

## 我省房地产交易税收新政落地一周 减免税近两千万

日前，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合下发了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》(财税〔2016〕23号，以下简称《通知》)，明确自2月22日起对住房交易契税和营业税实施新的优惠政策。新政两大亮点是契税优惠扩大到家庭第二套改善性住房，不再区分普通、非普通住房；营业税方面，个人转让2年以上的住房对外销售的，免征营业税，加大了个人购买住房的税收优惠力度。

自房地产交易税收新政执行一周以来，全省地税系统共办理1028件相关申报业务，其中享受税收优惠806件，占78%，减免税收1988.77万元，其中营业税1317.61万元、契税671.16万元。

为使广大符合条件的纳税人享受这一实质性利好，《通知》下发当日，省地税局立即召开专题会研究工作方案和应对措施，并主动联合省财政厅、省

住建厅转发《通知》，及时向各市县区局下发贯彻落实的实施方案，进一步细化要求；为统一执行口径，及时理清政策执行要点并进行权威发布，明确住房认定应提供的资料、享受税收优惠的房屋类型，特别是对政策执行时间进行了重点解读，还利用周末时间加班加点做好征管信息系统后台的应用调试工作，对基层分局和办税大厅人员开展政策和操作系统培训，确保税收优惠政策不折不扣贯彻落实；为及时传达信息、反馈情况，在内部信息交流系统建立政策反馈平台，保证政策指导和舆情传递渠道畅通；在此基础上，还通过报刊、网站、微信等媒体向纳税人大力宣传新政，在办税服务场所安排专人解答涉税疑难问题，让纳税人在《通知》实施的第一天就能够了解新政内容、办理流程等，确保房地产新政在我省全面落实。

(郑宝君)



新政实施后海口办税大厅井然有序。

### 权威解读

# 契税和营业税新政给住房买卖纳税带来哪些变化

2月17日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合下发了《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 营业税优惠政策的通知》(财税〔2016〕23号，以下简称“新政”)，自2月22日起实施。相对之前的《财政部 国家税务总局 住房和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)和《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〔2015〕39号)(以上两文件简称“旧政”)，此次调整对住房买卖纳税带来哪些变化呢?本期地税专刊为您全面解读。

#### 买房子的优惠:契税

非普通住房可以享受契税优惠

此前旧政对契税优惠税率的受惠范围仅仅是普通住房。我省普通住房必须同时符合2个条件:一是住宅小区容积率1.0以上;二是单套建筑面积144平方米以下(含144平方米)。因此,对于低密度或者大面积的别墅、高级公寓等高档住宅就不能享受契税的优惠税率。

根据新政规定,契税优惠税率的受惠范围是“住房”,并没有再设定“普通”的条件。因此,只要家庭购买的房屋符

合“住房”的认定条件,就可以享受契税优惠税率。购买高档住宅的纳税人也可以享受契税优惠了。

#### 第二套住房可以享受契税优惠

根据旧政策规定,“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。”因此,对于人口较多,对住房需求较大的家庭,如果为了改善生活居住条件购买第二套住房,是无法享受契税优惠的。

新政规定,“对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。”因此,对于购买第二套住房的家庭,如果面积是90平方米以下的,可以享受购买第一套住房同等的税率优惠;如果面积是90平方米以上的,可以享受2%的税率优惠。

#### 卖房子的优惠:营业税

非普通住房可以享受营业税优惠

此前旧政对个人销售住房营业税的受惠范围,按照普通住房和非普通住房

分类做了区别对待。旧政规定:“个人将购买2年以上(含2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2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。”也就是说,如果将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,还得缴纳营业税,只不过是按照差额征税。

新政规定,“个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。”其中对“住房”不再做“普通”或者“非普通”的限制。因此,个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,只要符合“住房”的认定条件,就可以享受同等的营业税新政优惠。对于个人已经购买2年以上(含2年)低密度或者大面积的别墅、高级公寓等高档住宅再次销售的,不再按照差额征税,而是免征营业税,进一步扩大了优惠范围。

#### 需要注意的几个问题

家庭住房套数的证明材料如何提供?

