

中国国家税务总局日前下发《关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》，对无偿赠与行为、将受赠住房对外销售以及赠与行为后续管理等3个方面加强税收征管。

国家税务总局要求，纳税人在办理无偿赠与减免税手续时，必须提供相关证明材料，填报《个人无偿赠与不动产登记表》并作出无偿赠与声明，税务机关审核通过后方可办理无偿赠与减免税手续。为防止房屋买卖双方利用假赠与行为，偷逃赠与环节和将受赠房屋对外销售环节的营业税，将无偿赠与行为区分为一般赠与行为(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。对于个人无偿赠与不动产行为，税务机关对受赠人将全额徵收契税，并在纳税人的契税和印花税完税凭证上加盖“个人无偿赠与”印章。

国家税务总局明确，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，在缴纳个人所得税时，以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的馀额为应纳税所得额，按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。

据介绍，今年上半年，国家调整了个人对外销售住房相关税收政策，房地产市场上二手房的投机性买卖有所减少，但同时也出现了大量新增的无偿赠与住房行为。其中部分是房屋买卖双方以假赠与形式掩盖买卖交易行为以偷逃税款。国家税务总局此次发文，目的就是为解决假赠与偷逃税款的问题，加强房地产交易中个人无偿赠与不动产行为的税收管理。