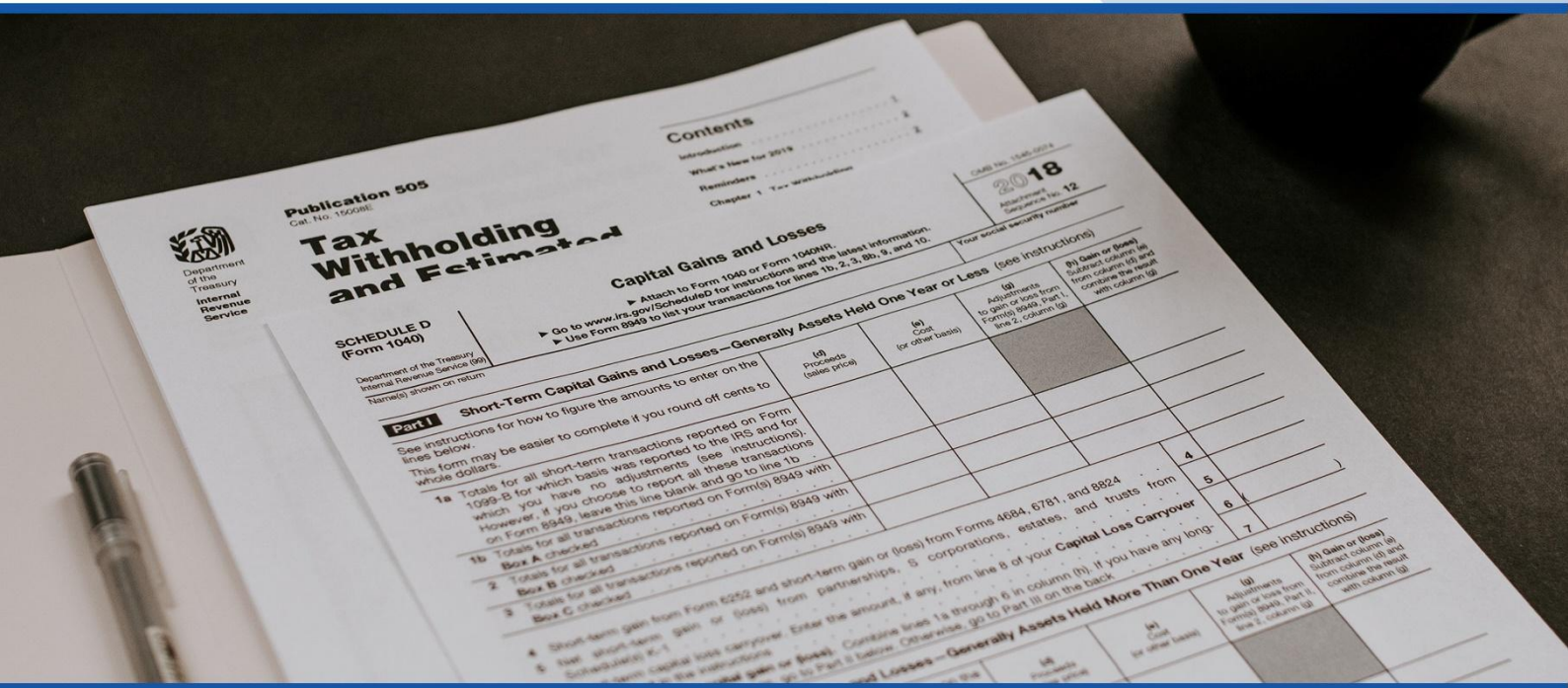


# 每周税收动态

2024-11-19

## Weekly Tax News



## 本周政策总览

- [1. 财政部 海关总署 税务总局关于扩大启运港退税政策实施范围的通知（来源：国家税务总局官网）](#)
- [2. 财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告（来源：国家税务总局官网）](#)
- [3. 国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告（来源：国家税务总局官网）](#)
- [4. 财政部 国家税务总局关于调整出口退税政策的公告（来源：国家税务总局官网）](#)

