3.1.2.1 新、旧房的划分

# 一、新房

新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅（局）和地方税务局具体规定。

（[财税字〔1995〕48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)第七条）

# 二、旧房

《[关于土地增值税一些具体问题规定的通知](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)》第七条“旧房”，是指建成后已交付使用了一定时间的房产，其使时间可掌握在一年以上。

（[参考资料JS](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8227.html)4第一条）

# 附注：特规

房地产开发企业建造的商品房（不含已列入固定资产或作为投资性房地产的房屋），应按照转让新建房的政策规定缴纳土地增值税。非房地产开发企业自建房屋，自房屋竣工之日起3年内（含）转让的，可按照转让新建房的政策规定缴纳土地增值税。

 （[苏地税规〔2015〕8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8247.html)第六条）

[解读：

《财政部国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（[财税字[1995]48号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5276.html)）规定：

 "新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅（局）和地方税务局具体规定。"根据《江苏省财政厅江苏省地方税务局转发〈财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知〉的通知》 （[苏财税[2007 ]45号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8248.html)）第四条的规定，土地增值税中的旧房，是指已建成并办理房屋产权证或取得购房发票的房产以及虽未办理房屋产权证但已建成并交付使用的房产。此条款具有很强的操作性。但实践中同时发现，对于房地产开发企业因相关规定对尾盘销售部分的商品房品房办理到自己名下或进行抵押融资的房屋，并未实际使用，按照新建房缴税更为合理。但对房地产开发企业将自建商品房列入固定资产或作为投资性房地产的，一般认为房屋已交付使用，按照旧房缴税更为合理。

据了解，非房地产开发企业自行建造工业厂房的情况越来越多，对其建造的房屋3年内转让的，可视为新建房；超过3年转让的，考虑到会产生一定的磨损，应按旧房政策计算缴纳土地增值税。]