地税之窗

税收·发展·民生

导读：为强化税收优惠政策宣传导向和推动作用，地税之窗本期推出《房地产及建筑业税收优惠政策》，帮助广大纳税人了解和维护自身权益，促进税收应优尽优，扶持和推动我省房地产及建筑业健康发展。

房地产及建筑业税收优惠政策

清晨，初升的阳光普照在白沙黎族自治县绿树环抱的城区，保障房、商住楼错落有致，面貌一新。 舒晓 摄

1、营业税

对中华人民共和国境内（以下简称境内）单位或者个人在中华人民共和国境外（以下简称境外）提供建筑业、文化体育业（除播映）劳务暂免征收营业税。

——《财政部 国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知 》财税[2009]111号

单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权，以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额。

单位和个人销售或转让抵债所得的不动产、土地使用权的，以全部收入减去抵债时该项不动产或土地使用权作价后的余额为营业额。

——《财政部 国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》财税[2003]16号

对国家因公共利益或城市规划需要而收回单位和个人所拥有的土地使用权，并按照《中华人民共和国土地管理法》规定标准支付给单位和个人的土地及地上附着物（包括不动产）的补偿费，不征收营业税。

——《国家税务总局关于单位和个人土地被国家征用取得土地及地上附着物补偿费有关营业税问题的批复》国税函〔2007〕969号

纳税人将土地使用权归还给土地所有者时，只要出具县级（含）以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，无论支付征地补偿费的资金来源是否为政府财政资金，该行为均属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，按照《国家税务总局关于印发〈营业税税目注释（试行稿）〉的通知》（国税发〔1993〕149号）规定，不征收营业税。

——《国家税务总局关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知》国税函〔2008〕277号

上述关于县级以上（含）地方人民政府收回土地使用权的正式文件，包括县级以上（含）地方人民政府出具的收回土地使用权文件，以及土地管理部门报经县级以上（含）地方人民政府同意后由该土地管理部门出具的收回土地使用权文件。

——《国家税务总局关于政府收回土地使用权及纳税人代垫拆迁补偿费有关营业税问题的通知》国税函〔2009〕520号

对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税、营业税。

——《财政部 国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》财税[2000]125号

对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税。

——《财政部国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》财税【2010】88号

对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税。

——《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

——《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》 财税[2011]12号

个人无偿赠与不动产、土地使用权，属于下列情形之一的，暂免征收营业税：

（一）离婚财产分割；

（二）无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（三）无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（四）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

——《财政部 国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》财税[2009]111号

自2011年1月1日起，对个人销售自建自用住房，免征营业税。对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，免征营业税。

——《财政部 国家税务总局关于职业教育等营业税若干政策问题的通知》财税〔2013〕62号

2、个人所得税

对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

——《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》财税字[1999]278号

对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

——《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》财税[2005]45号

对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

以下情形的房屋产权无偿赠与，对当事双方不征收个人所得税：

（一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（二）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（三）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

——《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》财税[2009]78号

根据住房制度改革政策的有关规定，国家机关、企事业单位及其他组织（以下简称单位）在住房制度改革期间，按照所在地县级以上人民政府规定的房改成本价格向职工出售公有住房，职工因支付的房改成本价格低于房屋建造成本价格或市场价格而取得的差价收益，免征个人所得税。

——《关于单位低价向职工售房有关个人所得税的通知》财税【2007】13号

对个人按《廉租住房保障办法》（建设部等9部委令第162号）规定取得的廉租住房货币补贴，免征个人所得税；对于所在单位以廉租住房名义发放的不符合规定的补贴，应征收个人所得税。

对职工个人按《海南省省直机关住房补贴办法》（琼办发[2008]3号）规定取得的住房补贴，免征个人所得税；对于所在单位以超过琼办发[2008]3号规定的标准发放的住房补贴，应征收个人所得税。

——《海南省地方税务局关于个人取得住房补贴征免个人所得税问题的通知》琼地税函〔2008〕199号

个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

本通知自2013年7月4日起执行。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

——《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）

3、土地增值税

对房地产开发项目中的保障性住房，暂不预征土地增值税；对房地产开发项目中不属于保障性住房的房产，按本公告第一条第（一）、（二）项规定的预征率计算预征土地增值税。保障性住房须经政府相关部门批准性文件认定。

——《海南省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》海南省地方税务局公告2013年第2号

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，免征土地增值税。

——《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

上述所称的普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

——《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》

因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

——《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

上述所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。

——《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》

因“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

——《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

对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。

——《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

对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《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）第一条暂免征收土地增值税的规定。

——《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

对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。

——《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

对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

——《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

企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源、公租房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

——《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》国税函〔2010〕220号

对个人销售住房暂免征收土地增值税。

——《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》财税〔2008〕137号

企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

本通知自2013年7月4日起执行。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

——《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）

4、房产税

凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚，材料棚，休息棚和办公室，食堂，茶炉房，汽车房等临时性房屋，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造交施工企业使用的，在施工期间，一律免征房产税。但是，如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定征收房产。

——《 财政部、国家税务总局检发关于房产税若干具体问题的解释和暂行法规》财税地字[1986]8号

对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

——《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》国税发〔2003〕89号

对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。

——《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

房屋大修停用在半年以上的，在大修期间可免征房产税。

——《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（〔86〕财税地字第008号）第十二四条；《国家税务总局关于房产税部分行政审批项目取消后加强后续管理工作的通知》（国税函〔2004〕839号）。

5、城镇土地使用税

对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地，按应征税款的50%征收城镇土地使用税。

——《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》财税[2009]128号

对个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税。

《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

居民自有自居的住宅用地和廉租住房用地，暂缓征收土地使用税。

——《海南省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》海南省文件第223号

对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。

本通知自2013年7月4日起执行。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

——《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）

6、耕地占用税

农村居民占用耕地新建住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

——《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》第十条

条例第十条规定减税的农村居民占用耕地新建住宅，是指农村居民经批准在户口所在地按照规定标准占用耕地建设自用住宅。

农村居民经批准搬迁，原宅基地恢复耕种，凡新建住宅占用耕地不超过原宅基地面积的，不征收耕地占用税；超过原宅基地面积的，对超过部分按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

——《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》第十八条

7、契税

已购公有住房经补缴土地出让金和其他出让费用成为完全产权住房的，免征土地权属转移的契税。

——《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税[2004]134号）

廉租住房经营管理单位、购买住房作为廉租住房、经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源，免征契税。

对个人购买经济适用房，在法定税率基础上减半征收契税。

——《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）

对经营单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

个人首次购买90平方米以下改造安置住房，可按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。

本通知自2013年7月4日起执行。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

——《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）

企业承受土地使用权用于房地产开发，并在该土地上代政府建设保障性住房的，计税价格为取得全部土地使用权的成交价格。

单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更工商登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。

——《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税[2012]82号）

国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的；城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，酌情准予减征或者免征契税。

——《中华人民共和国契税暂行条例》第六条

对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

——《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》财税〔2010〕94号

在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

本通知自2013年12月31日起施行。

——《财政部 国家税务总局关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》（财税[2014]4号）

8、印花税

对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

——财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知财税〔2008〕137号

对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的印花税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

——《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》财税〔2008〕24号

对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

本通知自2013年7月4日起执行。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

——《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）