

税务总局详解 居民换房 退个税细则

怎么退 退多少



《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》于近日发布。国家税务总局官网解读如下：

一、纳税人什么时间内可以享受退税政策？

在2022年10月1日至2023年12月31日期间，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场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。

例1：纳税人小周2022年12月出售了一套住房，2023年7月在同一城市重新购买一套住房，由于小周出售和重新购房的时间均在2022年10月1日至2023年12月31日期间，故符合政策规定的时间条件。

二、纳税人退税金额是怎么计算的？

在2022年10月1日至2023年12月31日期间，对符合退税条件的纳税人，当其新购住房金额大于或等于现住房转让金额时，全部退还已缴纳的个人所得税；当其新购住房金额小于现住房转让金额时，按照新购住房金额占现住房转让金额的比例退还现住房已缴纳的个人所得税。计算公式为：

1. 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；

2. 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。

其中，原住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

例2：2022年12月，小杨出售了一套住房，转让金额为240万元，缴纳个人所得税4万元。2023年5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。假定小杨同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件，由于新购住房金额大于现住房转让金额，小杨可申请的退税金额为现住房转让时缴纳的个人所得税4万元。若小杨新购住房金额为150万元，则可申请的退税金额为2.5万元(150÷240×4万元)。(假设以上均为不含增值税价格)

三、出售多人共同持有住房的，纳税人应如何计算自己的退税金额？

对于出售多人共同持有住房或新购住房为多人共同持有的，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。

例3：小李和小马共同持有一

套住房，各占房屋产权的50%。2023年1月，两人以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(200×50%=100)，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(200×50%=100)，新购住房金额为80万元(200×40%=80)，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=80/100×2=1.6万元。(假设以上均为不含增值税价格)

四、如何确定出售住房和重新购买住房的时间？

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。税务机关将为纳税人预填上述涉税信息，纳税人可以与缴税时取得的完税证明上标注的时间进行核对。新购住房为新房的，购买住房时间以在住房城乡建委部门办理房屋买卖合同备案的时间为准，纳税人可以依据房屋买卖合同据实填写。

五、符合政策享受条件的纳税人应当向哪里提起退税申请？

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，也就是说，纳税人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。税务部门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中心或者不动产登记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中心或不动产登记交易大厅提起退税申请，如果当地税务机关另有规定，按照规定办理。

六、纳税人申请居民换购住房个人所得税退税应提供哪些材料？

纳税人申请居民换购住房个人所得税退税，除向主管税务机关报

送《居民换购住房个人所得税退税申请表》外，还需要提供以下资料：

- (一)纳税人身份证件；
- (二)现住房的房屋销售合同；
- (三)新购住房为二手房的，房屋销售合同、不动产权证书及其复印件；
- (四)新购住房为新房的，报经住建部门备案(网签)的房屋买卖合同及其复印件。

七、为便利纳税人享受税收政策，税务部门提供了哪些服务？

为便利纳税人享受税收政策，税务部门推出一系列服务举措。一是简化资料报送，提供预填服务。依托纳税人出售现住房和新购住房的完税信息资料，为纳税人提供申请表项目预填服务，纳税人办理退税申请需携带的资料，主要用于纳税人核对申请表信息，税务部门只留存新购二手房的不动产权证书复印件或新购新房的房屋买卖合同复印件。二是根据系统预填、纳税人填报并确认的相关信息，自动计算应退税款。三是通过多种渠道和方式开展宣传解读和培训辅导，提醒并帮助符合条件的纳税人及时申请退税、享受税收政策。

八、纳税人享受了居民换购住房个人所得税政策后解除房屋交易合同的，已经获得的退税应当如何处理？

纳税人因新购住房的房屋买卖合同解除、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；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委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。

九、纳税人在申请退税时还应注意什么？

支持居民换购住房个人所得税政策，旨在鼓励居民换购住房、改善居住条件，纳税人应当依法依规如实申请，认真填写并核对申请表，对填报内容及附报资料的真实性、完整性负责。对于提供虚假信息、资料骗取退税的，税务机关将依据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则等有关规定处理。

据国家税务总局网站

2023年浙江高考 语数外使用 全国统一命题卷

近日，浙江省教育厅发布相关通知，明确自2023年起，我省高考语文、数学和外语科目使用全国统一命题试卷，选用全国新高考I卷。2023年选考科目仍由我省自主命题。

通知大致内容如下：

根据国家推进普通高中育人方式改革的总体要求和我省深化高考综合改革的统一部署，我省自2020年秋季开始普通高中高一年级全面实施新课程、使用新教材，2023年1月高三学生将参加首次高考选考。

一、深化普通高中育人方式改革。各地各学校要不断加强对普通高中课程方案和课程标准的研究，积极探索基于学科核心素养的教学策略和教育方法，合理安排好课程计划和教学进度，着力提高课堂教学效率和质量。要对照课程标准，实现“应教尽教”，努力让学生“学足学会”。各级教研部门要深化对普通高中课程标准的解读，指导一线教师深入理解课程标准，科学培养核心素养。

二、落实高考综合改革试点要求。按照《浙江省人民政府关于进一步做好高考综合改革试点工作的通知》精神，自2023年起，我省高考语文、数学和外语科目使用全国统一命题试卷。结合我省基础教育实际，我省选用全国新高考I卷。

三、科学实施高考选考科目命题。2023年高考选考科目仍由我省自主命题。根据国家要求，我省高考选考科目的考试内容为必修和选择性必修内容，命题以普通高中课程标准和高校人才选拔要求为依据，考核层次按各科目课程标准要求执行。我省不再制定高考选考科目考试大纲或考试说明。高考选考命题将突出立德树人导向，注重联系社会生活实际，重点考查学生运用所学知识分析问题和解决问题的能力，按照“大稳定、小调整”的原则，既保持相对稳定，又根据课标作适当调整。

四、统筹推进教育评价改革。各地要全面贯彻落实中共中央、国务院印发的《深化新时代教育评价改革总体方案》和省委、省政府印发的《深化新时代教育评价改革实施方案》，进一步树立正确政绩观和科学教育质量观，坚决破除“五唯”评价倾向。强化以德为先、能力为重、全面发展，强化面向人人、因材施教、知行合一，坚决改变用分数给学生“贴标签”的做法。严禁给学校下达升学指标或单纯以升学率评价及奖惩学校和教师。

五、加强组织领导和培训宣传。

据了解，此前新高考I卷适用地区包括山东、河北、湖北、湖南、江苏、广东、福建(语数外)等。

据浙江新闻客户端

分类信息 [刊登热线]
56118885
56118880

法律服务
●离婚、房产、经济纠纷 87295238
●民事免费法律咨询 56281878

千禧搬家搬厂特优 87778900
物业信息
通途路下部场地出租
面积3亩，联系电话1300899687

声明公告
●吴可凡遗失浙江省医疗住院收费票据2张，票据代码33060222，号码3336811389(4723.57元)、3336738493(2221.19元) 声明作废

●遗失声明：宁波市中迪工贸有限公司遗失一套由深圳市长帆供应链有限公司宁波分公司签发的正本海运提单，单号：NNBEC220804085 声明作废

燃气灶专家爷玛喜
爷玛喜解决燃气灶未被解决的问题，爷玛喜新能源健康燃气灶保护家人安全健康。保护家人安全健康莫放弃。专卖店地址：天童北路20号 联系电话：400-057-4859