

租赁服务区区分动产租赁服务和不动产租赁服务，其增值税的税率，一般来说，动产租赁服务增值税税率为 13%；不动产租赁增值税税率为 9%。增值税计税依据为收取的全部价款和价外费用，要注意区分以下九种特殊情形：

一、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，增值税税率为 9%。

二、航空运输企业湿租业务，属于提供航空运输服务，按照交通运输服务缴纳增值税，增值税税率为 9%（跨境销售税率为 0%）。所谓湿租业务是指航空运输企业将配备有机组人员的飞机承租给他人使用一定期限，承租期内听候承租方调遣，不论是否经营，均按一定标准向承租方收取租赁费，发生的固定费用(如人员工资、维修费用等)均由承租方负担的业务。

三、水路运输企业的期租业务，属于水路运输服务，按照交通运输服务缴纳增值税，增值税税率为 9%。所谓期租业务，是指运输企业将配备有操作人员的船舶承租给他人使用一定期限，承租期内听候承租方调遣，不论是否经营，均按天向承租方收取租赁费，发生的固定费用均由船东负担的业务。

四、汽车租赁并由租赁方配备司机的业务按照交通运输服务缴纳增值税，增值税税率为 9%。

五、企业提供有形动产融资租赁服务适用增值税税率 13%，不动产融资租赁服务适用税率 9%。所谓融资租赁服务，是指具有融资性质和所有权转移特点的租赁活动。简而言之，就是承租人需要动产或是不动产，但是没有足够的钱去购买，这时他找到融资租赁公司，让融资租赁公司去购买指定的动产或是不动产，再向融资租赁公司租赁。承租人分期支付的租金一般会接近资产的买价，租赁期结束后资产一般归承租人所有，但即使资产不归承租人，也属于融资租赁。

虽然融资租赁与正常租赁服务税适用税目和适用税率是一致的，但融资租赁在计税依据上，对于经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资租赁服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额。即以差额作为一般计税的计税依据。

六、企业提供融资性售后回租服务的，属于金融服务中的“贷款服务”，适用 6% 的税率。所谓融资性售后回租，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。在计税依据上，对于经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资性售后回租服务，以取得的全部价款和价外费用（不含本金），扣除对外支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息后的余额作为销售额。

注意：对 2016 年 4 月 30 前签订的有形动产售后回租老合同在合同到期前按继续按照有形动产融资租赁服务缴纳增值税。

七、宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供会议场地及配套服务的活动，按照“会议展览服务”缴纳增值税。增值税税率为 6%。

八、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。增值税税率为 6%。

九、企业将库房出租给其他企业或他人使用，同时提供人员进行保管服务，承担保管责任，则属于仓储服务，增值税适用税率为 6%。