

关于进一步加强存量房转让有关 税收征管问题的通知

(武地税发〔2011〕10号制定，国家税务总局武汉市税务局公告
2018年第1号修改)

各区地税局，各区房管局、市房产交易中心：

为促进我市房地产市场平稳健康发展，体现公平税负原则，营造和谐税收环境，现就进一步加强我市存量房转让有关税收的征管问题明确如下：

一、关于存量房转让征收土地增值税的问题

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号)第十一、十二条“土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，并协助税务机关依法征收土地增值税。纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的，土地管理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续”的规定，对单位（是指各类企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织）转让存量房和个人（包括个体经营者）转让非住宅存量房的，严格执行“先税后证”管理，房管部门应向税务机关提供有关资料，协助税务机关依法征收土地增值税。

二、关于明确个人房屋转让所得征收个人所得税的问题

(一) 关于个人所得税的征收依据。根据《中华人民共和国个人所得税法》和实施条例的规定，个人转让有价证券、股权、

建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得，应按转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额，依 20% 的税率按“财产转让所得”项目计征个人所得税。

（二）关于个人转让非住宅财产所得计征个人所得税的规定。

对个人转让非住宅能够提供合法、完整、准确的有关凭证，能够正确计算应纳税额的，应采取查帐征收，依应纳税所得额的 20% 计征个人所得税；对个人未能提供合法、完整、准确的有关凭证，不能正确计算应纳税额的，比照《国家税务总局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》（国税函〔2007〕1115 号）文件中的规定，统一按计税价格的 3% 计算缴纳个人所得税。

（三）关于个人转让住宅财产所得计征个人所得税的规定。

对个人转让住宅财产所得计征个人所得税仍按《市人民政府办公厅转发市地税局市房产局关于我市个人住房转让所得征收个人所得税的意见的通知》（武政办〔2006〕169 号）相关规定执行，即对个人转让住宅能够提供完整、准确的有关凭证，能够正确计算应纳税额的，应采取查帐征收，依应纳税所得额的 20% 计征个人所得税；对纳税人未能提供完整、准确的有关凭证，不能正确计算应纳税额的，可实行核定征税，核定征收率暂定为计税价格的 1%。

（四）关于个人离婚析产和无偿受赠房屋（含住宅和非住宅）

征收个人所得税的规定。个人离婚析产和无偿受赠房屋属于不征税范围的按《国家税务总局关于进一步简化和规范个人无偿赠与或受赠不动产免征营业税、个人所得税所需证明资料的公告》（国

家税务总局公告 2015 年第 75 号)和《国家税务总局关于土地价款扣除时间等增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 86 号)规定办理不征收个人所得税相关手续

(五)关于个人转让住宅财产所得免征个人所得税的规定。
根据《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)规定,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。

三、本通知由市税务局负责解释

武汉市地方税务局

武汉市住房保障和房屋管理局

二〇一一年一月二十四日