

现行增值税 27 个差额征税项目

说明：自 2019 年 1 月 1 日起，适用增值税差额征税政策的小规模纳税人，以差额后的销售额确定是否可以享受月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元）免征增值税的优惠政策。

1. 提供物业管理服务的纳税人（一般纳税人/小规模纳税人），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。

——国家税务总局公告 2016 年第 54 号《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》

2. 劳务派遣公司为了满足用工单位对于各类灵活用工的需求，将员工派遣至用工单位，接受用工单位管理并为其工作的服务为劳务派遣服务。

（1）一般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。

（2）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。

——财税〔2016〕47 号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》

3. 安全保护服务，是指提供保护人身安全和财产安全，维护社会治安等的业务活动。包括场所住宅保安、特种保安、安全系统监控、提供武装守护押运服务以及其他安保服务。

（1）一般纳税人提供安全保护服务，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外派员工的工资、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。

(2) 小规模纳税人提供安全保护服务，也可以选择差额纳税，以取得的全部价款和价外费用，扣除代用工单位支付给外派员工的工资、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。

——财税〔2016〕68 号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》

——财税〔2016〕47 号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》

——财税〔2016〕140 号《财政部、国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》

4. 纳税人（一般纳税人/小规模纳税人）提供人力资源外包服务，按照经纪代理服务缴纳增值税，其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。

——财税〔2016〕47 号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》

5. 一般纳税人提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，按现行规定需要预缴增值税时，纳税人应以取得的预收款（全部价款和价外费用）扣除支付的分包款后的余额，适用 2% 的预征率计算预缴税款，向建筑服务发生地或机构所在地的税务机关预缴税款。

——财税〔2016〕36 号文件附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

——国家税务总局公告 2016 年第 17 号《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》

——财税〔2017〕58 号《财政部、国家税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》

6. 纳税人（一般纳税人/小规模纳税人）提供建筑服务，按规定适用或选择适用简易计税方法计税的，按现行规定需要预缴增值税时，以取得的预收款（全部价款和价外费用）扣除支付的分包款后的余额，按照 3% 的预征率（征收率）计算预缴税款，向建筑服务发生地或机构所在地的税务机关预缴税款。

(1) 小规模纳税人提供建筑服务适用简易计税方法计税。

(2) 一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。建筑工程老项目，是指：

- ① 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目；
- ② 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期，但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。
- ③ 未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

(3) 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。

在纳税义务发生时，纳税人应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，适用 3% 的征收率计算增值税应纳税额向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

——财税〔2016〕36 号附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

——国家税务总局公告 2016 年第 17 号《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》

——财税〔2017〕58 号《财政部、国家税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》

7. 房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

所述“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。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。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，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。

——财税〔2016〕36 号附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

——国家税务总局公告 2016 年第 18 号《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暂行办法》

——财税〔2016〕140号《财政部、国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》

8. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产（不含自建），适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。上述纳税人应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者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地的主管税务机关预缴增值税，向机构所在地的主管税务机关进行纳税申报。

——财税〔2016〕36号附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》

9. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适应简易计税方法，以全部收入减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地的主管税务机关预缴税款，向机构所在地的主管税务机关进行纳税申报。

——国家税务总局公告 2016 年第 14 号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》

10. 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，应适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应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者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地的主管税务机关预缴税款，向机构所在地的主管税务机关进行纳税申报。

——财税〔2016〕36号附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

11. 小规模纳税人销售其取得（不含自建）的不动产（不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产），应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者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

——国家税务总局公告 2016 年第 14 号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》

12. 其他个人销售其取得（不含自建）的不动产（不含其购买的住房），应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者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率向不动产所在地的主管税务机关申报缴纳增值税。

——国家税务总局公告 2016 年第 14 号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》

13. 北京市、上海市、广州市和深圳市，个体工商户和个人销售购买的住房，将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

——财税〔2016〕36 号附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》

14. 金融商品转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额。

——财税〔2016〕36 号附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

15. 中国证券登记结算公司的销售额，不包括以下资金项目：按规定提取的证券结算风险基金；代收代付的证券公司资金交收违约垫付资金利息；结算过程中代收代付的资金交收违约罚息。

——财税〔2016〕39 号《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》

16. 经纪代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除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后的余额为销售额。

——财税〔2016〕36 号附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

17. 纳税人（一般纳税人/小规模纳税人）提供旅游服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除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同旅游企业的旅游费用后的余额为销售额。

