

受赠的住房对外转让时的纳税筹划会计从业资格考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/642/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8F\\_97\\_E8\\_B5\\_A0\\_E7\\_9A\\_84\\_E4\\_c42\\_642663.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/642/2021_2022__E5_8F_97_E8_B5_A0_E7_9A_84_E4_c42_642663.htm)

《国家税务总局关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144号)下发后，舆论众口一词表示“假赠与将彻底杜绝”。原先，房屋无偿赠与，只要缴纳3%的契税；而现在除了要缴纳5%全额契税外，再次转手时，受赠人还得以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按20%的适用税率计算缴纳个人所得税，在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收，比正常的买卖缴税还高。将对正常的赠与需求产生，很大的打击，而且打击面很广。有的人认为该文件“明修栈道，暗渡陈仓”。感觉像是变相、有条件地征收遗产税，可能对我们现行的社会关系产生深刻的影响。那么将受赠的住房对外转让时有没有纳税筹划的空间呢? [案例]北京的黄先生2006年9月继承了一套普通住房性质的A住房(当时的评估价格为100万)。2009年1月将该房产卖出售价100万元。那么，他该缴纳的个人所得税不能按照核定税率1%征收(即 $1000000 \times 1\% = 10000$ 元)，必须要以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额。其个人所得税应纳税所得额 $= (\text{转让收入} - \text{受赠时契税}) \times 20\% = (1000000 - 50000) \times 20\% = 19$ (万元)(为了简化计算不考虑印花税)。受赠的住房再次转让时需缴纳19万元的个人所得税，而正常转让相同价格的二手房只需缴纳1万元的个人所得税，两者相差甚

远。按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)的规定,对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房所缴纳的个人所得税应先以纳税保证金形式缴纳,再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系,全部或部分退还纳税保证金。假设在2009年2月份黄先生买了一套价值100万元的B住房(系普通住房)。按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》的规定,黄先生出售住房一年内重新购房,而且购房金额等于原住房销售额,应该全部退还纳税保证金。个人购买普通住宅,在3%税率基础上减半征收契税,黄先生购买这套房屋的成本为 $100 + 100 \times 1.5\% = 101.5$ (万元)。同时黄先生应该得到19万元的退税。2009年3月份黄先生将B住房以100万元的价格卖出,这时黄先生应该缴纳的个税为0,也不用缴纳营业税。按照《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108号)的规定,对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时。纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定,对其实行核定征税。即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的地市级地方税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋

类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入1%~3%的幅度内确定。由于黄先生拟转让的房产没有发生增值，黄先生选择据实征收个人所得税比较好，因为选择据实征收，黄先生缴纳的个人所得税为0；如果选择核定征收要缴纳个人所得税1万。按照《北京市地方税务局转发国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(京地税个[2006]348号)的规定，对于纳税人未能提供完整、准确的有关凭证，不能正确计算应纳税额的，可以采取核定征税。核定征收率暂按1%执行。按照《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131号)和《财政部、国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2008]174号)的规定，自2009年1月1日至12月31日，个人将购买不足2年的非普通住房对外销售的全额征收营业税；个人将购买超过2年(含2年)的非普通住房或者不足2年的普通住房对外销售的按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过2年(含2年)的普通住房对外销售的免征营业税。黄先生应该缴纳的营业税及附加为0，因为住房的销售收入为100万元，购买房屋的价款也为100万元。从以上分析我们可以看出，黄先生买卖B住房的收益为-1.5万元。因为买B住房花去101.5万元，而卖出B时只得到100万元，但通过这样的买卖可以退还当初将受赠的A住房转让时的个人所得税19万元，这样总体算下来，黄先生的收益为 $19 - 101.5 + 100 = 17.5$ (万元)。以上的分析是假设房价基本稳定的情况下得出的，现假设房价有所上涨，假设黄先生以110万元的价格将B住房卖出，这时应该缴纳营业税及附加为 $(110 - 100) \times 5.5\% = 0.55$ (万元)，缴纳的个税为 $110 \times 1\% = 1.1$ (万元)

。这是黄先生买卖B住房的收益为 $110 - 101.5 - 0.55 - 1.1 = 6.85$ (万元)。通过这样的买卖可以退还当初将受赠的A住房转让时的个人所得税19万元，这样总体算下来，黄先生的收益为 $19 + 6.85 = 25.85$ (万元)。现假设房价有所下跌，假设黄先生以90万元的价格将B住房卖出，这时应该缴纳营业税及附加为0，缴纳的个税为0。这时黄先生买卖B住房的收益为 $90 - 101.5 = -11.5$ (万元)。通过这样的买卖可以退还当初将受赠的A住房转让时的个人所得税19万元，这样总体算下来，黄先生的收益为 $19 - 11.5 = 7.5$ (万元)。假设黄先生以82.5万元的价格将B住房卖出，这时应该缴纳营业税及附加为0，缴纳的个税为0。这时黄先生买卖B住房的收益为 $82.5 - 101.5 = -19$ (万元)。通过这样的买卖可以退还当初将受赠的A住房转让时的个人所得税19万元，这样总体算下来，黄先生的收益为 $19 - 19 = 0$ (万元)。也就是说本案例中B住房只要能以82.5万元以上的价格卖出，黄先生就有收益。筹划点评：1、本案例筹划的难点是黄先生买的B住房能够以合适的价格卖出，因为黄先生买B住房的目的是要求退还卖A住房时缴纳的个人所得税。2、按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)的规定，跨行政区域售、购住房又符合退还纳税保证金条件的个人，应向纳税保证金缴纳地主管税务机关申请退还纳税保证金。有些地方出台的政策没有完全按照中央的政策来执行，所以在做纳税筹划时，必须进一步熟悉当地的税收政策。例如广州市出台的政策规定，一年内买卖房屋，符合三个条件才可以退还个人所得税：一是个人出售及新购住房的时间均发生在1999年12月2日以后，且出售及购买房屋的时间

相隔不超过12个月(买房卖房不分先后，但期间不超过12个月)；个人出售住房的时间，以个人所得税完税证上代扣税款的时间为准；个人购买住房的时间，以商品房买卖合同或房地产产权转让证明中房地产交易所登记确认时间为准。二是个人出售及新购住房均坐落在广州地区范围(含原两区、两市)内。三是个人出售住房在广州市国土房管局办理房地产交易过户，并由市调房总站按住房转让收入全额依1.3%代征了个人所得税。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)