

# 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

国家税务总局公告 2022 年第 21 号

为支持居民改善住房条件，根据《财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（2022 年第 30 号）规定，现将有关征管事项公告如下：

一、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 1 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。

纳税人换购住房个人所得税退税额的计算公式为：

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；

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。

现住房转让金额和新购住房金额与核定计税价格不一致的，以核定计税价格为准。

现住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

二、对于出售多人共有住房或新购住房为多人共有的，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。

三、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；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。

四、纳税人申请享受居民换购住房个人所得税退税政策的，应当依法缴纳现住房转让时涉及的个人所得税，并完成不动产权属变更登记；新购住房为二手房的，应当依法缴纳契税并完成不动产权属变更登记；新购住房为新房的，应当按照当地住房城乡建设部门要求完成房屋交易合同备案。

五、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，填报《居民换购住房个人所得税退税申请表》（详见附件），并提供下列资料：

（一）纳税人身份证件；

（二）现住房的房屋交易合同；

（三）新购住房为二手房的，提供房屋交易合同、不动产权证书及其复印件；

（四）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。

税务机关依托纳税人出售现住房和新购住房的完税信息，为

纳税人提供申请表项目预填服务，并留存不动产权证书复印件和新购新房的房屋交易合同复印件；纳税人核对确认申请表后提交退税申请。

六、税务机关运用住房城乡建设部门共享的房屋交易合同备案等信息开展退税审核。经审核符合退税条件的，按照规定办理退税；经审核不符合退税条件的，依法不予退税。

七、纳税人因新购住房的房屋交易合同解除、撤销或无效等原因导致不再符合退税政策享受条件的，应当在合同解除、撤销或无效等情形发生的次月 15 日内向主管税务机关主动缴回已退税款。

纳税人符合本条第一款规定情形但未按规定缴回已退税款，以及不符合本公告规定条件骗取退税的，税务机关将依照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则等有关规定处理。

八、各级税务机关要开展宣传引导，加强政策解读和纳税辅导，持续优化办理流程，开展提示提醒，便利纳税人享受税收优惠。

九、本公告执行期限为 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

特此公告。

附件：居民换购住房个人所得税退税申请表

财政部 税务总局

2022年9月30日

附件：

## 居民换购住房个人所得税退税申请表

纳税人姓名：

纳税人识别号： □□□□□□□□□□□□□□□□□□—□□ 金额单位：人民币元(列至角分)

| 基本信息                 |   |               |             |               |
|----------------------|---|---------------|-------------|---------------|
| *手机号码                |   | 电子邮箱          |             | 邮政编码          |
| *联系地址：               | 省（区、市）                                    | 市             | 区（县）        | 街道（乡、镇）       |
| 出售住房信息               |   |               |             |               |
| *住房坐落地址（列至门牌号）：      |   |               |             |               |
| *个人所得税完税日期           |   |               |             |               |
| *原完税信息               |   |               |             |               |
| 税种                   | 品目名称                                      | 税款所属时期        | 税票号码        | 实缴金额          |
| 个人所得税                | 房屋转让所得                                    |               |             |               |
|                      |   |               |             |               |
| 合计（小写）               |   |               |             |               |
| 新购住房信息（根据新购住房情况选择填报） |   |               |             |               |
| 新房                   | *住房坐落地址（列至门牌号）：                           |               |             |               |
|                      | *合同备案编号                                   |               | *合同备案日期     |               |
|                      | *契税完税日期                                   | （已缴纳契税的必填）    | *不动产单元代码（号） | （取得不动产权证书的必填） |
|                      | *权属登记日期                                   | （取得不动产权证书的必填） |             |               |
| 二手房                  | *住房坐落地址（列至门牌号）：                           |               |             |               |
|                      | *不动产单元代码（号）                               |               | *权属登记日期     |               |
|                      | *契税完税日期                                   |               |             |               |
| 退税政策依据               | 财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告（2022年第30号） |               |             |               |
| *居民换购住房个人所得税退税计算     |   |               |             |               |
| 项目                   |   |               |             | 行次            |
| *出售住房转让金额            |   |               |             | 1             |
| *新购住房金额              |   |               |             | 2             |
| *出售住房转让时缴纳的个人所得税     |   |               |             | 3             |

|  |  |         |  |   |
|--|--|---------|--|---|
| *应退税额  |  |         |  | 4 |
| *开户银行名称  |  | *开户银行省份 |  |   |
| *银行账号  |  |         |  |   |
| 备注   |  |         |  |   |
| <p>*谨承诺：本表是根据国家税收法律法规及相关规定填报的，本人对填报内容（附带资料）的真实性、可靠性、完整性负责；如房屋交易合同解除、撤销或无效，本人将在上述情形发生的次月十五日内缴回退税款项。</p> <p style="text-align: right;">纳税人签字：        年    月    日</p> |  |         |  |   |
| <p>受理人：</p> <p>受理税务机关（章）：</p> <p>受理日期：        年    月    日</p>  |  |         |  |   |

