|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **부동산 거래 단계의 취득세•영업세 특혜정책 조정 통지**재세[2016]23호각 성•자치구•직할시•계획단열시의 재정청(局)•지방세무국•주택도농건설청(건설위원회, 부동산관리국), 시장(西藏)•닝샤(寧夏)•칭하이(靑海)성(자치구)의 국가세무국, 신장(新疆)생산건설병단 재무국•건설국 :국무원의 배치에 근거하여 부동산 거래 단계의 취득세•영업세 특혜정책을 다음과 같이 통보한다.1. 취득세 관련 정책(1) 개인이 구매하는 1가구 1주택(가구 구성원 범위에는 주택구매자, 배우자 및 미성년 자녀가 포함됨. 아래도 이와 같음.)의 면적이 90평방미터 이하인 경우 1%의 세율을 적용하여 취득세를 과세하며; 면적이 90평방미터 이상인 경우에는 1.5%의 세율을 적용하여 취득세를 과세한다. (2) 개인이 구매하는 가구의 두번째 주거환경개선주택 면적이 90평방미터 이하인 경우 1%의 세율을 적용하여 취득세를 과세하며; 면적이 90평방미터 이상인 경우에는 2%의 세율을 적용하여 취득세를 과세한다.가구의 두번째 주거환경개선주택이라 함은 이미 한채의 주택을 보유하고 있는 가구가 구매하는 두번째 주택을 지칭한다.(3) 납세자가 조세특혜의 적용을 신청하는 경우 납세자의 신청 또는 수권에 근거하여 주택 소재지의 부동산주관부서가 납세자 가구 주택 상황 조회결과서를 발행하고 조회결과 및 관련 주택 정보를 지체없이 세무기관에 전송한다. 조회 조건 미비로 인하여 가구 주택 상황 조회결과를 제공할 수 없을 경우 납세자는 가구의 실제 주택 보유 수에 대한 성실보증서를 세무기관에 제출하여야 하고 성실보증 내용이 사실과 부합되지 아니할 경우 허위납세신고에 해당되며 <중화인민공화국 조세징수관리법>의 관련 규정에 따라 처리하고 불성실 기록을 개인신용시스템에 기록한다.대중의 편리를 도모하고 효율성을 보장하는 원칙에 따라 부동산주관부서는 규정에 따라 지체없이 납세자 가구 주택 상황 조회결과서를 발행하여야 하며 세무기관은 규정된 기한 내에 납세자의 조세특혜 신청을 처리하여야 한다. (4) 구체적인 실행방법은 각 성•자치구•직할시의 재정•세무•부동산 주관부서가 공동으로 제정한다.2. 영업세 관련 정책개인이 구매 후 2년 미만의 주택을 양도하는 경우 양도금 전액에 대하여 영업세를 과세하며; 개인이 구매 2년이상(2년 포함)의 주택을 양도하는 경우 영업세를 면제한다.세금면제의 구체적인 처리절차, 주택 구매 시점, 영수증의 발행, 비(非)구매 방식으로 주택을 취득하는 행위 및 기타 관련 조세관리 규정은 <건설부 등 부서의 주택가격 안정화 업무 의견 전달을 위한 국무원 판공청의 통지>(국판발[2005]26호), <부동산 조세관리를 강화할 것에 관한 국가세무총국•재정부•건설부의 통지>(국세발[2005]89호) 및 <부동산 조세정책 집행 관련 몇가지 구체적 문제에 대한 국가세무총국의 통지>(국세발[2005]172호)의 관련 규정에 따라 집행한다.3. 실시범위베이징(北京)시, 상하이(上海)시, 광저우(廣州)시, 선전(深圳)시는 잠정적으로 이 통지 제1조 제2항의 취득세 특혜정책 및 제2조의 영업세 특혜정책을 실시하지 아니하며 상기 도시의 개인주택 양도 영업세 정책은 <개인주택 양도의 영업세 정책 조정에 관한 재정부•국가세무총국의 통지>(재세[2015]39호)에 따라 집행한다.상기 도시를 제외한 기타 지역은 이 통지의 제반 규정을 적용받는다.이 통지는 2016년 2월 22일부터 집행한다.재정부국가세무총국주택도농건설부2016년 2월 17일　　 |  | **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　　 |