÷ (1 + 10%) × 3% <u>【注释】3% 为预征率</u>	增值税 = 含税销售额 ÷ (1 + 10%) × 10% - 进项税额 - 预缴税款

2.小规模纳税人出租不动产

计税方法	不动产所在地预缴	机构所在地申报
①小规模纳税人、个体工商户、其他个人出租非住房	应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1 + 5%) × 5%	同预缴税款
②其他个人、个体户出租住房	应纳税款 = 含税销售额 ÷ (1 + 5%) × 1.5%	(其他个人出租不动产, 向不动产所在地纳税)



考证就上 233 网校 APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

【知识点 13】跨县（市、区）建筑服务增值税征收管理

一般计税方法：一般纳税人老项目选择、新项目；

简易计税方法：小规模、一般人老项目、甲供工程、清包业务。

纳税人	计税方法	劳务发生地预缴税款	机构所在地申报
一般纳税人	适用一般计税方法	增值税 = $\frac{\text{差额}}{(1 + 10\%)} \times 2\%$ 【注】2%为预征率	增值税 = 含税销售额 $\div (1 + 10\%) \times 10\% -$ 进项税额 - 预缴税款
	选择简易计税方法（老项目）	增值税 = $\frac{\text{差额}}{(1 + 3\%)} \times 3\%$	增值税 = 差额 $\div (1 + 3\%) \times 3\% -$ 已预缴税款
小规模	简易计税方法		

【知识点 14】房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理

预缴和缴纳税款

纳税人	计税方法	项目所在地预缴税款	机构所在地申报税款
一般纳税人	适用一般计税方法	税额 = 预收款 $\div (1 + 10\%) \times 3\%$ 【注】3%为预征率	增值税 = 含税销售额 $\div (1 + 10\%) \times 10\% -$ 进项税额 - 预缴税款
	选择简易计税方法（老项目）	税额 = 预收款 $\div (1 + 5\%) \times 3\%$ 【注】3%为预征率	增值税 = 含税销售额 $\div (1 + 5\%) \times 5\% -$ 已预缴税款
小规模纳税人	简易计税方法（新项目、老项目）		

一般计税方法（房地产新项目）：

1. 销售额差额计税：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 10\%)$$

【解析】公式中“支付的土地价款”：是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益、取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费等。

2. 进项税：

房地产开发企业中的一般纳税人自行开发的房地产项目，不执行进项税额分期抵扣政策，其进项税额可一次性抵扣（如购买设计服务、建筑服务等）。

3. 预缴税款：采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + 10\%) \times 3\%$$

★★★变化很大【知识点 15】个人所得税法纳税义务人

纳税义务人包括中国公民、**个体工商户、个人独资企业、合伙企业投资者**、在中国有所得的外籍人员（包括无国籍人员，下同）和香港、澳门、台湾同胞。

1. **居民个人负有无限纳税义务**。其所取得的应纳税所得，无论是来源于中国境内还是中国境外任何地方，都要在中国缴纳个人所得税。

2. **非居民个人承担有限纳税义务**，即仅就其来源于中国境内的所得，向中国缴纳个人所得税。

（一）居民个人：在中国境内有住所，或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计满 183 天的个人。

（二）非居民个人：在中国境内无住所又不居住，或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计不满 183 的个人。

【总结】征税范围

居民个人取得下列第 1 项至第 4 项所得（以下称综合所得），按纳税**年度合并计算**个人所得税；非居民个人取得下列第 1 项至第 4 项所得，按月或者按次分项计算个人所得税。纳税人取得下列第 5 项至第 9 项所得，分别计算个人所得税。

【提示】**综合所得**：工资、薪金所得，劳务报酬所得，稿酬所得和特许权使用费所得。

【知识点 16】个人所得税法中工资、薪金所得

工资、薪金所得，是指个人因**任职或者受雇**而取得的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

的其他所得。

【提示1】 **年终加薪、劳动分红**不分种类和取得情况，一律按**工资、薪金所得**课税；津贴、补贴等则有例外。

【提示2】 属于工资、薪金性质的补贴，不纳个税的项目：

- (1) 独生子女补贴。
- (2) 执行公务员工资制度未纳入基本工资总额的补贴、津贴差额和家属成员的副食品补贴。
- (3) 托儿补助费。
- (4) 差旅费津贴、误餐补助。

