关于《北京市地方税务局关于个人转让住房个人所得税有关问题的公告》的政策解读

为进一步落实《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)要求，规范个人转让住房个人所得税征收管理，更好地为纳税人服务，根据《中华人民共和国税收征收管理法》和《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例的有关规定，北京市地方税务局印发了《关于个人转让住房个人所得税有关问题的公告》（2013年第15号，以下简称《公告》），现解读如下：

一、**《公告》的总体考虑是什么？**

根据京政办发〔2013〕17号文件要求，对个人转让住房按规定应征收的个人所得税能够确定房屋原值和有关合理费用的，个人所得税税款以本次住房成交价格减除房屋原值、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。

对政策出台前发生的装修费用，因没有明确政策规定，纳税人取得发票普遍不太规范，导致不能在税前扣除。对不能够提供住房装修发票的纳税人核定住房装修费用，避免了纳税人因装修凭证不规范而无法享受税收扣除政策，维护纳税人的合法权益。

**二、《公告》发布后，核定住房装修费用的工作流程是怎样的？**

答：纳税人在办理个人转让住房纳税申报时，应在《税费资料清单》“住房装修费用凭证”栏目中选择“无”，不再提交《房屋装修费用发票汇总表》和住房装修发票原件，由主管税务机关核定住房装修费用，并填写在《个人销售房屋代开发票申请表》“住房装修费用”栏目中。

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，主管税务机关应按照《北京市财政局、北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会关于加强存量房交易税收征管工作的通知》（京财税〔2011〕418号）有关规定核定其转让收入，作为核定住房装修费用的依据。

三、**《公告》发布后，新旧政策的衔接是如何规定的？**

答：《公告》自2014年1月1日起施行。纳税人自2014年1月1日起到税务机关办理个人转让住房纳税申报时，可按新政策办理。