以往我省办理契税家庭唯一普通住房减免对房屋认定的资料,除了要求提供购房当地房管部门出具家庭唯一住房查询结果,还需提供户籍所在地房管部

门提供的家庭住房情况查询以及个人购房承诺书。为了方便纳税人,做好纳税服务,纳税人申请新政优惠减免的住房认定材料只需提供购房当地房管部门出具家庭住房情况书面查询结果;对于不能提供书面查询结果的,纳税人提供所在地房管部门出具的不能查询证明和家庭住房实有套数书面诚信保证。

#### 契税政策的执行时间如何确定?

凡是于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳房地产交易契税、符合《通知》规定税收优惠条件的,均可享受契税优惠税率。由于我省个人购买住房缴纳契税的纳税期限为自纳税义务发生之日起至办理房产证之日止,所以对于2016年2月22日前已经购买住房但是尚未进行契税申报缴纳的,在《通知》执行后申报缴纳时可以按照规定享受优惠税率。

#### 营业税政策的执行时间如何确定?

营业税优惠政策的具体执行时间按照现行营业税政策规定执行。即个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售,营业税纳税义务发生时间在2016年2月22日之后(含22日)的,无论普通住房还是非普通住房,均免征营业税;营业税纳税义务发生时间在2016年2月22

日之前的,仍按原政策执行。根据营业税暂行条例及其实施细则规定,销售不动产营业税纳税义务发生时间为收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。索取营业收入款项凭据的当天,是指书面合同确定的付款日期的当天。纳税人销售不动产采取预收款方式的,其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

#### 房地产开发企业代缴契税是税务机关委托的吗?

根据《国家税务总局关于征收机关直接征收契税的通知》(国税发〔2004〕137号)第二条规定:各级征收机关一律不得委托其他单位代征契税。我省税务部门一直按照总局政策执行,未授权委托房地产开发企业代征契税,房地产开发企业没有强制购房者代收代缴的权利。同时,根据《中华人民共和国契税暂行条例》第一条规定:在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人。房地产开发企业不属于税收法律、行政法规明确规定的负有代扣代缴、代收代缴义务的单位,如果购房业主委托房地产开发企业代为缴纳契税,应属于房地产开发企业和业主之间的民事行为。(欧阳明)

### 动态

## 着眼于早谋划早部署早落实 省地税局召开 党风廉政建设工作会议

为深入贯彻落实十八届中央纪委六次全会、省纪委六次全会及全国税务系统党风廉政建设和反腐败工作,部署2016年工作任务,2月25日,省地税局召开全省地税系统党风廉政建设工作会议。省地税局党组书记、局长陈如军在会议上作工作报告,省纪委监察厅第九派驻纪检组组长周蒙应邀出席并讲话。

会议对2015年全省地税系统党风廉政建设和反腐败工作进行了总结,对2016年党风廉政建设和反腐败工作的主要任务进行了部署:一要严明党的纪律,确保上级决策部署坚决贯彻落实;二要压实“两个责任”,把从严治党要求落到实处;三要深化作风建设,严防“四风”反弹;四要加强监督制约,促进“两权”规范运行;五要加大执纪审查力度,坚决惩治腐败;六要适应纪检监察体制改革,提升纪检监察工作水平。

会议强调,要全面正确认识党风廉政建设和反腐败工作的新形势新要求,加强事前预防、事中控制,确保全系统干部职工不出事、少出事;要正确处理好税收业务工作与党风廉政建设的关系,以党纪处分条例为依据,建立负面清单,让干部职工清楚、直观地知道哪些行为是违纪的、是不能做的;要加强领导,突出工作重点,强化制度执行,开展内部控制评价,确保用制度管人管事。

会议充分肯定了省地税系统2015年党风廉政建设和反腐败工作取得的成绩,指出了存在的问题,并对做好今年党风廉政建设和反腐败工作提出三点要求:一要严明纪律和规矩,坚决贯彻落实中央、国家税务总局和省委关于党风廉政建设和反腐败工作的决策部署;二要坚持抓早抓小,严肃查处群众身边的不正之风和腐败问题;三要坚守政治担当,进一步落实好各级纪检组的监督责任。

省局机关全体干部及各县市区局、直属稽查局主要负责人、纪检组长在会会场参加了大会,本系统各单位全体干部职工通过视频同步观看了会议实况。(邢锦花)