(5) **新增**：外国来华留学生，领取的生活津贴费、奖学金，不属于工资、薪金范畴，不征税。

【提示3】 公司职工取得的**用于购买企业国有股权的劳动分红**，按“工资、薪金所得”项目征税。

【提示4】 **新增**：军队干部津贴、补贴总结

不计入工资、薪金所得项目	暂不征税的项目
<ul style="list-style-type: none"> (1) 政府特殊津贴。 (2) 福利补助。 (3) 夫妻分居补助费。 (4) 随军家属无工作生活困难补助。 (5) 独生子女保健费。 (6) 子女保教补助费。 (7) 机关在职军以上干部公勤费（保姆费）。 (8) 军粮差价补贴。 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 军人职业津贴。 (2) 军队设立的艰苦地区补助。 (3) 专业性补助。 (4) 基层军官岗位津贴（营连排长岗位津贴）。 (5) 伙食补贴。

【提示5】 “出租车”总结：

(1) 出租汽车**经营单位**对驾驶员采取单车承包、承租的，驾驶员从事客货营运取得的收入按“**工资、薪金所得**”征税。

(2) 出租车属**个人**所有，但挂靠出租汽车经营单位或企事业单位，驾驶员向挂靠单位缴纳管理费的，或出租汽车经营单位将出租车所有权转移给驾驶员的，按“**经营所得**”征税。

【知识点17】个人所得税法中税率

1.综合所得：3%~45%七级超额累进税率；

2.经营所得：5%~35%五级超额累进税率；

3.利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得和偶然所得：20%比例税率。

【知识点18】个人所得税法--居民个人综合所得应纳税所得额确定和应纳税额的计算

(一) 每月(次)综合所得税务处理

所得项目	税务处理
1.工资、薪金所得	扣缴义务人支付时，按“累计预扣法”计算预扣税款，并按月办理扣缴申报。
2.劳务报酬所得	扣缴义务人支付时，按以下方法按次或按月预扣预缴税款： (1) 每次收入不超过4000元的，预扣预缴税额 = (收入 - 800) × 预扣率 20% (2) 每次收入4000元以上的，预扣预缴税额 = 收入 × (1 - 20%) × 预扣率 (3档)
3.稿酬所得	扣缴义务人支付时，按以下方法按次或按月预扣预缴税款： (1) 每次收入不超过4000元的，预扣预缴税额 = (收入 - 800) × 70% × 20% (2) 每次收入4000元以上的，预扣预缴税额 = 收入 × (1 - 20%) × 70% × 20%
4.特许权使用费所得	扣缴义务人支付时，按以下方法按次或按月预扣预缴税款： (1) 每次收入不超过4000元的，预扣预缴税额 = (收入 - 800) × 20% (2) 每次收入4000元以上的，预扣预缴税额 = 收入 × (1 - 20%) × 20%

1.工资薪金所得的累计预扣法：

累计预扣预缴应纳税所得额 = 累计收入 - 累计免税收入 - 累计减除费用 (5000/月) - 累计专项扣除 - 累计专项附加扣除 - 累计依法确定的其他扣除



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

【提示 1】**专项扣除**：(**三险一金**)

【提示 2】**专项附加扣除**：包括子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或者住房租金、赡养老人等支出。

【提示 3】其他扣除：包括个人缴付符合国家规定的**企业年金、职业年金**，个人购买符合国家规定的**商业健康保险、税收递延型商业养老保险**的支出，以及国务院规定可以扣除的其他项目。

【提示 4】专项扣除、专项附加扣除和依法确定的其他扣除，以居民个人一个纳税年度的应纳税所得额为限额；一个纳税年度扣除不完的，**不结转**以后年度扣除。

(二) 全年综合所得税务处理

综合所得应纳税所得额 = 每一纳税年度的收入额 - 6 万元/年 - 专项扣除 - 专项附加扣除 - 其他扣除。

【提示 1】工资、薪金所得全额计入收入额；而劳务报酬所得、特许权使用费所得的收入额为实际取得劳务报酬、特许权使用费收入的 80%；此外，稿酬所得的收入额在扣除 20% 费用基础上，再减按 70% 计算，即稿酬所得的收入额为实际取得稿酬收入的 56%。

★★★全新的内容，考试的重点【知识点 19】个人所得税法--应纳税所得额和应纳税额的计算（二）：专项附加扣除

一、子女教育

纳税人的子女接受全日制学历教育的相关支出，按照每个子女**每月 1000 元的标准定额**扣除。

【提示】父母可以选择由其中一方按扣除标准的 100% 扣除，也可以选择由双方分别按扣除标准的 50% 扣除，具体扣除方式在一个纳税年度内不能变更。

二、赡养老人

纳税人赡养一位及以上被赡养人的赡养支出，统一按照以下标准定额扣除：

1.**纳税人为独生子女的，按照每月 2000 元的标准定额扣除**；

2.**纳税人为非独生子女的，由其与兄弟姐妹分摊每月 2000 元的扣除额度，每人分摊的额度不能超过每月 1000 元。**

三、住房贷款利息

纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月 1000 元的标准定额扣除，扣除期限最长不超过 240 个月。

