

个人无偿受赠房屋 有关个人所得税政策解读

■ 刘艳伟

财政部、国家税务总局5月25日下发《关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税[2009]78号),明确规定了免征个人所得税的房屋产权无偿赠与适用情况,并强调除此以外受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得,从2009年5月25日起按20%的税率缴纳个人所得税。

一、无偿受赠房屋三种情况下 当事双方免征个税

财税[2009]78号规定的无偿受赠房屋当事双方免征个人所得税的三种情形包括:情形一,房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹;情形二,房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人;情形三,房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。财税[2009]78号规定,赠与双方办理免税手续时,应向税务机关提交《国家税务总局关于加强房地产交易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)第一条规定的相关证明材料和赠与双方当事人的有效身份证件等资料。同时强调,对情形一,还须提供公证机构出具的赠与人和受赠人亲属关系的公证书(原件);对情形二,还须

提供公证机构出具的抚养关系或赡养关系公证书(原件),或乡镇政府或街道办事处出具的抚养关系或赡养关系证明。

根据财税[2009]78号和国税发[2006]144号精神,纳税人在办理无偿赠与减免税手续时,特别要注意以下问题:

一是要提供的证明材料必须是原件,同时要有关公证书复印件提供给税务机关留存;二是要资料必须齐全且填写正确规范;三是要填报《个人无偿赠与与不动产登记表》并作出无偿赠与声明;四是《个人无偿赠与与不动产登记表》如赠与人死亡,由代理人代为填写此表并签字。只有经税务机关对提供相关材料审核通过后方可办理无偿赠与减免税手续。并且,国税发[2006]144号规定,税务机关不得向无偿赠与不动产的个人发售或代开发票,所赠与房产不能取得税务发票(视同销售除外)。

二、非近亲受赠取得房产应按 其他所得交个税

为规范二手房交易市场,加强个税征管,堵塞税收漏洞,财税[2009]78号明确,除上述无偿受赠房屋当事双方免征个税三种情形外,房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的,受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得,按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税,税率为20%。对受赠

人无偿受赠房屋计征个人所得税时,其应纳税所得额为房地产赠与合同上标明的赠与房屋价值减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额,并规定“赠与合同标明的房屋价值明显低于市场价格或房地产赠与合同未标明赠与房屋价值的,税务机关可依据受赠房屋的市场评估价格或采取其他合理方式确定受赠人的应纳税所得额”。

例1:2009年6月30日,张某将一套地处市区房产以其他赠与方式赠与给李某。该房产市场价值为50万元,赠与合同上标明的赠与房屋价值也为50万元(假设该省确定契税征收率为3%)。

新《营业税暂行条例实施细则》实施后,个人将不动产或者土地使用权无偿赠送其他单位或个人也正式纳入营业税征税范围,则李某应缴纳营业税及其附加=500 000×5.5%=27 500(元)。按照国税发[2006]144号规定,受赠房屋时李某应按该房屋市场价的3%缴纳契税=500 000×3%=15 000(元);按“产权转移书据”税目贴花,税率为万分之五,应纳印花税=500 000×0.5%=250(元)。李某在缴纳契税和印花税时,须提交经税务机关审核并签字盖章的《个人无偿赠与与不动产登记表》,税务机关(或其他征收机关)应在其契税和印花税完税凭证上加盖“个人无偿赠与”印章,李某凭此到房管部门办理赠与产权转移登记手续,同时要缴纳5元的权证

印花税。合计李某应支付的相关税费=15 000+250+5=15 255(元),李某应纳税所得额=500 000-15 255=484 745(元),应纳个人所得税额=484 745×20%=96 949(元)。

三、转让受赠房屋可扣除原捐赠人实际购置成本

财税[2009]78号明确,受赠人转让受赠房屋的,以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额,为受赠人的应纳税所得额,依法计征个人所得税。受赠人转让受赠房屋价格明显偏低且无正当理由的,税务机关可以依据该房屋的市场评估价格或其他合理方式确定的价格核定其转让收入。此处应注意,国税发[2006]144号规定,受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,再次转让该项不动产的,应纳个人所得税=(转让收入-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用)×20%。而根据财税[2009]78号规定,从2009年5月25日起,受赠人转让受赠房屋的,原捐赠人取得该房屋的实际购置成本也应扣除。相应地,其公式也修改为:应纳个人所得税=(转让收入-原捐赠人取得该房屋的

实际购置成本-赠与过程中受赠人支付的相关税费-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用)×20%。

例2:承例1,假定张某取得该房屋的实际购置成本为30万元,李某取得受赠房产两个月后,以60万元价格出售上述受赠房产,税务机关确定可以扣除的合理费用为5 000元。赠与过程中李某支付的相关税费=15 000+250+5+96 949=112 204(元),转让过程缴纳的营业税及附加(假设城建税适用7%税率,教育费附加征收率为3%)=600 000×5%×(1+7%+3%)=600 000×5.5%=33 000(元),印花税和土地增值税免征,则李某应纳税所得额=(600 000-300 000-112 204-33 000-5 000)=149 796(元),应纳个人所得税=149 796×20%=29 959.2(元)。

这里需要注意的是,根据国家税务总局发布的《关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》(国税函[2004]1036号)中的规定,只要是法定继承人继承土地、房屋权属的,无论是第一顺序继承人还是第二顺序继承人都不得征收契税。但《国家税务总局关于经法院调解的房屋权属转移征收契税的批复》(国税函[2008]718号)明确,居民个人根据国家房改政策购买的公有住房,并取得房改产权证后,将名下的房屋产权转移给

其子女,属于契税法规定的赠与行为,应依照《契税暂行条例》及其有关规定缴纳3%至5%契税。

同时,税法规定个人将购买不足5年的住房对外销售的应全额征收营业税;个人将购买超过5年(含)的普通住房对外销售的免征营业税;个人将购买超过5年(含)的非普通住房对外销售的,按其售房收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税(《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)规定,自2009年1月1日至12月31日,将上述年限由5年改为2年)。在此规定中,时间认定非常关键。国税发[2006]144号将无偿赠与行为区分为一般赠与与行为(包括继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与)和其他无偿赠与行为两类,并对如何确定以这两类无偿赠与方式取得住房的购房时间问题加以区分。对以一般赠与方式取得的住房对外销售的行为,其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。对于以其他无偿赠与方式取得的住房,其购房时间确定为发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间。■

(作者单位:河南财经学院会计学院)

责任编辑 雷蕾

● 简讯

中国注册会计师协会成立民营企业工作委员会

近日,中国注册会计师协会正式成立民营企业工作委员会并召开了第一次民营企业服务工作会议。中国注册会计师协会副会长、中国建设银行首席财务官庞秀生当选为民营企业工作委员会主任委员。中国注册会计师协会副会长阮光立,北京市注册会计师协会会长、北京市财政局副局长徐熙,江苏省注册会计师协会会长、江苏省高科技投资集团董事长徐锦荣,中国人民大学教授王化成等当选为副主任委员。民营企业工作委员会成立后,将了解有关分会、各省市协会民营企业服务工作情况,起草中国注册会计师协会民营企业服务工作计划和指导意义;指导、帮助有关分会、各省市协会民营企业服务工作,推动有关分会、各省市协会的合作;组织、开展民营企业在地区间和国际间的交流与合作。■

(本刊通讯员)