

促进房地产市场平稳健康发展，多项税收政策调整

个人购房不超140平米，契税降至1%

新华社北京11月13日电 加大住房交易环节契税优惠力度，降低土地增值税预征率下限……多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策13日对外公布。

当日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布相关公告，明确了上述安排。

三部门有关负责人介绍，此次政策调整，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业

财务困难。

具体来看，契税方面，将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米，并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策，即调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降

低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

同时，三部门有关负责人介绍，明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。

增值税方面，在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个

人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

记者了解到，为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利，税务部门将会同有关部门采取一系列措施，持续优化纳税服务，提升纳税人的满意度和获得感。

■解读

新政12月1日起执行，纳税人如何办理

三部门有关负责人就热点问题答记者问

多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策13日对外公布。财政部税政司，税务总局财产和行为税司、货物和劳务税司，住房城乡建设部房地产市场司有关负责人回答了记者提问。

让更多纳税人享受到政策红利

调整后的住房交易环节契税优惠政策主要内容是什么？纳税人如何办理优惠政策？

答：(一)政策内容。对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。

(二)办理方式。纳税人申请享受税收优惠的，应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的，纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息；不具备信息共享条件，且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可按规定适用告知承诺制办理，报送相应的《税务证明事项告知承诺书》，并对承诺的真实性承担法律责任。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产管理部门制定。

为让更多的纳税人享受到政策红利，对于2024年12月1日后个人购买住房申报缴纳契税的，以及2024年12月1日前购买住房但于2024年12月1日后申报缴纳契税的，符合新发布公告规定的均可按新发布公告执行。

增值税尚未申报缴纳的符合新规的可按新规执行

与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税优惠政策主要内容是什么？

答：北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。

《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《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条第一款有关内容和第二款相应停止执行。

2024年12月1日前，个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合新发布公告规定的可按新发布公告执行。

房地产市场 多项税收政策调整

**加大住房交易环节
契税优惠力度**

将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米

90
平方米

➔

140
平方米

明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策

即调整后
在全国范围内
对个人购买家庭唯一住房
和家庭第二套住房
只要面积不超过140平方米的
统一按1%的税率缴纳契税

**降低土地增值税
预征率下限**

将各地区土地增值税预征率下限
统一降低
0.5个百分点

各地可以结合本地区情况
对实际执行的预征率进行调整

**明确
与取消普通住宅和非普通住宅
标准相衔接的
增值税、土地增值税
优惠政策**

增值税方面

在有关城市取消
普通住宅和非普通住宅标准后
对个人销售已购买
2年以上(含2年)住房
一律免征增值税

原针对北京、上海、广州、深圳
4个城市个人销售
已购买2年以上(含2年)
非普通住房征收增值税的规定
相应停止执行

土地增值税方面

取消普通住宅和非普通住宅标准的城市
对纳税人建造销售增值额
未超过扣除项目金额20%
的普通标准住宅
继续实施
免征土地增值税优惠政策

与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的土地增值税优惠政策主要内容是什么？

答：取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，有关城市的具体执行标准由各省、自治区、直辖市人民政府规定。具体执行标准公布后，税务机关新受理清算申报的项目，以及在具体执行标准公布前已受理清算申报但未出具清算审核结论的项目，按新公布的标准执行。具体执行标准公布前出具清算审核结论的项目，仍按原标准执行。

降低土地增值税预征率下限的主要内容是什么？

答：与我国房地产开发模式相适应，土地增值税实行预征制度。为充分发挥土地增值税预征的调节作用，税务总局于2010年发文明确了各地区预征率下限，其中：东部地区为2%，中部和东北地区为1.5%，西部地区为1%。

此次调整，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后：东部地区为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。

利用共享信息开展数据预填 减轻纳税人资料提供、填报负担

税务机关将采取哪些措施方便纳税人享受有关优惠政策？

答：为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利，税务部门将会同有关部门采取一系列措施，持续优化纳税服务，提升纳税人的满意度和获得感。

一是进一步提升窗口服务效能。公告发布后，各地税务部门将以不动产登记办税“一窗受理”工作模式为依托，进一步优化线下窗口设置和线上操作流程，为购房群众提供缴税、办证“一件事一次办”的“一站式”服务。此外，税务部门还将视需求采取增设服务窗口、延长办税时间等方式，为有需求的群众提供办税服务。

二是进一步优化资料提供方式。持续加大部门协作信息共享工作力度，利用共享信息开展数据预填，减轻纳税人资料提供负担和填报负担。对于不具备信息共享条件且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可以按照现行规定选择适用告知承诺制办理。

三是进一步加强政策宣传解读。各地税务部门将会同相关部门结合地方实际，通过办税服务厅纳税辅导岗专人、12366纳税缴费服务热线专线为纳税人提供专业的政策内容解读和办税流程咨询服务。同时，利用多种媒体媒介开展政策宣传解读，营造良好的税收营商环境。 据央视

重磅出炉的住房交易税收新政，究竟能为房地产市场平稳健康发展提供多大程度的助力？

前些年，为平抑房地产市场过热情绪、支持刚性居住需求，国家对豪宅和改善型住宅设定了一系列抑制政策，例如面积、单价或容积率超标的住宅被定义为“非普通住宅”，从开发环节到交易环节都会面临更高的税率。尽管土地增值税的缴纳来自开发商，但无疑这份成本也会在“非普通住宅”的交易中转嫁给买家。

此次最新发布的住房交易税收政策指出：取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。

财政部、税务总局、住房城乡建设部有关负责人也在后续答记者问时明确表示，此次调整，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后，东部地区为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。

此外，在个人买卖“非普通住宅”的过程中，增值税的影响也不容忽视。5%的税率叠加北上广深高昂的房价基数，动辄数十万元至百万元的增值税支出，对个人买家来说也是沉重的负担。

根据新规，北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。

这一政策的出台，预示着北上广深等一线城市的高端住宅(即非普通住宅)，在取消区分普通住宅和非普通住宅之后，其在流转环节中的土地增值税、增值税负担有望得到大幅减轻，尤其是对于持有满2年的“非普通住宅”市场更是利好。而对于近年来多陷于资金流动压力的房企来说，势必能对其承压已久的现金流压力形成缓解，房地产行业也有望随之逐步实现止跌回稳。

此次住房交易税收新政，对契税税率和适用条件未做调整，但将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米。调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米的，都可统一按1%的税率缴纳契税。

对此，广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，1%低契税税率优惠面积标准调整，其目的就是降低交易成本，促进改善型需求，且对新房销售的利好幅度更大。李宇嘉认为，此次政策主要发力在交易环节，税负成本已经降至历史最低。 据新华社

税负成本降至历史最低，新政利好「非普通住宅」