## 本周新闻总览

- [1. 就财政部 税务总局 住房城乡建设部有关司负责人就促进房地产市场平稳健康发展税收政策答记者问（来源：国家税务总局官网）](#)
- [2. 关于《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》的解读（来源：国家税务总局）](#)

## 财政部 海关总署 税务总局关于扩大启运港退税政策实施范围的通知

财税〔2024〕31号

### 政策 1 关注要点

最新《启运港和离境港名单》将扩大启运港退税政策实施范围，自2024年12月1日起施行。

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，海关总署广东分署、各直属海关，国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局：

现将扩大启运港退税政策实施范围通知如下：

一、对符合条件的出口企业从启运地（以下称启运港）启运报关出口，由中国国家铁路集团有限公司及其下属公司承运，从铁路转关运输直达离境地（以下称离境港）离境的集装箱货物，实行启运港退税政策。启运港、离境港名单见附件。

二、运输企业及运输工具。

运输企业为中国国家铁路集团有限公司及其下属公司。运输工具为火车班列或铁路货车车辆。

三、出口企业。

出口企业的出口退（免）税分类管理类别为一类或二类，并且在海关备案（失信企业除外）。

四、危险品不适用启运港退税政策。

五、办理流程。

（一）启运地海关依出口企业申请，对从启运港启运的符合条件的货物办理放行手续后，生成启运港出口货物报关单电子信息。

（二）海关总署按日将启运港出口货物报关单电子信息（加启运港退税标识）通过电子口岸传输给税务总局。

（三）出口企业凭启运港出口货物报关单电子信息及相关材料到主管退税的税务机关申请办理退税。出口企业首次申请办理退税前，应向主管出口退税的税务机关进行启运港退税备案。

（四）主管出口退税的税务机关，根据企业出口退（免）税分类管理类别信息、税务总局清分的企业海关信用等级信息和启运港出口货物报关单信息，为出口企业办理退税。



（五）启运港启运的出口货物自离境港实际离境后，海关总署按日将正常结关核销的报关单数据（加启运港退税标识）传送至税务总局，税务总局按日将已退税的报关单数据（加启运港退税标识）反馈海关总署。

（六）货物如未运抵离境港不再出口，启运地或经停地海关应撤销出口货物报关单，并由海关总署向税务总局提供相关电子数据。上述不再出口货物如已办理出口退税手续，出口企业应补缴税款，并向启运地或经停地海关提供税务机关出具的货物已补税证明。

对已办理出口退税手续但自启运日起超过2个月仍未办理结关核销手续的货物，除因不可抗力或属于上述第（六）项情形且出口企业已补缴税款外，视为未实际出口，税务机关应追缴已退税款，不再适用启运港退税政策。

（七）主管出口退税的税务机关，根据税务总局清分的正常结关核销的报关单数据，核销或调整已退税额。

六、在《财政部 海关总署 税务总局关于完善启运港退税政策的通知》（财税〔2018〕5号）第二条“政策适用范围”的“（一）启运港”中新增无锡（江阴）港。

七、《财政部 海关总署 税务总局关于在粤港澳大湾区实行有关增值税政策的通知》（财税〔2020〕48号）所列启运港，均可作为经停港。承运适用启运港退税政策货物的船舶，可在经停港加装、卸载货物。从经停港加装的货物，须为已报关出口、经由上述离境港离境的集装箱货物。

将财税〔2020〕48号文件第二条中规定的离境港“广州南沙保税港区、深圳前海保税港区”修改为“广州南沙新港、深圳港（含深汕特别合作区小漠港区）”。

在财税〔2020〕48号文件附件中增列汕头市汕头港、广州市花都港、广州市广州南沙港、湛江市湛江港、江门市江门高新港、钦州市钦州港、儋州市洋浦港为启运港。

八、各地海关和税务部门应加强沟通，建立联系配合机制，互通企业守法诚信信息和货物异常出运情况。各地财政、海关和税务部门要密切跟踪启运港退税政策运行情况，对工作中出现的问题及时上报财政部税政司、海关总署综合司及税务总局货物和劳务税司。

九、本通知自2024年12月1日起执行。《财政部 海关总署 税务总局关于陆路启运港退税试点政策的通知》（财税〔2022〕9号）、《财政部 海关总署 税务总局关于增加陆路启运港退税试点的通知》（财税〔2023〕50号）同时废止。

