

企业财务

申税小微，最近我们公司对外转让了一栋厂房，这种情况能否扣除当时购置该不动产的价格，按照差额缴纳增值税呢？

申税小微

别着急，我来给您梳理下不动产差额征收的情形，您看看符不符合要求。

一、取得的不动产包括哪些情形

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）第二条规定，纳税人转让其取得的不动产，适用本办法。本办法所称取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得的不动产。房地产开发企业销售自行开发的房地产项目不适用本办法。

二、公司转让不动产适用差额缴纳增值税的情形

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2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第（八）项以及《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）第三条第（一）项和第四条第（一）项规定：

（一）一般纳税人转让其2016年4月30日前取得(不含自建)的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

（二）小规模纳税人转让其取得(不含自建)的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。

三、可以作为凭证扣除的类型

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）第八条规定，纳税人按规定从取得的全

部价款和价外费用中扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价的，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证。否则，不得扣除。

上述凭证是指：

(一)税务部门监制的发票。

(二)法院判决书、裁定书、调解书，以及仲裁裁决书、公证债权文书。

(三)国家税务总局规定的其他凭证。

企业财务

我明白了。但是公司如果丢失了取得不动产时的发票，该怎么办呢？还能享受差额扣除的政策吗？

申税小微

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年第73号）第一条规定，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。

企业财务

那就太好！但这样的话，怎么计算增值税呢？

申税小微：

纳税人以契税计税金额进行差额扣除的，按照下列公式计算增值税应纳税额：

(一)2016年4月30日及以前缴纳契税的

增值税应纳税额=[全部交易价格(含增值税)-契税计税金额(含营业税)]÷(1+5%)×5%

(二)2016年5月1日及以后缴纳契税的

增值税应纳税额=[全部交易价格(含增值税)÷(1+5%)-契税计税金额(不含增值税)]×

5%

企业财务

嗯嗯，了解了，谢谢啦！

申税小微

温馨提示，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。