附件2

关于《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好房地产市场调控工作

有关税收问题的公告》的政策解读

为贯彻落实《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神 进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》(京政办发〔2013〕17号，以下简称《通知》)要求，按照国家税务总局有关文件规定，北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会印发了《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告》（2013年第3号，以下简称《公告》），现解读如下：

一、土地增值税预征管理相关问题

**（一）《公告》中关于土地增值税预征工作的总体考虑是什么？**

答：土地增值税预征是保障收入公平分配，促进房地产市场健康发展的有力工具，是实现土地增值税调节功能、保障税收收入均衡入库的重要手段。为了充分发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，国家税务总局在2010年发布《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知 》（国税发〔2010〕53号）文件，对各地的土地增值税预征率调整工作进行了规定。

结合贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，根据《通知》精神，北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会联合发布了《公告》，调整了我市土地增值税差别化预征率。对定价过高，预计增值额过大的房地产开发项目土地增值税预征率进行调整。目的是通过税收调节作用，加强土地增值税预征管理，引导房地产开发企业合理定价，调节土地增值收益，巩固房地产市场调控成果。

**（二）关于房地产开发企业销售各类保障性住房是否预征土地增值税？**

答：《公告》规定：“房地产开发企业按照政策规定销售各类保障性住房取得的收入，暂不预征土地增值税”。其中保障性住房是指各级人民政府或者指定经营单位回购的廉租住房、公共租赁住房，以及按照政策规定向特定对象销售的经济适用住房、限价商品房（含比照经济适用住房、限价商品房管理）等具有保障性质的各类住房。

**（三）对于房地产开发企业进行预售和现房销售取得的收入，土地增值税预征率是如何规定的？**

答：《公告》规定房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照预计增值率实行2%至8%的幅度预征率。对预计增值率小于等于50%，以及大于50%、小于等于100%的房地产开发项目，分别保持现行的土地增值税差别化预征率2%、3%不变；对预计增值率大于100%、小于等于200%的房地产开发项目，按照销售收入的5%预征土地增值税；对预计增值率大于200%的房地产开发项目，按照销售收入的8%预征土地增值税；

对容积率小于1.0的房地产开发项目，最低按照销售收入的5%预征土地增值税。

**（四）如何计算预计增值率？**

答：预计增值率的匡算公式为：〔（拟售价格×预售面积-项目成本）〕÷项目成本×100%

项目成本 = （土地成本+建安成本）×（1+间接费用率）

间接费用率暂为30%。

**（五）《公告》发布后，新旧政策的衔接是如何规定的？**

答：《公告》中规定：“房地产开发企业销售在本公告发布之前已办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，仍按照《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强房地产市场调控有关税收问题的公告》（2011年第5号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局 北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发〔2010〕677号）文件中确定的政策执行”。

**（六）《公告》发布后，土地增值税差别化预征率审核确认的工作流程是怎样的？**

答：实际工作中，房地产开发企业应当在商品房预售方案和现房销售方案中填报土地成本、建安成本和销售价格等信息，并匡算预计增值额和增值率。市住房城乡建设部门将上述信息审核确认后及时传递至市地税部门。主管税务机关接收信息后，以《税务事项通知书》的形式告知纳税人，要求其在征期内按照规定的预征率计算缴纳土地增值税。

二、个人住房转让所得征收个人所得税有关问题

**（一）《公告》中关于个人所得税工作的总体考虑是什么？**

答：根据《通知》要求，自3月31日（含）起，对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按个人转让住房所得的20%计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税。

为贯彻市政府的《通知》精神，按照国家税务总局《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）、《关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》（国税发〔2007〕33号）的规定，明确了房屋原值的确定和应纳个人所得税额的计算方法。

**（二）税务机关采取哪些方法确定房屋原值?**

答：一是自2013年 3月 31日（含）起完成网上签约的二手房交易，个人办理房屋转让个人所得税纳税申报时，应根据房源情况提供据以证明房屋原值的相应凭证。

二是对于能够提供房屋原值相应凭证的，主管税务机关审核相应凭证后确定房屋原值。纳税人同时提供购房发票、契税缴税凭证的，按孰高原则确定房屋原值。对于不能提供房屋原值相应凭证的，主管税务机关将通过税收征管、房屋登记信息系统，对转让方房屋原值进行核实，经过核实确认房屋原值。

**（三）应纳个人所得税额如何计算？**

答：经审核确定房屋原值和有关合理税费后，个人所得税税款以本次房屋交易价格减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金和有关合理费用后的余额，按20%税率计算。

对纳税人不能提供房屋原值凭证，且主管税务机关通过房屋登记、税收征管信息系统也未能核实房屋原值的，个人所得税税款以本次房屋交易价格按核定征收率1%计算。

纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入。

**（四）个人转让住房所得缴纳个人所得税有哪些优惠政策？**

答：对个人转让自用5年以上并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。