|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **개인주택 양도 영업세 정책 조정에** **대한 통지**財稅 [2011] 12호각 성, 자치구, 직할시, 계획단독배정시 재정청(국), 지방세무국, 서장, 영하, 청해성(자치구) 국가세무국, 신강생산건설병단 재무국:부동산 시장의 건강한 발전을 촉진시키기 위해, 국무원의 비준을 얻고 개인 주택양도 영업세 정책과 관련하여 아래와 같이 통지한다.1. 개인이 구매한지 5년 미만인 주택을 양도하는 경우 영업세를 전액 징수하며, 개인이 구매한지 5년(5년 포함)을 초과하는 비일반주택을 양도하는 경우 그 양도소득에서 주택 구매대금을 공제한 후의 차액에 대해 영업세를 징수하며, 개인이 구매한지 5년(5년 포함)을 초과하는 일반주택을 양도하는 경우에는 영업세를 면제한다.2. 상기 일반주택과 비일반주택의 기준, 구체적인 면세절차, 주택 구매시간, 세금계산서의 작성, 차액 세금징수 공제증빙, 비구매형식의 주택 취득행위 및 기타 조세관리 관련 규정은 《건설부 등 부서의 주택가격 안정업무를 잘 할 데 대한 의견을 이첩하는 것에 대한 국무원 판공청의 통지》(國辦發 [2005] 26호), 《부동산 조세관리 강화와 관련한 국가세무총국, 재정부, 건설부의 통지》(國稅發 [2005] 89호), 《부동산 조세정책 집행 중 몇 가지 구체적 문제에 대한 국가세무총국의 통지》(國稅發 [2005] 172호)의 관련 규정에 따라 집행한다.3. 이 통지는 발송한 날로부터 집행하며, 《개인주택 양도 영업세 정책 조정에 대한 재정부, 국가세무총국의 통지》(財稅 [2009] 157호)는 동일자로 폐지한다.재정부국가세무총국2011년 1월 27일 |  | **关于调整个人住房转让营业税****政策的通知**财税〔2011〕12号各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，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：　　为了促进房地产市场健康发展，经国务院批准，现将个人住房转让营业税政策通知如下：　　一、个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5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；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。　　二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、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、本通知自发文次日起执行，《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〔2009〕157号）同时废止。　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　财政部 国家税务总局　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　二〇一一年一月二十七日 |