|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **재정부, 국가세무총국** **개인주택 양도 영업세정책 조정에 대한 통지**  財稅[2009] 157호  각 성, 자치구, 직할시, 계획단독배정시 재정청(국), 지방세무국, 서장(西藏), 영하(寧夏), 청해(靑海)성(자치구) 국가세무국, 신강생산건설병단 재무국:  부동산 시장의 건전한 발전을 촉진시키기 위해, 국무원의 비준을 받고 개인주택 양도와 관련한 영업세 정책을 아래와 같이 통지한다.  1. 2010년 1월 1일부터 개인이 구매한 지 5년 미만인 비 일반주택을 양도하는 경우 영업세를 전액 징수하며, 개인이 구매한 지 5년(5년 포함) 이상인 비 일반주택 또는 5년 미만인 일반주책을 양도하는 경우에는 그 양도가격에서 주택 구매가치를 덜어낸 차액에 따라 영업세를 징수하며, 개인이 구매한 지 5년(5년 포함) 이상인 일반주택을 양도 시에는 영업세를 면제한다.  2. 상기 일반주택과 비 일반주택의 기준, 면세수속의 구체적 절차, 주택 구매시간, 구비 영수증, 차액징수 세금의 공제증빙, 비 구매형식으로의 주택 취득행위 및 기타 상관 조세 관리 규정은 《건설부 등부서의 주택가격 안정기조 유지 관련 의견을 이첩하는 것에 대한 국무원 판공청의 통지》(國辦發[2005]26호)와 《부동산 조세관리 강화에 대한 국가세무총국, 재정부, 건설부의 통지》(國稅發[2005]89호), 《부동산 조제정책 집행중의 몇 가지 구체적 문제에 대한 국가세무총국의 통지》(國稅發[2005]172호)의 관련 규정에 따라 집행한다.  3. 정상적인 재정 및 세무 질서를 유지하기 위하여, 각 지역은 부동산 관련 정책범위를 벗어난 감면세 행위를 엄격히 정리하고 그중에서 발견한 문제를 지체 없이 시정해야 한다.  4. 2010년 1월 1일부터 《개인주택 양도 영업세 정책에 대한 재정부, 국가세무총국의 통지》(財稅[2008]174호)는 폐지한다.  재정부, 국가세무총국  2009년 12월 22일 |  | **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  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，现对个人住房转让的营业税政策通知如下：  一、自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的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、为维护正常的财税秩序，各地要严格清理与房地产有关的越权减免税，对清理出来的问题，要立即予以纠正。  四、自2010年1月1日起，《财政部、国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2008]174号）废止。  　　　　　　　　　　　　　　　 财政部、国家税务总局　　　　　　　　　　　　　 二〇〇九年十二月二十二日 |