

请问

老师，出租不动产租金的增值税的纳税义务发生时间是什么时候？

答复

需要看看发票开具时间、收款时间以及合同约定付款时间哪个在前，最先在前时间作为出租不动产租金的增值税纳税义务发生的时间。

参考一

《营改增试点实施办法》第四十五条增值税纳税义务、扣缴义务发生时间为：

1. 纳税人发生应税行为并收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。收讫销售款项，是指纳税人销售服务、无形资产、不动产过程中或者完成后收到款项。取得索取销售款项凭据的当天，是指书面合同确定的付款日期；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为服务、无形资产转让完成的当天或者不动产权属变更的当天。

参考二

《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）《附件1：营业税改征增值税试点实施办法》第四十五条第二款规定，纳税人提供租赁服务采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

问题

这家建筑公司合同签的是机械施工设备租赁合同，合同中约定了配备操作人员，发票开具的却是建筑服务发票，可以吗？

答复：

可以的。开发票为“\*建筑服务\*机械租赁费\*”。

注意：

开具的建筑  
设备租赁费发票，若是  
配备了现场操作员，一般纳税人能否简易征收  
按照3%开票，目前没有见到税务局的文件规定。

参考：

《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》（财税[2016]140号）第十六条规定：“纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的，按照“建筑服务”缴纳增值税。”