【提示 1】经夫妻双方约定，可以选择由其中一方扣除，具体扣除方式在确定后，一个纳税年度内不能变更。

【提示 4】夫妻双方婚前分别购买住房发生的首套住房贷款，其贷款利息支出，婚后可以选择其中一套购买的住房，由购买方按扣除标准的 100% 扣除，也可以由夫妻双方对各自购买的住房分别按扣除标准的 50% 扣除，具体扣除方式在一个纳税年度内不能变更。

四、住房租金

纳税人在主要工作城市没有自有住房而发生的住房租金支出，可以按照以下标准定额扣除：

直辖市、省会（首府）城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市		1500 元/月
上述以外	市辖区户籍人口超过 100 万的城市	1100 元/月
	市辖区户籍人口不超过 100 万的城市	800 元/月

五、大病医疗

在一个纳税年度内，纳税人发生的与基本医保相关的医药费用支出，扣除医保报销后个人负担（指医保目录范围内的自付部分）**累计超过 15000 元的部分**，由纳税人在办理年度汇算清缴时，在**80000 元限额内据实扣除**。

【提示 1】纳税人发生的医药费用支出可以选择由本人或者其配偶扣除；未成年子女发生的医药费用支出可以选择由其父母一方扣除。

六、继续教育

1. 纳税人在中国境内接受学历（学位）继续教育的支出，在学历（学位）教育期间按照**每月 400 元定额扣除**。**同一学历（学位）**继续教育的扣除期限**不能超过 48 个月**。

2. 纳税人接受技能人员职业资格继续教育、专业技术人员职业资格继续教育的支出，在取得相关证书的当年，按照**3600 元定额扣除**。

【知识点 20】个人所得税法--征收管理自行申报纳税

（一）有下列情形之一的，纳税人应当依法办理纳税申报：

1. 取得综合所得需要办理汇算清缴。
2. 取得应税所得**没有扣缴义务人**。
3. 取得应税所得，**扣缴义务人未扣缴税款**。
4. 取得境外所得。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- 5.因移居境外注销中国户籍。
- 6.非居民个人在中国境内从两处以上取得工资、薪金所得。
- 7.国务院规定的其他情形。

(二) 取得综合所得需要办理汇算清缴的纳税申报

取得综合所得且符合下列情形之一的纳税人，应当依法办理汇算清缴：

- 1.从两处以上取得综合所得，且综合所得年收入额减除专项扣除后的余额超过 6 万元。
- 2.取得劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得中一项或者多项所得，且综合所得年收入额减除专项扣除的余额超过 6 万元。
- 3.纳税年度内预缴税额低于应纳税额。
- 4.纳税人申请退税。

【知识点 21】企业所得税不得扣除的项目

1.向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益款项。

2.企业所得税税款。

3.税收滞纳金，是指纳税人违反税收法规，被税务机关处以的滞纳金。

4.罚金、罚款和被没收财物的损失，是指纳税人违反国家有关法律法规规定，被有关部门处以的罚款，以及被司法机关处以罚金和被没收财物。

5.超出规定标准的捐赠支出。

6.赞助支出，是指企业发生的与生产经营活动无关的各种非广告性质支出。

7.未经核定的准备金支出，指不符合国务院财政、税务主管部门规定的各项资产减值准备、风险准备等准备金支出。

8.企业之间支付的管理费、企业内营业机构之间支付的租金和特许权使用费，以及非银行企业内营业机构之间支付的利息，不得扣除。

9.与取得收入无关的其他支出。

【知识点 22】亏损弥补

【基本规定】企业某一纳税年度发生的亏损可以用下一年度的所得弥补，下一年度的所得不足以弥补的，可以逐年延续弥补，但**最长不得超过 5 年**。

【提示】自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由**5 年延长至 10 年**。

【提示】亏损不是企业财务报表中的亏损额，税法调整后的金额。

★★★ 【知识点 23】企业所得税中--有变化：小型微利企业优惠（减按 20% 的税率）

(一) 小型微利企业认定

类型	年度应纳税所得额	从业人数（全年平均数）	资产总额（年初和年末额平均数）
工业企业	不超过 50 万元	不超过 100 人	不超过 3000 万元
其他企业		不超过 80 人	不超过 1000 万元

1.从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。
2.从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。
3.仅就来源于我国所得负有我国纳税义务的非居民企业不适用。

(二) 小型微利企业 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日优惠政策（2018 年 40 号公告，2018 年适用，已废止）

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，符合条件的小型微利企业，无论采取查账征收方式还是核定征收方式，其年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元，下同）的，均可以享受所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率计算缴纳企业所得税的政策。

(三) 小型微利企业 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日优惠政策

对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

【提示】小型微利企业是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。



考证就上 233 网校 APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握