带\*的为必填项目

国家税务总局监制

## 居民换购住房个人所得税退税申请表填表说明

### 一、适用范围

本表适用于符合支持居民换购住房个人所得税政策条件的纳税人，在其申请退税时，向税务机关报送。

### 二、本表各栏填写

#### （一）表头项目

1. 纳税人姓名：填写自然人纳税人姓名。

2. 纳税人识别号：有中国公民身份号码的，填写中华人民共和国居民身份证上载明的“公民身份号码”；没有中国公民身份号码的，填写税务机关赋予的纳税人识别号。

#### （二）基本信息

1. 手机号码：填写纳税人在中国境内的有效手机号码。

2. 电子邮箱：填写纳税人有效电子邮箱地址。

3. 联系地址：填写纳税人能够接收信件的有效地址。

4. 邮政编码：填写纳税人“联系地址”对应的邮政编码。

#### （三）出售房屋信息

1. 出售住房坐落地址：填写出售住房的准确坐落地址，需要列至门牌号。

2. 个人所得税完税日期：填写《税收完税证明》记录的出售该住房缴纳个人所得税的入库日期。

#### （四）原完税信息

分税种、品目名称、税款所属时期、税票号码、实缴金额等项目，填写申请办理退税的已入库信息，上述信息应与完税费（缴款）凭证复印件、完税费（缴款）凭证原件或完税电子信息一致。

#### （五）新购住房信息

申请人可根据自身情况，选择新房或二手房填报。

1. 新房—住房坐落地址：填写购入住房的准确坐落地址，需要列至门牌号。

2. 新房—合同备案编号：填写合同在当地住建部门备案的编号。

3. 新房—合同备案日期：填写合同在当地住建部门备案的日期。

4. 新房—契税完税日期：如纳税人已缴纳契税，填报《税收完税证明》记录的购买该住房缴纳契税入库日期；如尚未缴纳契税，可不填报该项目。

5. 新房—不动产单元代码（号）：如纳税人已取得权属登记证书，填写证书的不动产单元代码；如尚未取得，可不填报该项目。

6. 新房—权属登记日期：如纳税人已取得权属登记证书，填写证书的登记日期；如尚未取得，可不填报该项目。

7. 二手房—住房坐落地址：填写购入住房的准确坐落地址，需要列至门牌号。
8. 二手房—契税完税日期：填报《税收完税证明》记录的购买该住房缴纳契税入库日期。
9. 二手房—权属登记日期：填写权属登记证书的登记日期。
10. 二手房—不动产单元代码（号）：填写权属登记证书的不动产单元代码。

（六）退税政策依据

《财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（2022 年第 30 号）

（七）居民换购住房个人所得税退税计算

1. 出售住房转让金额：填写出售住房时缴纳个人所得税的计税价格（不含增值税）。
2. 新购住房金额：换购住房为新房的，填写在住建部门备案的购房合同载明的交易价格（不含增值税）；换购住房为二手房的，填写缴纳契税时的计税价格。
3. 出售住房转让时缴纳的个人所得税：填写《税收完税证明》记录的出售住房实际缴纳的个人所得税。
4. 应退税额。根据《公告》退税金额计算公式计算填报。

（八）银行信息

1. 开户银行名称：填写申请人在中国境内开立银行账户的银行名称。
2. 开户银行省份：填写申请人在中国境内开立的银行账户的开户银行所在省、自治区、直辖市或者计划单列市。
3. 银行账号：填写申请人在中国境内开立的银行账户的银行账号。

（九）备注

填写认为需要特别说明的或者按照有关规定需要说明的事项。

三、其他事项说明

以纸质方式报送本表的，建议通过计算机填写打印并签字确认，一式两份，纳税人、税务机关各留存一份。