政策

- 附件：1. 内蒙古自治区等实施启运港退税政策名单  
2. 广西壮族自治区等实施启运港退税政策名单  
3. 浙江省等实施启运港退税政策名单  
4. 辽宁省等实施启运港退税政策名单  
5. 广东省等实施启运港退税政策名单

财政部 海关总署 税务总局

2024年11月12日

附件：[启运港和离境港名单.pdf](#)

## 财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展 有关税收政策的公告

财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2024 年第 16 号

为促进房地产市场平稳健康发展，现就相关税收政策公告如下：

### 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。

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。

（三）纳税人申请享受税收优惠的，应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的，纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息；不具备信息共享条件，且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可按规定适用告知承诺制办理，报送相应的《税务证明事项告知承诺书》，并对承诺的真实性承担法律责任。

（四）具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产管理部门制定。

### 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。

### 政策 2 关注要点

关于购买家庭住房减征契税及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、增值税政策的规定。

## 政策

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，有关城市的具体执行标准由各省、自治区、直辖市人民政府规定。具体执行标准公布后，税务机关新受理清算申报的项目，以及在具体执行标准公布前已受理清算申报但未出具清算审核结论的项目，按新公布的标准执行。具体执行标准公布前出具清算审核结论的项目，仍按原标准执行。

（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。《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条第一款有关内容和第二款相应停止执行。

三、本公告自2024年12月1日起执行。《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）同时废止。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，符合本公告规定的可按本公告执行。

特此公告。

财政部 税务总局 住房城乡建设部

2024年11月12日



## 财政部 税务总局 住房和城乡建设部有关司负责人就促进房地产市场平稳健康发展税收政策答记者问

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，近日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部发布了《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。财政部税政司，税务总局财产和行为税司、货物和劳务税司，住房和城乡建设部房地产市场监管司有关负责人回答了记者提问。

一、此次调整房地产市场税收政策的主要背景是什么？

答：党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。党的二十届三中全会提出，允许有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准，完善房地产税收制度。中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

为贯彻落实党中央决策部署，需要对取消普通住宅和非普通住宅标准涉及的增值税、土地增值税优惠政策如何衔接予以明确，并结合当前房地产市场运行情况，进一步调整优化相关税收政策，加大支持力度，促进房地产市场平稳健康发展。

二、此次对房地产市场相关税收政策做了哪些调整？

答：（一）加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

契税方面，将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米，并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策，即调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。

土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

（二）明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。



三、调整后的住房交易环节契税优惠政策主要内容是什么？纳税人如何办理优惠政策？

增值税方面，在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上（含2年）住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上（含2年）非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

答：（一）政策内容。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。

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。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。

（二）办理方式。纳税人申请享受税收优惠的，应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的，纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息；不具备信息共享条件，且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可按规定适用告知承诺制办理，报送相应的《税务证明事项告知承诺书》，并对承诺的真实性承担法律责任。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产管理部门制定。

为让更多的纳税人享受到政策红利，对于2024年12月1日后个人购买住房申报缴纳契税的，以及2024年12月1日前购买住房但于2024年12月1日后申报缴纳契税的，符合新发布公告规定的均可按新发布公告执行。

四、与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税优惠政策主要内容是什么？

答：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。

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条第一款有关内容和第二款相应停止执行。

2024年12月1日前，个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合新发布公告规定的可按新发布公告执行。

五、与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的土地增值税优惠政策主要内容是什么？

答：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。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，有关城市的具体执行标准由各省、自治区、直辖市人民政府规定。具体执行标准公布后，税务机关新受理清算申报的项目，以及在具体执行标准公布前已受理清算申报但未出具清算审核结论的项目，按新公布的标准执行。具体执行标准公布前出具清算审核结论的项目，仍按原标准执行。

六、降低土地增值税预征率下限的主要内容是什么？

答：与我国房地产开发模式相适应，土地增值税实行预征制度。为充分发挥土地增值税预征的调节作用，税务总局于 2010 年发文明确了各地区预征率下限，其中：东部地区为 2%，中部和东北地区为 1.5%，西部地区为 1%。

