



楼市新政频出,利好不断。近日,为支持居民改善住房条件,财政部、国家税务总局发布了《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》),规定于2022年10月1日至2023年12月31日期间,出售自有住房并在现住房出售后1年内重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。那么,哪些人可以享受退税政策?能退多少钱?具体如何操作?记者对此进行了采访。

## 居民换购住房,个税退税金额咋算?

### 退税有何具体要求

在时间要求方面,《公告》规定,退税政策实行的时间为2022年10月1日至2023年12月31日,如果在此期间卖了旧房,然后在1年之内买新房,即可以享受退税。比如,小王2022年12月出售了一套住房,2023年7月在同一城市重新购买了一套住房,由于小王出售和新购住房的时间均在2022年10月1日至2023年12月31日期间,因此其符合政策规定的时间条件。

在受惠人群方面,《公告》

表示,享受优惠政策的纳税人须同时满足两个条件:一是纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内,同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围;二是出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

消费者怎么申请个人所得税退税?《公告》指出,纳税人享受居民换购住房个人所得税退税政策的,应当向征收现住房

转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请。同策研究院分析师陈席林表示,这就是说,消费者卖房时在哪个税务机关缴纳了个人所得税,就向哪个税务机关申请退税。现在税务部门大多实行不动产登记税费一窗办理制度,一般情况下,纳税人应当在本地政务服务大厅或者不动产交易大厅等场所缴纳现住房转让所得的个人所得税,因此仍应到该政务服务大厅或不动产交易大厅提起退税申请。

### 退税金额如何计算

换购住房可以退税,对购房人来说是真金白银的实惠。退税金额到底怎么计算?能退多少钱呢?

58安居客房产研究院分院院长张波表示,按照《公告》要求,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税。

例如,小王在2022年12月出售的住房金额为240万元,缴纳个人所得税4万元。2023年7月其同一城市重新购买了一套住房,新购住房金额为300万元。那么,小王已缴纳

的4万元个税可申请全额退还,计算方式为:退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税。如果小王新购住房金额为150万元,则可申请的退税金额为2.5万元。此时的计算方式为:(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税。

小李和小马共同持有一套住房,各占房屋产权的50%。如果他们想卖掉旧房买新房,这种出售多人共同持有住房的,应如何计算退税金额呢?此时,应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。

比如,2023年1月,小李和小马以200万元的价格转让该住房,各缴纳个人所得税2万

元。同年5月,小李在同一城市以150万元的价格重新购买一套住房,小李申请退税时,其现住房转让金额为100万元(200万元×50%=100万元),新购住房金额为150万元,其退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税=2万元。

同年7月,小马和他人在同一城市以200万元的价格共同购买了一套住房,小马占房屋产权的40%。小马申请退税时,其现住房转让金额为100万元(200万元×50%=100万元),新购住房金额为80万元(200万元×40%=80万元),退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税=80/100万元×2=1.6万元。

### 房屋买卖时间如何界定

《公告》对居民换购住房申请退税的执行时间有着明确要求,那么如何界定房屋卖旧买新的时间呢?

陈席林表示,对此《公告》也有明确表示,出售现住房的时间以纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。新购住房为二手房的,购买住房时间以纳税人购房时契税的完税时间或不动产权证载明的登记时间为准;新购住房为新房的,购买住房时间以办理房屋交易合

同备案的时间为准。

针对该政策对于市场的影响,张波表示,目前的税收优惠政策只涉及个人所得税,而房产交易过程中的增值税也是一笔不小的开支。很多自住型的改善置业,所得税加增值税、中介费,高的情况下可能占到交易成本的12%至15%。如果能调整增值税,将交易门槛进一步降低,那么改善型置业需求入市脚步会更快。

此外,业内专家们提醒消费

者注意,如果因新购住房的房屋交易合同解除、撤销或无效等原因导致不再符合退税政策享受条件的,应当在合同解除、撤销或无效等情形发生的次月15日内向主管税务机关主动缴回已退税款。如果纳税人逾期缴回退税的,税务机关将依法加收滞纳金。税务部门将通过与住房城乡建设部门的相关共享信息,加强退税审核和撤销合同后缴回税款的管理。

(据《中国消费者报》)



网络图片