

北京市财政局

京财税〔2001〕2051号

关于明确契税有关政策的函

北京市国土资源和房屋管理局：

最近，财政部和国家税务总局联合下发了《关于对消化空置商品房有关税费政策的通知》（财税〔2001〕44号）。我局与市地税局结合实际，又做了如下补充规定，请在扣缴契税的工作中一并遵照执行。

一、高消费性空置商品房是指别墅和渡假村，自2001年1月1日起恢复征收营业税和契税。对其他空置商品房，在2002年12月31日之前销售的，免征营业税和契税。已纳税的，予以退税。

二、除别墅和渡假村以外的其他非空置商品住房，以套为单位，凡建筑面积在120平方米以内的，按2%的税率征收契税；凡建筑面积超过120平方米的，120平方米以下的部分按照2%的税率征收契税，120平方米以上的部分按4%的税率征收契税。

4
该政策自发布之日起执行，在此之前已纳契税的，不再退税。

二〇〇一年十一月一日



主题词：财政 契税 政策 函

北京市财政局

打字人：陈 玲

2001 年 11 月 5 日印发

校对入：李景祥

共印 10 份

北京市财政局

北京市地方税务局

京财税〔2001〕1511号

转发财政部、国家税务总局 关于对消化空置商品房有关税费政策的通知

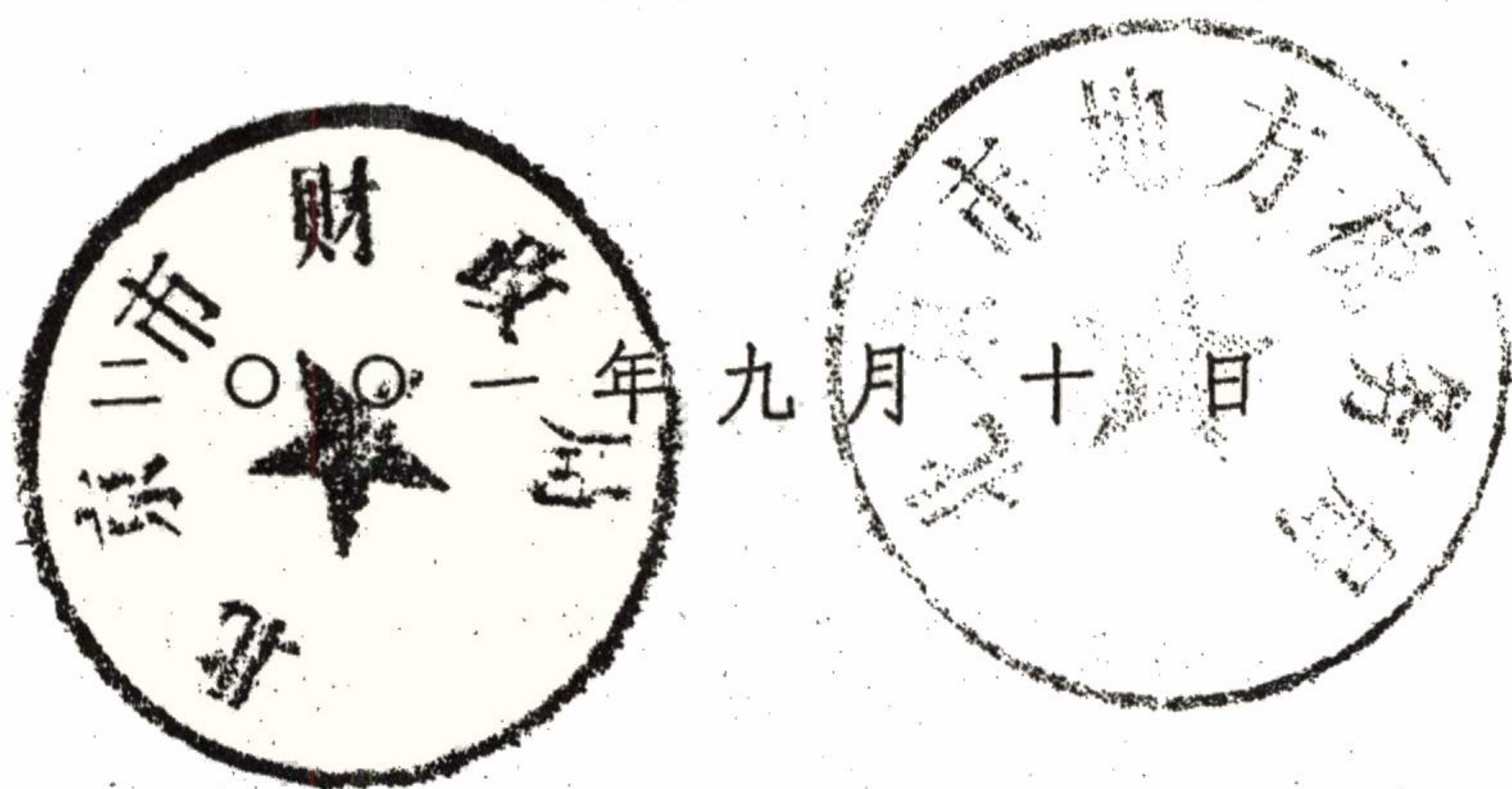
各区县财政局、地税局、市地税局各直属分局：

现将财政部、国家税务总局《关于对消化空置商品房有关税费政策的通知》（财税〔2001〕44号）转发给你们，并做如下补充，请一并遵照执行。

1. 高消费性空置商品房是指别墅和渡假村，自2001年1月1日起恢复征收营业税和契税。对其他空置商品房，在2002年12月31日之前销售的，免征营业税和契税。已纳税的，予以退税。

2. 除别墅和渡假村以外的其他非空置商品住房，以套为单位，凡建筑面积在120平方米以内的，按2%的税率征收契税；凡建筑面积超过120平方米的，120平方米以下的部分按2%的税率

征收契税，120平方米以上的部分按4%的税率征收契税。该政策自发布之日起执行，在此之前已纳契税的，不再退税。



主题词：财政 税收 政策 通知

北京市财政局

2001年9月13日印发

打字人：王凤云

校对人：孟和国

共印100份

财 政 部 国家税务总局 文件

财税〔2001〕44号

财政部 国家税务总局关于对消化 空置商品房有关税费政策的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为加快消化积压空置商品房，促进房地产市场的健康发展，积极防范金融风险，经国务院批准，现就积压空置商品房有关税费政策问题通知如下：

一、对财政部、国家税务总局《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字〔1999〕210号）中规定的“1998年6月30日以前建成尚未售出的商品住房”免征营业税、契税的优惠政策，

