

# 居民换购住房 如何退个人所得税

- 本月起至明年年底前换房的纳税人可享受退税政策
- 卖房时间以“完税时间”为准



为支持居民改善住房条件,财政部、国家税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。根据该公告,在2022年10月1日至2023年12月31日期间,纳税人出售自有住房并在现住房出售后一年内,在同一城市重新购买住房的,可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

就居民如何享受这一退税政策,国家税务总局发布“关于《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》的解读”(以下简称“解读”),对政策细节进行了详细解释。

## 哪类人群 可享受退税政策



在2022年10月1日至2023年12月31日期间,对出售自有住房并在现住房出售后一年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税。

举例说,纳税人小周2022年12月出售了一套住房,2023年7月在同一城市重新购买一套住房,由于小周出售和新购住房的时间均在2022年10月1日至2023年12月31日期间,故符合政策规定的时间条件。

## 哪类情况 可全额退个人所得税



在2022年10月1日至2023年12月31日期间,对符合退税条件的纳税人,当其新购住房金额大于或等于现住房转让金额时,全部退还已缴纳的个人所得税;当其新购住房金额小于现住房转让金额时,按照新购住房金额占现住房转让金额的比例退还现住房已缴纳的个人所得税。计算公式为:

一、新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税;二、新购住房金额小于现住房转让金额的,退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税。其中,原住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

举例来说,2022年12月,小杨出售了一套住房,转让金额为**240万元**,缴纳个人所得税**4万元**。2023年5月,其在同一城市重新购买了一套住房,新购住房金额为**300万元**。假定小杨同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件,由于新购住房金额大于现住房转让金额,小杨可申请的退税金额为现住房转让时缴纳的个人所得税**4万元**。若小杨新购住房金额为**150万元**,则可申请的退税金额为**2.5万元**( $150 \div 240 \times 4$ (假设以上均为不含增值税价格))。

## 卖房时间 以“完税时间”为准

“解读”明确,出售现住房的时间,以纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。新购住房为二手房的,购买住房时间以纳税人购房时契税的完税时间或不动产权证载明的登记时间为准。税务机关将为纳税人预填上述涉税信息,纳税人可以与缴税时取得的完税证明上标注的时间进行核对。新购住房为新房的,购买住房时间以在住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案的时间为准,纳税人可以依据房屋交易合同据实填写。



## 在哪里 申请个人所得税退税

根据“解读”,纳税人享受居民换购住房个人所得税退税政策的,应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请,也就是说,纳税人卖房时在哪个税务机关缴纳了个人所得税,就向哪个税务机关申请退税。

税务部门实行不动产登记税费一窗办理制度,一般情况下,纳税人应当在本地政务服务大厅或者不动产交易大厅等场所缴纳现住房转让所得的个人所得税,因此仍应到该政务服务大厅或不动产交易大厅提起退税申请,如果当地税务机关另有规定,按照规定办理。

## 多人共同持有的住房 如何退税

对于出售多人共同持有住房或新购住房为多人共同持有的,应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。



举例来说,小李和小马共同持有一套住房,各占房屋产权的**50%**。2023年1月,两人以**200万元**的价格转让该住房,各缴纳个人所得税**2万元**。同年5月,小李在同一城市以**150万元**的价格重新购买一套住房,小李申请退税时,其现住房转让金额为**100万元**( $200 \times 50\% = 100$ ),新购住房金额为**150万元**,其退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税=2万元。

同年7月,小马和他人同一城市以**200万元**的价格共同购买了一套住房,小马占房屋产权的**40%**。小马申请退税时,其现住房转让金额为**100万元**( $200 \times 50\% = 100$ ),新购住房金额为**80万元**( $200 \times 40\% = 80$ ),退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税= $80 \div 100 \times 2 = 1.6$ 万元(假设以上均为不含增值税价格)。