7.2 居民换购住房个人所得税退税（线下）——705

# 一、适用情形

在2022年10月1日至2025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。

# **二、文件依据**

1.《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》（[总局公告2022年第21号](https://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/11656.html)）

2.《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（[财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第28号](https://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/13203.html)）

# **三、相关文书及填写说明**

整理中

# **四、注意事项**

（一）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。

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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

# **五、涉税风险与典型案例**

整理中

# **六、办理方式**

线下

# **七、办理时限**

限时办结

# **八、操作指引**

纳税人向税务机关申请办理本业务。

# **九、资料处理**

**居民换购住房个人所得税退税报送资料清单**

| **序号** | **报送资料名称** | **必报** | **条件报送** | **归档** | **查验** | **代保管** | **核销** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 《居民换购住房个人所得税退税申请表》 | √ |  | √ |  |  |  |
| 2 | 纳税人身份证件 | √ |  |  | √ |  |  |
| 3 | 现住房的房屋交易合同 |  | √ | √ |  |  |  |
| 4 | 房屋交易合同、不动产权证书 |  | √ |  | √ |  |  |
| 5 | 房屋交易合同、不动产权证书复印件 |  | √ | √ |  |  |  |
| 6 | 经住房城乡建设部门备案（网签）的房屋交易合同 |  | √ |  | √ |  |  |
| 7 | 经住房城乡建设部门备案（网签）的房屋交易合同复印件 |  | √ | √ |  |  |  |
| 8 | 由于特殊情况不能退至纳税人、扣缴义务人原缴款账户的书面说明、相关证明资料和指定接受退税的其他账户及接受退税单位（人）名称的资料 |  | √ | √ | √ |  |  |

1.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》，并应提供下列资料：（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。

2.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。

3.由于特殊情况不能退至纳税人、扣缴义务人原缴款账户的书面说明、相关证明资料和指定接受退税的其他账户及接受退税单位（人）名称的资料，符合条件调阅复用，免于重复提供。