

很多人都知道房地产开发企业的财务收入高，而且房地产招聘财务基本都要求同行业经验，这是因为如果你没有房地产经验，做起来真的很棘手，房地产行业涉及的税种较多，就一个增值税

就会把你算晕，今天就整理了房地产销售企业增值税计算全套公式，为了便于大家理解，在此温馨提示：**老项目是指2016年4月30日前的项目。赶紧学起来吧！**

## 一、房开企业

### （一）期房预售：

#### 1.老项目：简易计税方法

预缴税款=预收款/（1+5%）\*3%

#### 2.老项目、新项目：一般计税方法

预缴税款=预收款/（1+9%）\*3%

### （二）期房确认销售：

#### 1.老项目：（简易计税方法）

应纳税额=销售额/（1+5%）\*5%-预缴税款

#### 2.老项目、新项目：一般计税方法

应纳税额=[（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）/（1+9%）\*9%-进项税额]-预缴税款

### （三）现房销售：

#### 1.老项目：简易计税方法

应纳税额=销售额/（1+5%）\*5%

## 2.新项目：一般计税方法

应纳税额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）/（1+9%）\*9%-进项税额

当期允许扣除的土地价款=（当期销售建筑面积/可供销售建筑面积）\*支付的土地价款

## 二、非房开企业

### （一）小规模纳税人/一般纳税人：简易计税

#### 1.自建

不动产所在地预缴：预缴税款=（全部价款和价外费用）/（1+5%）\*5%

机构所在地：（全部价款和价外费用）/（1+5%）\*5%-预缴税款

#### 2.非自建

不动产所在地预缴：预缴税款=（全部价款和价外费用-购置原价）/（1+5%）\*5%

机构所在地：应纳税额=（全部价款和价外费用-购置原价）/（1+5%）\*5%-预缴税额

### （二）一般纳税人：一般计税

#### 1.自建

不动产所在地预缴：预缴税款=全部价款和价外费用/（1+5%）\*5%

机构所在地：应纳税额=[（全部价款和价外费用）÷（1+9%）×9%-进项税额]-预缴税款

#### 2.非自建

不动产所在地预缴：预缴税款=（全部价款和价外费用-购置原价）/（1+5%）\*5%

机构所在地：应纳税额=[（全部价款和价外费用）÷（1+9%）×9%-进项税额]-预

缴税款