### 地税服务台

## 携手海南地税“零距离” 五招教你“不失联”

#### 一、如何拨打海南地税12366纳税服务热线

1.省内用户拨打电话12366转2号键;

2.省外用户拨打0898-12366转2号键。

#### 二、如何关注海南省地方税务局门户网站12366“我要咨询”平台

登录海南省地方税务局门户网站,网址为:www.tax.hainan.gov,点击“我要咨询”,即可在线咨询税收政策问题,一般问题在受理后2个工作日内给予答复,复杂问题在5个工作日内做出答复。

#### 三、如何查找添加海南地税“QQ在线服务”平台

1.电脑或手机下载“QQ”软件并安装,注册QQ账号。

2.运行QQ程序,在登录界面输入QQ账号、密码进入QQ程序界面,点击其中的“查找”按钮。

3.在弹出的查找框中输入需要添加的QQ号——1457751426(昵称:hnds12366),点击“查找”按钮,出现搜索结果后,点击“加好友”按钮进行好友的添加操作。添加好友“hnds12366”成功后,即可即时进行QQ在线咨询税收政策问题。

#### 四、如何关注“海南地税”微信税务局

1.登录个人微信账号→点击右上角“添加朋友”→选择“查找公众号”→输入“海南地税”或“hainandishui”→点击“关注”。

2.登录个人微信账号→点击右上角“扫一扫”→用手机扫描如下图所示二维码→点击“关注”。



(长按图示二维码,点击识别二维码关注)

#### 五、海南省地方税务局对外公开电话一览

1.纳税咨询、纳税服务投诉电话:12366-2;

2.税收违法举报电话(检举纳税人税收违法行为):66969110。

3.税收干部违纪举报电话(检举税务干部违纪行为):66969051。

4.网报系统技术咨询电话:400-8888-363(省内),0898-66963863(省外)。

5.政府信息公开机构联系电话:66969126。

## 两张表让您迅速了解

## 房地产交易税收政策调整前后差异

### 契税新旧政策对比

房屋套数	住房面积	容积率	调整前	调整后	差异
家庭唯一住房	90(含)平方米以下	1.0以上	税率1%	税率1%	税率一致
		1.0以下(含)	税率3%	税率1%	税率降低了2%
	90平方米以上-144(含)平方米	1.0以上	税率1.5%	税率1.5%	税率一致
家庭第二套住房	144平方米以上	1.0以下(含)	税率3%	税率1.5%	税率降低了1.5%
		不限	税率3%	税率1.5%	税率降低了1.5%
	90平方米以下	不限	税率3%	税率1%	税率降低了2%
	90平方米以上	不限	税率3%	税率2%	税率降低了1%

### 营业税新旧政策对比

购买年限	住房类型	调整前	调整后	差异
2年以内	不限	全额征收营业税	全额征收营业税	一致
		按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税	免征营业税	税额变成全免
2年(含)以上	非普通住房		免征营业税	
	普通住房	免征营业税	免征营业税	一致

### 图解税收

### 政策链接

## 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 营业税优惠政策的通知

财税〔2016〕23号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局、住房城乡建设厅(建委、房地局)、西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局,新疆生产建设兵团财务局、建设局:

根据国务院有关部署,现就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策通知如下:

### 一、关于契税政策

(一)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90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

(二)对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

(三)纳税人申请享受税收优惠的,根据纳税人的申请或授权,由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果,并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的,纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证,诚信保证不实的,属于虚假纳税申报,按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理,并将不诚信记录纳入个人征信系统。

按照便民、高效原则,房地产主管部门应按规定及时出具纳税人家庭住

房情况书面查询结果,税务机关应对纳税人提出的税收优惠申请限时办结。

(四)具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

### 二、关于营业税政策

个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26号)、《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)的有关规定执行。

### 三、关于实施范围

北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策及第二条营业税优惠政策,上述城市个人住房转让上营业税政策仍按照财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让上营业税政策的通知(财税〔2015〕39号)执行。

上述城市以外的其他地区适用本通知全部规定。

本通知自2016年2月22日起执行。

财政部 国家税务总局 住房城乡建设部  
2016年2月17日