3.1.2.3 旧房的扣除项目

转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第十条）

# 一、有评估价格的

指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第七条第四款）

## 附注（一）：已缴纳的契税可否在计税时扣除的问题

对于个人购入房地产再转让的，其在购入时已缴纳的契税，在旧房及建筑物的评估价中已包括了此项因素，在计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第十一条）

## 附注（二）：评估费用可否在计算增值额时扣除的问题

纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。对[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)第九条规定的纳税人隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税所发生的评估费用，不允许在计算土地增值税时予以扣除。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第十二条）

# 二、不能取得评估价，但有购房发票的

纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

（[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)第二条第一款）

《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)）第二条第一款规定“纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；超过一年，未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

（[国税函〔2010〕220号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1939.html)第七条）

对单位或个人转让非住宅类的旧房及建筑物，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)）文件第二条规定执行。即纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

（[参考资料JS16](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8242.html)第二条第一款）

营改增后，纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，《[中华人民共和国土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第六条第一、三项规定的扣除项目的金额按照下列方法计算：

（1）提供的购房凭据为营改增前取得的营业税发票的，按照发票所载金额（不扣减营业税）并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

（[国家税务总局公告2016年第70号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/631.html)第六条第一款）

（2）提供的购房凭据为营改增后取得的增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

（[国家税务总局公告2016年第70号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/631.html)第六条第二款）

（3）提供的购房发票为营改增后取得的增值税专用发票的，按照发票所载不含增值税金额加上不允许抵扣的增值税进项税额之和，并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

（[国家税务总局公告2016年第70号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/631.html)第六条第三款）

问：司法拍卖取得的房地产，买受方无法取得发票但是持有契税完税凭证，再转让时，税务机关是否可将契税完税凭证上的计税依据视同发票所载金额，从购买年度起至转让年度止加计5%计算土地增值税？

答：根据《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通） （[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)）第二条规定，纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

司法拍卖取得的房地产往往是依据法院的法律文书办理相关性记手续，无法取得发票。

经请示总局，总局答复：司法拍卖取得的交易价格具有公允性，买要方无法取得发票但是持有契税完税凭证的，可参照[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)文件规定，按契税完税证上的计税依据每年加计5%计算土地增值税。

因此。司法拍卖取得的房地产，买受方无法取得发票但是持有契税完税凭证，再转让时，税务机关可将契税完税凭证上的计税依据视同发票所载金额，从购买年度起至转让年度止加计5%计算土地增值税。

([参考资料JS19](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8254.html)第八问)

# 三、不能取得评估价，又不能提供购房发票的

对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《[税收征管法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》）第35条的规定，实行核定征收。

（[财税[2006]21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3062.html)第二条第二款）

对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《[税收征管法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》）第35条的规定，实行核定征收。

（[参考资料JS16](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8242.html)第二条第二款）

个人转让非住宅类的旧房及建筑物，既没有计算增值额的扣除项目的评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以实行核定征收，核定征收率为5%。

　本公告自发布之日起施行。

（[苏地税规〔2016〕4号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8249.html)）