

租赁服务，包括经营租赁服务和融资租赁服务。按照标的物的不同，可细分为有形动产经营租赁服务、不动产经营租赁服务、有形动产融资租赁服务、不动产融资租赁服务。

虽然都是租赁服务，但它们适用的增值税税目及税率却有大不同。

申税小微进行了梳理，快来了解学习一下吧！

一、经营租赁服务

经营租赁服务，是指在约定时间内将有形动产或者不动产转让他人使用且租赁物所有权不变更的业务活动。按照标的物的不同，经营租赁服务可分为有形动产经营租赁服务和不动产经营租赁服务。

经营租赁服务类型	一般纳税人 一般计税方式	简易计税方式
有形动产经营租赁服务	适用13%的税率	以纳入营改增试点之日前取得的有形动产为标的物提供的经营租赁服务，按照3%的征收率计算应纳税额。
不动产经营租赁服务	适用9%的税率	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。
经营租赁服务类型		小规模纳税人 简易计税方式
有形动产经营租赁服务		按照3%的征收率计算应纳税额。（2023年1月1日至2023年12月31日，减按1%征收率）
不动产经营租赁服务		2023年1月1日至2023年12月31日，月销售额10万以下（含本数），免增值税。按照5%的征收率计算应纳税额。（不含个人出租住房）
		2023年1月1日至2023年12月31日，月销售额10万以下（含本数），免增值税。

Tips

1.车辆停放服务、道路通行服务（包括过路费、过桥费、过闸费等）等按照不动产

经营租赁服务缴纳增值税。

2.水路运输的光租业务、航空运输的干租业务，属于有形动产经营租赁服务。

3.将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按照经营租赁服务缴纳增值税。

4.纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。

5.纳税人以长(短)租形式出租酒店式公寓并提供配套服务的，按照住宿服务缴纳增值税，不属于不动产经营租赁服务。

二、融资租赁服务

融资租赁服务，是指具有融资性质和所有权转移特点的租赁活动。即出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件购入有形动产或者不动产租赁给承租人，合同期内租赁物所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按照残值购入租赁物，以拥有其所有权。

不论出租人是否将租赁物销售给承租人，均属于融资租赁。按照标的物的不同，融资租赁服务可分为有形动产融资租赁服务和不动产融资租赁服务。

融资租赁服务类型	一般纳税人 一般计税方式	简易计税方式
有形动产融资租赁服务	适用13%的 税率	/
不动产融资租赁服务	适用9%的 税率	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。
融资租赁服务类型	小规模纳税人 简易计税方式	
有形动产融资租赁服务		按照3%的征收率计算应纳税额。（2023年1月1日至2023年12月31日，减按1%征收率）

不动产融资租赁服务

2023年1月1日至2023年12月31日，月销售额10万以下（含本数），免增值税。按照5%的征收率计算应纳税额。

2023年1月1日至2023年12月31日，月销售额10万以下（含本数），免增值税。

Tips

- 1.经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人中的一般纳税人，提供有形动产融资租赁服务，对其增值税实际税负超过3%的部分实行增值税即征即退政策。
- 2.融资性售后回租服务属于贷款服务，应按照金融服务缴纳增值税。融资性售后回租，是指承租方以融资为目的，将资产出售给从事融资性售后回租业务的企业后，从事融资性售后回租业务的企业将该资产出租给承租方的业务活动。

政策依据

- 1.《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）
- 2.《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》（国家税务总局公告2016年第69号）
- 3.《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〕47号）
- 4.《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023第1号）