18. 融资租赁和融资性售后回租业务

(1) 经批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资租赁服务，以收取的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额。

(2) 经批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资性售后回租服务，以取得的全部价款和价外费用（不含本金），扣除对外支付的借款利息、发行债券利息后的余额作为销售额。

(3) 试点纳税人根据 2016 年 4 月 30 日前签订的有形动产融资性售后回租合同，在合同到期前提供的有形动产融资性售后回租服务，可继续按照有形动产融资租赁服务缴纳增值税。继续按照有形动产融资租赁服务缴纳增值税的试点纳税人，经批准从事融资租赁业务的，根据 2016 年 4 月 30 日前签订的有形动产融资性售后回租合同，在合同到期前提供的有形动产融资性售后回租服务，可以选择以下方法之一计算销售额：

① 以向承租方收取的全部价款和价外费用，扣除向承租方收取的价款本金，以及对外支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息后的余额为销售额。

② 以向承租方收取的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息后的余额为销售额。

以上（1）至（3）所称“经批准”，系指经人民银行、银监会或者商务部批准，包括经上述部门备案从事融资租赁业务的试点纳税人。

(4) 经商务部授权的省级商务主管部门和国家经济技术开发区批准（包括经该部门备案）的从事融资租赁业务的试点纳税人，2016 年 5 月 1 日后实收资本达到 1.7 亿元的，从达到标准的当月起按照上述第（1）、（2）、（3）点规定执行；2016 年 5 月 1 日后实收资本未达到 1.7 亿元但注册资本达到 1.7 亿元的，在 2016 年 7 月 31 日前仍可按照上述第（1）、（2）、（3）点规定执行，2016 年 8 月 1 日后开展的融资租赁业务和融资性售后回租业务不得按照上述第（1）、（2）、（3）点规定执行。

19. 航空运输企业的销售额，不包括代收的机场建设费和代售其他航空运输企业客票而代收转付的价款。

——财税〔2016〕36号附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

20. 一般纳税人提供客运场站服务，以其取得的全部价款和价外费用，扣除支付给承运方运费后的余额为销售额。

——财税〔2016〕36号附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》

21. 中国移动通信集团公司、中国联合网络通信集团有限公司、中国电信集团公司及其成员单位通过手机短信公益特服号为公益性机构接受捐款，以其取得的全部价款和价外费用，扣除支付给公益性机构捐款后的余额为销售额。其接受的捐款，不得开具增值税专用发票。

——财税〔2016〕39号《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》

22. 纳税人（一般纳税人/小规模纳税人）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。

——财税〔2016〕47号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》

23. 境外单位通过教育部考试中心及其直属单位在境内开展考试，教育部考试中心及其直属单位提供的教育辅助服务，以取得的考试费收入扣除支付给境外单位考试费后的余额为销售额，按提供“教育辅助服务”缴纳增值税；就代为收取并支付给境外单位的考试费统一扣缴增值税。

——国家税务总局公告2016年第69号《国家税务总局关于在境外提供建筑服务等有关问题的公告》

24. 纳税人提供签证代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向服务接受方收取并代为支付给外交部和外国驻华使（领）馆的签证费、认证费后的余额为销售额。

——国家税务总局公告2016年第69号《国家税务总局关于在境外提供建筑服务等有关问题的公告》

25.代理进口按规定免征进口增值税的货物，销售额不包括向委托方收取并代为支付的货款。

——国家税务总局公告 2016 年第 69 号《国家税务总局关于在境外提供建筑服务等有关问题的公告》

26.自 2018 年 1 月 1 日起，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。其中，支付给境内单位或者个人的款项，以发票或行程单为合法有效凭证；支付给境外单位或者个人的款项，以签收单据为合法有效凭证，税务机关对签收单据有疑义的，可以要求其提供境外公证机构的确认证明。

——财税〔2017〕90 号《财政部、税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》

27.自 2018 年 7 月 25 日起，航空运输销售代理企业提供境内机票代理服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除向客户收取并支付给航空运输企业或其他航空运输销售代理企业的境内机票净结算款和相关费用后的余额为销售额。其中，支付给航空运输企业的款项，以国际航空运输协会（iata）开账与结算计划（bsp）对账单或航空运输企业的签收单据为合法有效凭证；支付给其他航空运输销售代理企业的款项，以代理企业间的签收单据为合法有效凭证。

——国家税务总局公告 2018 年第 42 号《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》