

# 快来看! 换购住房后, 满足这些条件可享受退税

最近有网友问:“我今年生了二孩, 准备换购一套面积大一点的房子, 听说能退个税, 具体是怎么规定的, 需要满足哪些条件?”

国家税务总局大连市税务局个人所得税处副处长孙彤介绍, 根据相关政策规定, 自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内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优惠。

其中, 新购住房金额大于或等于现住房转让金额的, 全部退还已缴纳的个人所得税; 新购住房金额小于现住房转让金额的, 按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。需要注意的是, 这里的现住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

纳税人享受上述优惠政策须同时满足几个条件。一是, 纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地

区、州、盟)所辖全部行政区划范围。二是, 出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关, 应为新购住房产权人或产权人之一。

举例来说, 小张在 2024 年 12 月出售了一套住房, 并在 2025 年 5 月于同一城市重新购入一套住房, 其出售与新购住房的时间均落在政策规定的时间范围内, 因此小张符合退税政策的时间条件。

若小张出售现住房价格为 300 万元, 缴纳个人所得税 3 万元; 购入新住房价格为 400 万元, 可以全部退还已缴纳的个人所得税 3 万元。

若小张出售现住房价格为 600 万元, 缴纳个人所得税 6 万元; 购入新住房价格为 540 万元, 则按照 540 万元 / 600 万元 = 90% 的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税, 即退还税款 5.4 万元 = 出售现住房已缴纳的个人所得税 6 万元 × 90%。

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。

例如, 小李和小马共同持有一套住房, 各占房屋产权的 50%。2024 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 万元 × 50% = 100 万元), 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 万元 × 50% = 100 万元), 新购住房金额为 80 万元 (200 万元 × 40% = 80 万元), 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 万元 / 100 万元 × 2 万元 = 1.6 万元。

孙彤提示, 办理退税时, 纳税

人需填报《居民换购住房个人所得税退税申请表》, 并提供纳税人身份证件、现住房的房屋交易合同等资料, 新购住房为二手房的, 提供房屋买卖合同、不动产权证书及其复印件, 新购住房为新房的, 提供经住房城乡建设部门备案(网签)的房屋交易合同及其复印件。

关于办理地点, 纳税人须前往出售住房时缴纳个人所得税的当地税务机关预约办理。即纳税人卖房时在何处缴纳个人所得税, 就应向该处税务机关申请退税。

孙彤表示, 为确保政策应享尽享、落实见效, 税务部门依托税收大数据, 定期筛查应享未享纳税人清册, 发送手机短信, 精准推送换购住房优惠政策。

同时加强税收共治, 与住房城乡建设、自然资源等部门协作, 实现房屋交易合同备案信息和不动产登记等关键信息实时共享, 与财政、国库等部门协调, 确保退税资金充足, 为纳税人提供更加便捷的退税办理服务。

(来源: 中国青年网)

星期一(3月15日)	星期二(3月16日)	星期三(3月17日)	星期四(3月18日)	星期五(3月19日)	星期六(3月20日)	星期日(3月21日)
<b>●中央电视台 7 套</b> 09:02 军事制高点 10:04 兵器面面观 12:32 战旗 14:42 跨过鸭绿江 18:02 兵器面面观 19:59 战旗 20:13 军歌嘹亮 21:29 第二战场 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 12:44 剧场:黑白禁区 19:30 连续剧:理想之城 23:57 剧场:一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 09:31 与狼为邻 10:30 精武传奇 13:04 刺刀下的劳工 14:05 与狼为邻 16:09 精武传奇 20:03 活力·源 22:00 我的游戏童年 23:39 武器的历史	<b>●中央电视台 7 套</b> 09:02 防务新观察 11:30 军事纪录 12:00 正午国防军事 13:44 兵器面面观 18:26 国防故事 20:55 军事纪实 21:30 国防科工 22:05 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 12:44 黑白禁区 16:31 剧场:以家人之名 19:30 连续剧:理想之城 23:57 一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 09:31 武器的历史 10:30 归田 12:03 我的游戏童年 16:38 不老人生 18:04 大唐帝陵 21:00 武器的历史 22:00 从长安到罗马	<b>●中央电视台 7 套</b> 10:33 世界战史 11:28 军事纪录 12:32 战旗 13:14 军营的味道 14:09 军事纪录 20:20 防务新观察 21:30 国防科工 22:06 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 16:31 剧场:以家人之名 23:04 连续剧:天龙八部 23:57 剧场:一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 09:31 武器的历史 10:59 刺刀下的劳工 16:38 篮球少年 18:04 大唐帝陵 19:03 篮球少年 20:03 活力·源 21:00 武器的历史 22:00 从长安到罗马	<b>●中央电视台 7 套</b> 10:33 世界战史 11:28 军事纪录 12:32 战旗 13:14 军营的味道 14:09 军事纪录 20:20 防务新观察 21:30 国防科工 22:06 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 12:44 剧场:黑白禁区 16:31 以家人之名 23:04 连续剧:天龙八部 23:57 一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 09:31 武器的历史 10:59 刺刀下的劳工 16:38 篮球少年 18:04 大唐帝陵 19:03 篮球少年 20:03 活力·源 21:00 武器的历史 22:00 从长安到罗马	<b>●中央电视台 7 套</b> 09:34 军事纪实 10:33 世界战史 12:00 正午国防军事 13:49 兵器面面观 14:44 剧场:大刀记 20:19 防务新观察 21:30 国防科工 22:05 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 19:30 连续剧:理想之城 23:04 连续剧:天龙八部 23:57 剧场:一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 09:31 武器的历史 10:30 在影像里重逢 13:04 国宝大案录 15:10 国宝大案录 18:04 大唐帝陵 20:01 活力·源 21:00 武器的历史 22:00 从长安到罗马	<b>●中央电视台 7 套</b> 09:37 军事纪实 10:52 谁是终极英雄 12:42 防务新观察 19:33 军事报道 20:20 军事制高点 21:30 国防科工 21:31 老兵你好 22:40 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 16:31 剧场:以家人之名 23:04 连续剧:天龙八部 23:57 剧场:一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 08:30 风筝·风筝 10:00 狮群风云 11:57 武器的历史 17:00 澳大利亚致命动物大揭秘 18:04 大唐帝陵 22:00 从长安到罗马 23:05 在影像里重逢	<b>●中央电视台 7 套</b> 09:05 军事制高点 10:09 军歌嘹亮 10:52 谁是终极英雄 12:32 战旗 21:30 国防科工 21:26 谁是终极英雄 22:35 剧场:猎手 22:40 剧场:猎手 <b>●中央电视台 8 套</b> 04:42 月是故乡明 07:52 锦衣之下 21:28 剧场:扫黑风暴 23:04 连续剧:天龙八部 23:57 剧场:一念向北 <b>●中央电视台 9 套</b> 07:43 篮球少年 08:03 未来学校 08:59 国宝大案录 18:04 大唐帝陵 20:03 活力·源 21:00 来学校 22:00 纪录影院 23:39 来学校

(节目以当日播出为准)