

出售不动产所得收入纳税规定

2017 年

对于认定个人出售不动产所得需纳税收入，应参照多次修订的 1995 年第 CXVII 号法律即《个人所得税法》第 59-63 条的规定。

这里我们介绍一下与认定收入有关的几个重要的概念。

进项收入

指所有个人以转让方式获得的进项。

出售不动产获得的进项是确定收入的起始点。销售金额、以交换所获得的物品按获取之时确定的习惯性市场价值、买方所支付的滞纳金利息等都认做是进项。

支出费用

出售不动产所得收入另一个重要的方面是确定可计算的支出。

法律规定的可计算支出包括：

- 进行交易支出的费用及与其相关的支出。这些支出包括：
 - 通过买卖合同获得不动产情况下合同中写明的金额，以交换方式获得不动产情况下交换合同中确定的价值。
 - 以继承方式获得不动产情况下，指在确定印花税时考虑的金额。如无印花税，则为继承清单中标明的价值。
 - 赠与方式获得不动产情况下，指在确定印花税时考虑的金额。如无印花税，则为进项收入的 75%。
 - 2008 年 1 月 1 日之后进行的施工、重建、地基扩建情况下，到交易时给建房者个人开具的发票，但至少是建筑材料的价值。
 - 作为租户从地方政府购买不动产情况下，指在合同中标明的实际购买价格。
 - 与合同相关的以发票可证明的费用、律师费、公证费、专家费等费用。
- 增加不动产价值的投入支出。此类支出费用包括：
 - 所有为增加不动产价值所投入的支出（如水电气改造、增建桑拿房、游泳池、安全保护系统，耕地情况下增建的引流或灌溉系统，2008 年 1 月 1 日 后进行的扩建和兴建支出。

- 。 在出售之前 24 个月进行的翻修支出，如果其金额超过了买卖合同中购买价格的 5%。
- 与交易有关的以发票可证明的支出费用（如专家和不动产中介费用）。

出售不动产获得收入的时间

将有效合同（材料、法院和官方决定书）递交不动产管理部门（土地管理局）的日期视为出售不动产获得的收入的日期。

获得不动产的时间

将有效合同（文案、法院和官方决定书）递交不动产管理部门的日期视为获得不动产的日期。继承情况下，获得日期为被继承者死亡的日期。

按照一般规则，2007 年 12 月 31 日之后在不动产之上搭建不动产情况下，获得时间为最后的启用许可决定生效的日期，启用的知晓日期或在简易申报为基础建造的建筑物情况下是签发证明建设已发生的官方证明书的日期。对与上述不符的情况，法律也允许个人根据其选择，对这一时间之前已存在的不动产及后来扩建的不动产的获得时间分别进行确定。

收入的确定

作为确定收入的第一个步骤，应该从进项中除去可计算的支出，以此得出的数额为计算收入的金额（这里需要说明的是，支出只能最高计算到进项的额度，即计算收入的金额可至少为 0）。

如果出售不动产属经济活动范畴，那么以支出而较少的进项作为独立活动产生的收入转变为必须纳税的收入。经济活动指个人经营性地，或者持续或经常性地以获得差价为目的，或者产生这样的结果，且其活动是以独立的形式进行的。

计算出的收入金额随着时间的推移可以递减。从 2017 年 1 月 1 日起施行的规则基础上，（无论是公寓、度假别墅、农田还是建筑用地皮等）所有房地产情况下递减的规模都一致。也就是说，从上述日期起，在收入产生后不需要研究个人出售的是公寓、住宅房地产还是其它类房地产。房地产和权利型无形资产（如收益权）在 2017 年转让时，在计算收入的金额当中（注意到获得时间），按以下方式确定的金额被视为收入：

购得时间	收入为计算出金额的
2017年，第0年	100%
2016年，第1年	100%
2015年，第2年	90%
2014年，第3年	60%
2013年，第4年	30%
2012年，第5年	0%

鉴于上述，个人在 2017 年出售于 2012 年或之前购买的不动产时，不产生应纳税的收入。

税率

出售不动产获得的收入属于特别税收入，即不属于综合税基。

确定出售不动产获得的收入后，应纳税率为收入的 15%。

这一纳税由进行出售交易的个人按自我纳税确定，在年度报表中申报并按纳税要求在规定的期限内缴纳。

2017 年发生的出售不动产获得的收入由个人按 17SZJA 号个人所得税报表填报，并在就此相关的期限内递交，并在同一期限内完成缴税。