

(三) 纳税地点分析

纳税人用于出租的不动产所在地与机构所在地不在同一地的,需要预征税款。本例中M公司外购写字楼对外出租,应当在不动产所在地太原市按照3%的预征率预征税款。M公司自建厂房与租入的商铺,不动产所在地与机构所在地在同一地,不需要预征税款。

(四) 申报纳税

1. 购进的写字楼用于对外出租,适用一般计税方法。销售额=租金价税合计 $\div(1+\text{税率})=300\div(1+11\%)=270.27$ (万元)。

2016年10月,应在不动产所在地太原市国税局预缴增值税:预缴增值税=销售额 $\times$ 预征率 $=270.27\times 3\%=8.11$ (万元)。

同月在机构所在地石家庄市国税局申报增值税。销项税额=销售额 $\times$ 税率 $=270.27\times 11\%=29.73$ (万元)。

2. 自建厂房对外出租,选择适用简易计税方法。

销售额=租金价税合计 $\div(1+\text{征收率})=100\div(1+5\%)=95.24$ (万元);

应纳税额=销售额 $\times$ 征收率 $=95.24\times 5\%=4.76$ (万元)。

2016年10月,应在机构所在地

表4

不动产租赁税收待遇表

序号	纳税人	不动产所在地	计税方法	不动产所在地预缴(申报)	机构所在地申报
1	单位和个体工商户(个体工商户出租住房除外)	异地	简易计税	租金 $\div(1+5\%)\times 5\%$	租金 $\div(1+5\%)\times 5\%$
2			一般计税	租金 $\div(1+11\%)\times 3\%$	租金 $\div(1+11\%)\times 11\%$
3	个体工商户(出租住房除外)	异地	简易计税	租金 $\div(1+5\%)\times 5\%$	
4			一般计税	租金 $\div(1+11\%)\times 11\%$	
5	个体工商户(出租住房)	异地	简易计税	租金 $\div(1+5\%)\times 1.5\%$	租金 $\div(1+5\%)\times 1.5\%$
6		异地	一般计税	租金 $\div(1+11\%)\times 1.5\%$	
7	其他个人(出租住房)		简易计税	租金 $\div(1+5\%)\times 1.5\%$	无机构所在地
8	其他个人(出租非住房)		简易计税	租金 $\div(1+5\%)\times 5\%$	无机构所在地

石家庄市国税局申报缴纳增值税4.76万元。

3. 租入商铺对外出租,选择适用简易计税方法。

销售额=租金价税合计 $\div(1+\text{征收率})=200\div(1+5\%)=190.48$ (万元);

预缴增值税=销售额 $\times$ 预征率 $=190.48\times 5\%=9.52$ (万元)。

2016年10月,M公司应在不动产所在地天津市国税局预缴增值税9.52万元,同月在机构所在地石家庄市国税局进行纳税申报。

4. 2016年10月,M公司申报纳税。

(1) 一般计税。应纳税额=销项税额-进项税额 $=29.73-10=19.73$ (万元)。

(2) 简易计税。应纳税额=自建厂房租赁税款+商铺租赁税款 $=4.76+9.52=14.28$ (万元)。

(3) M公司应纳税额合计=一般计税+简易计税 $=19.73+14.28=34.01$ (万元)。

(4) 预缴税款=写字楼预缴+商铺预缴 $=8.11+9.52=17.63$ (万元)。

(5) 2016年10月应补缴增值税=应纳税额合计-预缴税款 $=34.01-17.63=16.38$ (万元)。

综上,笔者总结不动产租赁增值税税收待遇如表4所示。

(作者单位:国家税务总局稽查局)

河北省国税局稽查局)

责任编辑 张璐怡

图片新闻

广东省管理会计师协会正式挂牌



不久前,广东省管理会计师协会(Guangdong Association of Management Accountants, GAMA)正式挂牌开展工作。参加挂牌仪式的有广东省管理会计师协会会长林斌,监事长胡玉明,副会长刘中华、廖榕就、陈康仁、付恩平等。广东财经大学校长王华、广东省民政厅副厅长王长胜、广东省管理会计师协会会长林斌、广东省注册会计师协会秘书长袁庆共同为广东省管理会计师协会揭牌。广东省管理会计师协会将改变广东省管理会计人才匮乏的局面,更好地帮助落实《2016-2018年广东省供给侧结构性改革总体规划》,帮助企业降成本、去库存,帮助行政事业单位提高管理绩效。

(胡玉明供稿)