**《国家税务总局江门市税务局关于个人二手房交易有关税收问题的通知》的问答二**

**1.问:个人住房交易个人所得税征收方式如何确定？**

**答：**根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）相关规定，计算个人住房交易个人所得税应纳税所得额时，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用（包括装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用）。如纳税人能提供完整、准确的纳税资料（包括108号文规定的各项票据和支出证明，或者纳税人认为其已经完整、准确提供的），实行据实征收。否则，实行核定征收。

**2.问：个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的免征增值税，购买房屋时间是指哪个时间？**

**答：**根据《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3的规定，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

购买房屋的时间按照《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）有关规定执行，个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间。“契税完税证明中注明的时间”是指契税完税证明上注明的填发日期。纳税人申报时，同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的，按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。即房屋产权证上注明的时间早于契税完税证明上注明的时间的，以房屋产权证明的时间为购买房屋的时间；契税完税证明上注明的时间早于房屋产权证上注明的时间的，以契税完税证明上注明的时间为购买房屋的时间。

**3.问：纳税人未能提供取得不动产时的发票，增值税如何差额扣除？**

**答：**根据《国家税务总局关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告》（国家税务总局公告2016年73号）的规定，纳税人转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值税的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。纳税人同时保留取得不动产时的发票和其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料的，应当凭发票进行差额扣除。