



据财政部消息,为贯彻落实党中央、国务院决策部署,促进房地产市场平稳健康发展,13日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》,自2024年12月1日起执行。

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监管司有关负责人回答了记者提问。

# 住房交易税收新政 12月1日起执行

## 首套房、二套房,面积不超过140平方米 统一按1%的税率缴纳契税

### 一、此次调整房地产市场税收政策的主要背景是什么?

**答:**党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。党的二十届三中全会提出,允许有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准,完善房地产税收制度。中央政治局会议强调,要促进房地产市场止跌回稳,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。

为贯彻落实党中央决策部署,需要对取消普通住宅和非普通住宅标准涉及的增值税、土地增值税优惠政策如何衔接予以明确,并结合当前房地产市场运行情况,进一步调整优化相关税收政策,加大支持力度,促进房地产市场平稳健康发展。

### 二、此次对房地产市场相关税收政策做了哪些调整?

**答:**(一)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。

况对实际执行的预征率进行调整。

(二)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。

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。

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,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

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。

### 三、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。

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。

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。

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。

(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

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。

### 四、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。

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。

《财政部 国家税务总局关于全

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。

### 五、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。

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。

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

### 六、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%。

### 七、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。

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。

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。

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,快速响应纳税人关切,确保办税井然有序。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。

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