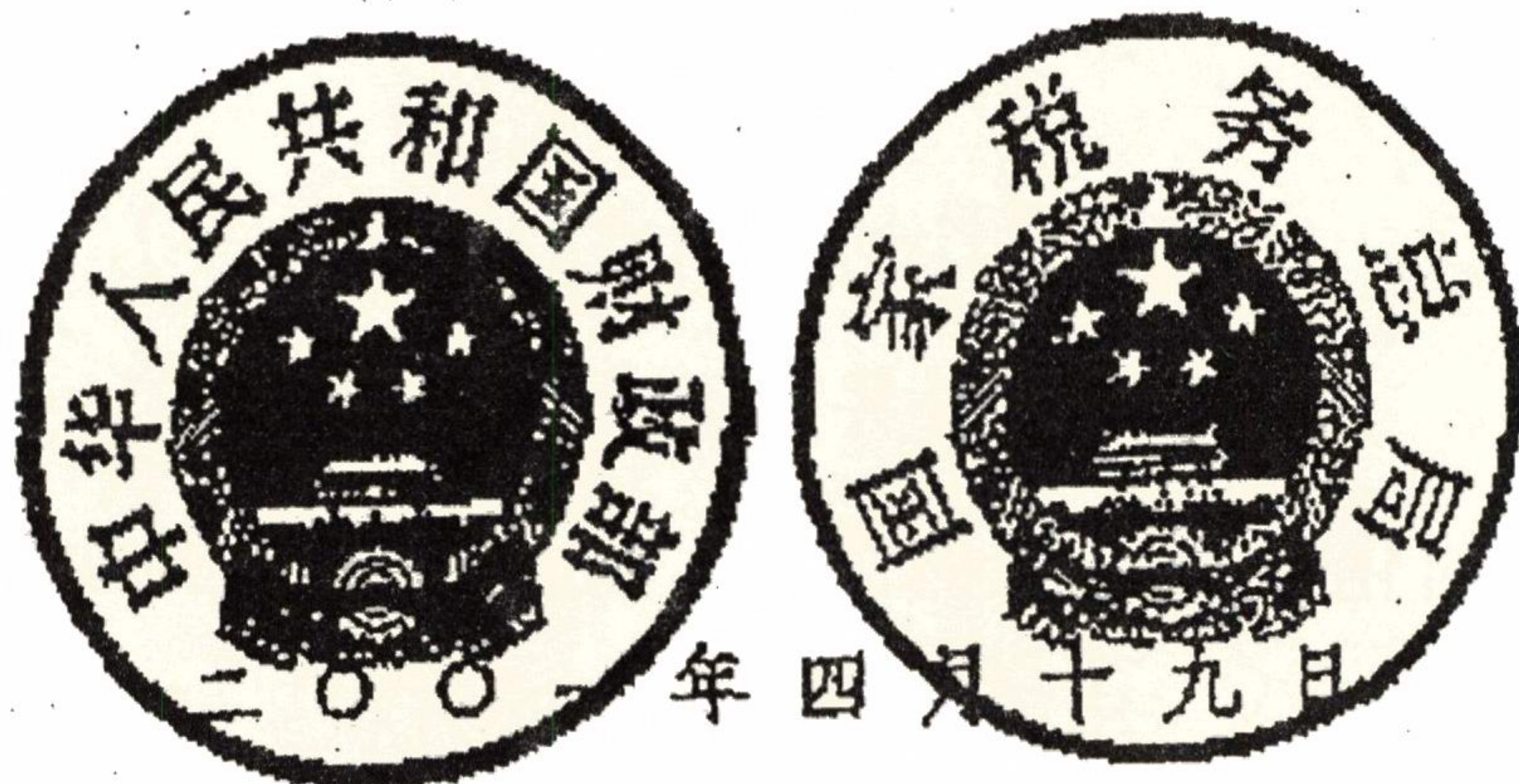
延期执行两年，即延长至2002年12月31日止。

对纳税人销售1998年6月30日以前建成的别墅、渡假村等高消费性的空置商品房，应自2001年1月1日起恢复征收营业税、契税。

别墅、渡假村等高消费性的空置商品房与其他商品住房的界限，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财税部门根据当地情况确定。

二、纳税人在1998年6月30日以前建成的商业用房、写字楼，在2001年1月1日至2002年12月31日期间销售的，免征营业税、契税。

三、对纳税人销售1998年6月30日以前建成的商业用房、写字楼、住房（不含别墅、渡假村等高消费性的空置商品房），免予征收各种行政事业性收费。



主题词：房屋 税收 收费 通知

抄送：国务院办公厅，建设部，财政部驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处。

财政部办公厅

印发200份

2001年4月24日印发

北京市财政局 北京市地方税务局

京财税〔2002〕9号

关于对房屋有关契税政策的补充通知

各区县财政局、地方税务局、市地方税务局各直属分局：

近期，在契税的征收管理过程中，陆续反映出一些问题，现将有关政策补充通知如下：

一、关于《转发财政部、国家税务总局关于对消化空置商品房有关税费政策的通知》（京财税〔2001〕1511号）（以下简称《通知》）中的有关政策。

（一）关于《通知》的执行时间

根据《中华人民共和国契税暂行条例》第八条“契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。”及《中华人民共和国契税暂行条例细则》第八条“以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属”“视同

10
土地使用权转让、房屋买卖”的规定，因此，单位和个人购买房屋，应当按照签订房屋买卖合同（包括预售合同）时的签约日期并按照契税规定计算应纳税款。

鉴于《通知》的发文日期是2001年9月10日，因此，凡是在此日期之前签订购买房屋合同（包括预售合同）的，仍按照原有政策执行；在此日期之后签订购买房屋合同（包括预售合同）的，按照《通知》的规定执行。

（二）关于商业用房、写字楼、别墅和渡假村与其他商品住房的界限

商业用房、写字楼、别墅和渡假村与其他商品住房的界限，按照《北京市商品房销售许可证》等证明资料中标明的房屋用途确定。存量房按照房屋所有权证上标明的房屋性质确定。

（三）关于《通知》中购买自用普通住宅减半征收契税的范围

根据国家规定，购买自用普通住宅减半征收契税的范围仅限于个人，不包括单位。

二、关于土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，被拆迁人重新承受土地、房屋权属适用的契税政策。

