



利好频发！三部委优化多项房地产税收政策

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》，自2024年12月1日起执行。主要内容如下：

一、关于住房交易契税政策

(一) 对个人购买家庭**唯一**住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），**面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。**

(二) 对个人购买家庭**第二套**住房，**面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。**

二、关于有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策

(一) 取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，**继续免征土地增值税。**

(二) **北京市、上海市、广州市和深圳市**，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

三、关于降低土地增值税预征率下限

将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。



表：相关税收调整前后变化

分类	新政前	新政后
契税	<p>1、对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。</p> <p>2、对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。</p> <p>家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。（北京市、上海市、广州市、深圳市不实施该项，采用当地规定的契税税率3%）</p>	<p>1、对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。</p> <p>2、对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。</p> <p>家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。</p>
增值税	<p>北上广深之外的城市，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。</p> <p>对于北上广深四个一线城市，通知要求购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的另作规定，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税。</p>	<p>北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。</p>
土地增值税	<p>各地区预征率下限，东部地区为2%，中部和东北地区为1.5%，西部地区为1%。</p>	<p>将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后，东部地区为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。</p>

资料来源：中指研究院综合整理

原文链接：

https://szs.mof.gov.cn/zhengcefabu/202411/t20241113_3947450.htm

<https://fgk.chinatax.gov.cn/zcfgk/c100012/c5235810/content.html>

【中指观点】

1、降低契税税率，进一步降低购房者置业成本，更加利好改善性住房需求释放

本次将执行1%契税税率的面积段由90平方米提升至140平方米，政策优化后，个人购买的家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米，统一按1%的税率缴纳契税；而购买140平方米以上住房，唯一住房减按1.5%、二套按2%税率执行，也有明显下降，且一线城市不再区别对待，这项政策落地将进一步降低购房者置业成本，对于刚需和改善性住房需求均有较大利好，特别是改善性住房需求，对于一线城市税收优惠力度则更大。



以单价 5 万，面积分别为 80、100 平方米计算优化前后契税缴纳情况，计算情况如下，在各类情况下，契税均有不同程度的优惠，对于一线城市二套的优惠更为显著。

表：不同面积对应契税税率(单位：平方米)

面积对应契税税率	新政前		新政后	
	80	100	80	100
首套	1%	1.5%	1%	1%
非一线城市二套	1%	2%	1%	1%
一线城市二套	3%	3%	1%	1%

表：契税优惠情况(单位：平方米，万元)

单价 5 万元 /m ²	分类	新政前		新政后	
	面积	80	100	80	100
	总价	400	500	400	500
应缴契税税额	首套	4	7.5	4	5
	非一线城市二套	4	10	4	5
	一线城市二套	12	15	4	5
优惠金额	首套	0	-2.5		
	非一线城市二套	0	-5		
	一线城市二套	-8	-10		

资料来源：中指研究院综合整理

2、降低一线城市增值税税费，完善与取消普宅标准的配套政策。

普宅标准涉及的税费主要是增值税和土地增值税，本次明确一线城市取消普宅标准后，与全国其他地区适用统一的增值税政策，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税，这项政策可以明显降低一线城市增值税税费，进一步降低购房者置业成本，也将助力一线城市市场继续修复。此前北京、上海已经明确将及时取消普宅标准，广州和深圳尚未出台政策，预计一线城市将加快落地取消普宅标准。

表：增值税调整前后变化

分类		新政前	新政后
一线城市	普通住宅	2 年内：成交价/1.05*5% 2 年以上：免征	2 年内：成交价/1.05*5% 2 年以上：免征
	非普通住宅	2 年内：成交价/1.05*5% 2 年以上：(成交价-原购房价)/1.05*5%	
非一线城市		2 年内：成交价/1.05*5% 2 年以上：免征	2 年内：成交价/1.05*5% 2 年以上：免征

资料来源：中指研究院综合整理

对于土地增值税免征条件，本次政策明确取消普宅后，房企建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税，即这部分政策未做调整。

3、降低土地增值税预征率下限，降低企业预缴税额，缓解企业资金压力。



近年来，随着房地产市场的持续调整，不少房地产项目的土地增值税实际税率已经明显降低，企业不少税费资金处于多缴状态，这部分资金如果不能及时退税，将增加企业的资金压力。本次将各地区土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点，各地将在下限的基础上执行具体预征率，降低预征率有利于降低企业预征预缴的土地增值税，降低企业资金压力，对于当前稳定企业预期也将带来积极影响。

另外，值得关注的是，各项政策具体执行是 2024 年 12 月 1 日，2024 年 12 月 1 日前，个人销售、购买住房涉及的增值税、契税尚未申报缴纳的，也可按最新政策执行。

本次三部委发布多项税收优化政策，继续释放政策利好，财税方面支持房地产市场的政策正在加速兑现。本次政策对于购房者、房企均将产生实质性利好，降低购房者置业成本、缓解房企资金压力，有利于进一步稳定市场预期、提振购房者置业信心，10 月房地产市场出现了“阶段性回稳”，财税政策接连落地有望进一步强化市场的修复节奏，助力房地产市场止跌回稳。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

总部联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层
邮编：430013
电话：400-630-6618

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905729

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80167420

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：400-630-6618

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89946368

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-26920657

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-82775560

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401

济南 地址：山东省济南市槐荫区经十路普能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67736844

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：400-630-6618

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：400-630-6618

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼
邮编：610017
电话：400-630-6618