3.2 征收率

# 一、一般规定

为进一步规范税制、公平税负，经国务院批准，决定简并和统一增值税征收率，将6%和4%的增值税征收率统一调整为3%。

（[财税（2014）57号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1196.html)）

小规模纳税人增值税征收率为3%，国务院另有规定的除外。

（《[增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/465.html)》第十二条）

# 二、特别规定

## （一）关于土地使用权

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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第三条第二款第二项）

## （二）关于不动产

### 1、一般纳税人

#### （1）房地产开发一般纳税人

##### ①销售自行开发的房地产老项目

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,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第七项）

##### ②出租自行开发的房地产老项目

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，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。纳税人出租自行开发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。

（[财税〔2016〕68号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/715.html)第二条第一款第一项）

#### （2）其他一般纳税人

##### ①一般纳税人，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。纳税人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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第一项）

##### ②一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产

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，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第二项）

##### ③一般纳税人出租其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。纳税人出租其2016年4月30日前取得的与机构所在地不在同一县(市)的不动产，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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第一项）

##### ④一般纳税人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

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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第三条第三款）

##### 附注①：高速路通行费

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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第二项第一目）

试点前开工的高速公路，是指相关施工许可证明上注明的合同开工日期在2016年4月30日前的高速公路。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第二项第二目）

##### 附注②：一级、二级公路、桥、闸通行费

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，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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第二条第二款第一项）

试点前开工，是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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第二条第二款第二项）

### 2、小规模纳税人

#### （1）房地产开发企业中的小规模纳税人

##### ①销售自行开发的房地产项目

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,按照5%的征收率计税。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第八项）

##### ②出租自行开发的房产地产项目

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项目,按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产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。

（[财税〔2016〕68号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/715.html)第二条第二款）

#### （2）其他小规模纳税人

##### ①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。纳税人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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第五项）

##### ②小规模纳税人销售其自建的不动产

应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第六项）

##### ③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。纳税人出租与机构所在地不在同一县(市)的不动产，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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第四项）

##### 附注①：个体工商户销售购买的住房

应按照附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条的规定征免增值税。纳税人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。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第十项）

##### 附注②：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%的征收率计算应纳税额。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第八款第十一项）

##### 附注③：其他个人出租其取得的不动产(不含住房)，

应按照5%的征收率计算应纳税额。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第五项）

##### 附注④：个人出租住房

应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

（[财税[2016]36号附件2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7032.html)第一条第九款第六项）

其他适用5%征收率的税目

#### （三）劳务派遣服务

劳务派遣服务，是指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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第一条第四款）

##### 1、一般纳税人提供劳务派遣服务，

可以按照《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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/790.html)）的有关规定，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照一般计税方法计算缴纳增值税；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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第一条第一款）

##### 2、小规模纳税人提供劳务派遣服务

可以按照《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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/790.html)）的有关规定，以**取得的全部价款和价外费用为销售额**，按照简易计税方法**依3%的征收率**计算缴纳增值税；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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第一条第二款）

#### （四）纳税人提供安全保护服务，

比照劳务派遣服务政策执行。

（[财税〔2016〕68号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/715.html)第四条）

#### （五）人力资源外包服务

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。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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第三条第一款第一项）

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。

（[财税〔2016〕47号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/768.html)第三条第一款第二项）

### （六）中外合作开采陆上石油资源征收增值税问题

近期，我国对外合作开采陆上原油、天然气有了新的进展，中外双方签定的石油合同(包括风险勘探石油合同、未动用储量开发合同、提高采收率开发合同和单井技术改造石油合同)陆续入了生产期。现就征收增值税的有关问题明确如下：

中外双方签定的石油合同合作开采陆上原油、天然气，应执行《国务院关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例有关问题的通知》([国发[1994]10号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5500.html))法规，即中外合作油(气)田按合同开采的原油、天然气应按实物征收增值税，征收率为5％，在计征增值税时，不抵扣进项税额。原油、天然气出口时不予退税。

（[国税发[1998]219号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4724.html)）