此次调整，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%。

七、税务机关将采取哪些措施方便纳税人享受有关优惠政策？

答：为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利，税务部门将会同有关部门采取一系列措施，持续优化纳税服务，提升纳税人的满意度和获得感。

一是进一步提升窗口服务效能。公告发布后，各地税务部门将以不动产登记办税“一窗受理”工作模式为依托，进一步优化线下窗口设置和线上操作流程，为购房群众提供缴税、办证“一件事一次办”的“一站式”服务。此外，税务部门还将视需求采取增设服务窗口、延长办税时间等方式，为有需求的群众提供办税服务。

二是进一步优化资料提供方式。持续加大部门协作信息共享工作力度，利用共享信息开展数据预填，减轻纳税人资料提供负担和填报负担。对于不具备信息共享条件且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可以按照现行规定选择适用告知承诺制办理。

三是进一步加强政策宣传解读。各地税务部门将会同相关部门结合地方实际，通过办税服务厅纳税辅导岗专人、12366 纳税缴费服务热线专线为纳税人提供专业的政策内容解读和办税流程咨询服务，快速响应纳税人关切，确保办税井然有序。同时，利用多种媒体媒介开展政策宣传解读，营造良好的税收营商环境。

## 国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告

国家税务总局公告 2024 年第 10 号

## 政策 3 关注要点

《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》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%，本公告自 2024 年 12 月 1 日起施行。

为更好发挥土地增值税调节作用，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定，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）。

本公告自 2024 年 12 月 1 日起施行。《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53 号）第二条第二款规定同时废止。

特此公告。

国家税务总局

2024 年 11 月 13 日

## 关于《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》的解读

为深入贯彻党的二十届三中全会和国务院常务会议要求，更好发挥土地增值税调节作用，税务总局制发了《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（以下简称《公告》）。现解读如下：

### 一、《公告》的制定背景是什么？

为保障土地增值税收入及时均衡入库，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》有关规定，税务部门对纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入，按一定比例预征土地增值税，待项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。2010年，为更好的发挥土地增值税预征的调节作用，税务总局制发了《关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号），规定了预征率下限，除保障性住房外，东部地区省份下限为2%，中部和东北地区省份下限为1.5%，西部地区省份下限为1%。当前，随着房地产市场形势变化，不同房地产项目的增值水平发生结构性分化，有的房地产项目增值率下降幅度较大，有必要对预征率下限作出调整，以便给各地科学调整预征率预留空间，促进房地产市场平稳健康发展。

### 二、《公告》的主要内容是什么？

《公告》将预征率下限降低了0.5个百分点，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%。

### 三、《公告》发布实施后各地应如何调整预征率？

《公告》发布实施后，各地可结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整，需要调整的，由各地税务部门会同财政部门在当地政府的指导下，结合当地房地产项目实际税负水平等情况，在科学测算的基础上，确定各类型房地产的具体预征率。



## 财政部 国家税务总局关于调整出口退税政策的公告

## 财政部 税务总局公告 2024 年第 15 号

## 政策 4 关注要点

现就调整铝材等产品出口退税政策有关事项公告如下：取消铝材、铜材以及化学改性的动、植物或微生物油、脂等产品出口退税。将部分成品油、光伏、电池、部分非金属矿物制品的出口退税率由 13% 下调至 9%。公告自 2024 年 12 月 1 日起实施

现就调整铝材等产品出口退税政策有关事项公告如下：

一、取消铝材、铜材以及化学改性的动、植物或微生物油、脂等产品出口退税。具体产品清单见附件 1。

二、将部分成品油、光伏、电池、部分非金属矿物制品的出口退税率由 13% 下调至 9%。具体产品清单见附件 2。

三、本公告自 2024 年 12 月 1 日起实施。本公告所列产品适用的出口退税率以出口货物报关单注明的出口日期界定。

特此公告。

附件：1. [下调出口退税率的产品清单.pdf](#)

2. [取消出口退税的产品清单.pdf](#)

财政部 税务总局

2024 年 11 月 15 日