

关于贯彻执行调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策有关问题的通知

(武地税发〔2016〕25号制定，国家税务总局武汉市税务局公告
2018年第1号修改)

各区地方税务局、住房保障和房屋管理局，市房产交易和登记发证中心：

为认真贯彻落实财政部、国家税务总局及住房城乡建设部联合下发的《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》(财税〔2016〕23号，以下简称《通知》)文件精神，现就具体执行房地产交易环节新的税收优惠政策过程中涉及的有关问题通知如下，请各单位认真遵照执行，并将执行过程中发现的新情况、新问题，及时反馈上报市局有关部门。

一、关于执行时间

《通知》自2016年2月22日起执行，凡于2016年2月22日及以后申报缴纳个人住房交易契税和营业税，符合《通知》规定的税收优惠条件的，均可享受调整后的新优惠政策。

二、关于家庭住房实有套数查询及认定问题

(一) 纳税人家庭住房情况由房管部门负责查询并认定。房管部门通过房产合同备案及登记系统查询纳税人在申请房屋转移登记时点的家庭实际拥有全部现有住房套数为家庭住房实有套

数，按购房合同签订时间排序，依次认定为家庭唯一住房、家庭第二套改善性住房和家庭第三套及以上住房。房管部门将查询结果直接打印记载于房屋交易告知书或者房屋交易税费缴款通知单之上，传递给税务部门。

（二）对因房屋征收（拆迁）、房改调整、跨区交易引发房屋灭失或权属调整后未及时注销、更改房屋信息等引起家庭住房实有套数认定争议的情况，各区房管、登记部门应及时核查，经纳税人提供相关证明材料并签署家庭住房实有套数书面诚信保证后，可采取边受理边注销的方式，方便群众办理住房交易手续。

（三）两个或两个以上个人共同购买住房，该套房产应作为所有购买人的家庭住房实有套数之一，按照前述方法进行排序认定。

三、家庭第三套及以上住房的契税政策适用问题

个人购买家庭第三套及以上住房，不适用《通知》第一条契税优惠政策，契税征收仍按原政策规定执行。

四、特殊房屋类型和交易方式的政策适用问题

（一）个人购买经济适用住房，适用《通知》第一条契税优惠政策，与《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第一条第（六）款契税优惠政策存在交叉的，由纳税人自主选择最优惠的政策执行，不得重叠享受。

（二）个人房屋赠与，契税征收不适用《通知》第一条契税

优惠政策，适用税率为 4%。

五、其他需明确的问题

房管部门 2016 年 2 月 22 日前已受理的房屋转移登记，交易税费已缴纳，但交易审核未通过，交易行为或买卖合同符合有关撤销法定要求的，由房管部门出具交易双方申请撤销交易证明，提交税务部门办理退税手续。

武汉市地方税务局

武汉市住房保障和房屋管理局

2016 年 3 月 4 日