

老王在某知名企业任财务总监，忙碌一天正当下班老王享受功夫茶时，公司税务会计小李敲了敲门，走进老王的办公室，“王总，刚接到税局电话，说咱们上个月报税出现了预警，咱们公司上月不是销售了一间办公房，这间办公房是公司小规模时期购进的，按当时规定不能抵扣进项税，所以公司就按简易计税5%申报了增值税，现在税务预警提示需要按9%补税”。

老王听了小李的汇报，心想理论上应该没问题呀，虽现在公司属于一般纳税人，但房子是小规模时期购进的，没抵扣进项税，应该按简易计税申报呀。但现在税务预警，说明还是存在一定的风险的，于是赶紧拨打了税务顾问的电话，把上述事项的来龙去脉向税务顾问描述了一遍。

第二天，税务顾问给老王打来电话。

税务顾问：“王总，根据目前的税收政策，咱们的房子是营改增后买的，应按9%税率纳税，按5%算增值税是没有政策依据的”。

老王：“这理论上说不过去呀，记得有个政策规定，一般纳税人销售小规模纳税期间购入的固定资产，是可以按简易计税的呀。”

税务顾问：“王总，您记得没错，是有这么个政策，是《国家税务总局关于一般纳税人销售自己使用过的固定资产增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告2012年第1号），但这个政策规定销售“固定资产”。在增值税上的固定资产范围，远小于会计上规定的固定资产以及企业所得税上规定的固定资产，增值税上的固定资产属于“货物”范围，您看2017年修订的增值税暂行条例第一条规定：在中华人民共和国境内销售货物或者加工、修理修配劳务(以下简称劳务)、销售服务、无形资产、不动产以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税人，应当依照本条例缴纳增值税。

实施细则第二条规定：条例第一条所称货物，是指有形动产，包括电力、热力、气体在内。第二十一条规定：固定资产，是指使用期限超过12个月的机器、机械、运输工具以及其他与

生产经营有关的设备、工具、器具等。

所以增值税上的固定资产属于“货物”中的有形动产，不含不动产和土地。国家税务总局公告2012年第1号文件暂无法适用。”

老王：“我们是营改增企业，我记得还有一个文件的规定。”

税务顾问：“王总，您应该说是财税[2016]36号文件的规定：一般纳税人销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产，按照现行旧货相关增值税政策执行。这个文件同样说的销售固定资产，所以也不能适用。”

税务顾问接着说：在营改增初期，2016年税务总局下发了《关于发布的公告》（国家税务总局公告2016年第14号），对一般纳税人销售不动产，大致分为营改增前取得、以及营改增后取得两个阶段纳税情况，简单来说：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计税5%；2016年4月30日后取得的不动产，必须适用一般计税方法。

因此，根据目前的税收政策，对一般纳税人销售不动产，分为营改增前后不同时间点作为计税方式的分水岭，目前对销售小规模时期购入的不动产，没有针对性的政策，鉴于政策的空白，虽按一般计税不合理，但合法。我们也希望总局能够根据纳税人的反馈，及时出台相关政策，解决这种“合法不合理”的纳税情况。”

政策依据：

一般纳税人销售小规模纳税人购入固定资产政策：

《国家税务总局关于一般纳税人销售自己使用过的固定资产增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告2012年第1号）第一条规定：纳税人购进或者自制固定资产时为小规模纳税人，认定为一般纳税人后销售该固定资产，可按简易办法依4%征收率减半征收增值税。

2016年5月全面实行增值税

，财税[2016]36号文件规定：一般纳税人销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产，按照现行旧货相关增值税政策执行。

纳税人销售旧货政策：

《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增

值税政策的通知》（财税[2009]9号）规定：纳税人销售旧货，按照简易办法依照4%征收率减半征收增值税。

注：2014年，为简并和统一增值税征收率，《国家税务总局关于关于简并增值税征收率政策的通知》（财税[2014]57号）将“可按简易办法依4%征收率减半征收增值税”修改为“可按简易办法依3%征收率减按2%征收增值税”。

《关于发布的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）第三条一般纳税人转让其取得的不动产，按照以下规定缴纳增值税：

（一）一般纳税人转让其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计税，以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向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

（二）一般纳税人转让其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计税，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向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

（三）一般纳税人转让其2016年4月30日前取得（不含自建）的不动产，选择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。纳税人应以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后的余额，按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

（四）一般纳税人转让其2016年4月30日前自建的不动产，选择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。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

（五）一般纳税人转让其2016年5月1日后取得（不含自建）的不动产，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扣除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主管地税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。

（六）一般纳税人转让其2016年5月1日后自建的不动产，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，按照5%的预征率向不动产所在地主管地税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。