根据《北京市契税管理规定》，土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，被拆迁人获得货币补偿并且重新购买土地、房屋权属的，其购买价格没有超过货币补偿额的部分，免征契

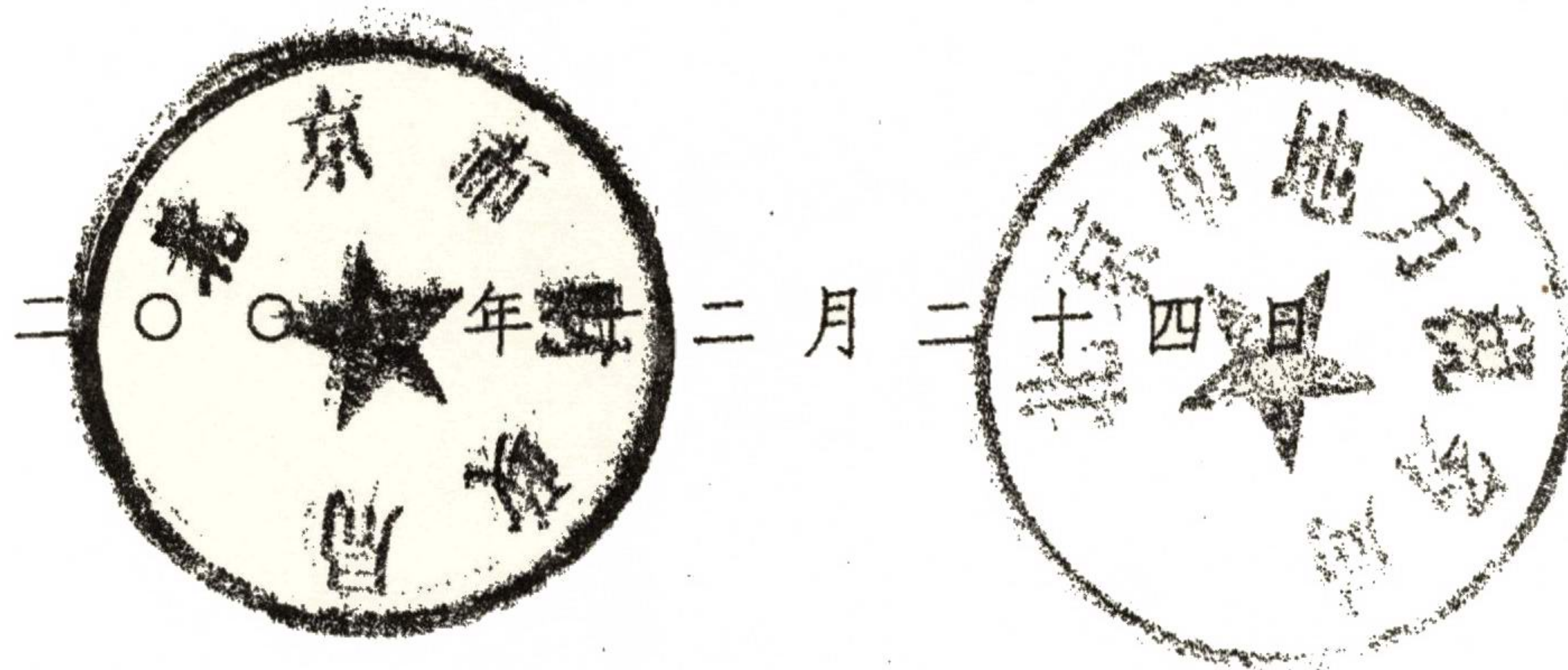
11

税；超过的部分，按照现行政策执行。被拆迁人获得实物补偿的，视同货币补偿。

被拆迁人应向税务部门提供房屋拆迁货币（实物）补偿协议原件、新购住房合同、个人身份证明等相关资料，经税务部门审核确认后予以办理有关纳（免）税手续。

三、关于个人购买自住平房适用的契税政策

个人购买自住平房的，以一次购买的平房建筑面积之和为一套，120平方米以内的部分，减半征收契税；120平方米以上的部分全额征收契税。



主题词：财政 税收 政策 通知

抄送：市国土资源和房屋管理局

北京市财政局

2002年1月7日印发

打字人：陈玲

校对人：李景祥

共印130份