

# 二套转首套抵税 业主们又省一笔

此举有助于居民继续持有房屋贷款 避免无序挂牌与提前还贷

## “二套转首套”享受个税抵扣

近日,有人在国家税务总局12366纳税服务平台上提问:“我之前住房贷款不是首套房贷利率,按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定,我办理了‘二套转首套’住房贷款手续,并享受首套住房贷款利率,这种情况可以享受住房贷款利息专项附加扣除吗?”

对此,该服务平台回复,如纳税人以前未享受过住房贷款利息专项附加扣除,则可以享受。自按照首套住房贷款利率开始还款的当月起,享受住房贷款利息专项附加扣除。申请人可以通过手机个人所得税App在“专项附加扣除”的“住房贷款利息专项附加扣除”模块,填报住房贷款相关信息后享受。填报完成后,既可以将上述信息推送给任职受雇单位,在平时扣除,也可在次年办理汇算清缴时扣除。

顺行房屋咨询副总经理刘兴对此解释说,这一政策调整源于对住房信贷认定标准的重大变革。2023年8月前,我国普遍执行“认房也认贷”的政策,即手上没有房,但是有贷款记录的个人和家庭,再次购房仍按二套房认定。2023年8月份,住建部发文提出,如果家庭名下没有住房,但是有贷款记录的情况下,再次买房,就执行首套住房的优惠政策,这就是所谓的“认房不认贷”。这个政策发布以后,再结合各个具体城市的“一城一策”,原来被认定为二套的房子,现在按照首套房的优惠政策执行,这意味着大量改善型购房家庭实现“二套可转首套”。

青岛在2023年9月迅速落地国家政策,青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局、青岛市自然资源和规划局联合印发《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,《通知》明确,居民家庭申请贷款购买商品住房时,家庭成员在我市名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。这充分体现了“因城施策”的调控智慧。

## 行业观察

“我买的房子二套转首套了,能不能抵扣个税呢?”随着2024年度个人所得税汇算清缴的进行,在老家临沂置业又在青岛买房的王女士,时刻关注着房贷抵扣个税问题。

日前,国家税务总局12366纳税服务平台,以热点问题答复形式回应,满足“二套转首套”“商转公”等相关条件,即可享受住房贷款利息个税专项附加扣除。

业内认为,该政策的落地,为改善型购房群体释放多重减负效应,也为当前房地产市场平稳运行注入新动能。

## 有助于支持居民继续持有房屋

刘兴举例说,以在临沂置业,又在青岛买房的王女士为例,她在临沂市贷款买过房子,可以查到之前的贷款记录,按照“认房也认贷”的标准,即便她已经把临沂的购房贷款结清,青岛新购买的房子,也要按照二套房的政策执行。

如果王女士是2023年9月青岛发布“认房不认贷”政策后,在青岛购置的房产,便可享受首套房的优惠政策。

“若能享受这一政策,王女士最长可连续20年,每年享受1.2万元税前扣除额。前提是根据要求提报材料并经过审核通过后。另外,个税扣除只能享受一次,如果之前已经使用过了,比如用临沂的房产做过首套房的个税抵扣,现在青岛的房产即便是二套房转首套房,这照样不能享受个税抵扣的政策了。”刘兴说。

王女士介绍,自己在2023年10月,于青岛购置的第二套的房产,恰好赶上“认房不认贷”的政策红利,她表示本来打算提前全

部还贷,“现在先这样放着,用作抵扣个税。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,各地在持续降低房屋持有成本,通过将部分房产从二套房转为首套房,降低房贷利息支出,同时抵扣个税的做法,对于二季度和后续购房需求的提振有积极作用。有助于支持居民继续持有房屋、持有贷款,避免无序挂牌和提前还贷。

青岛市北区某项目营销负责人表示,二套房转首套房后可抵扣个税的举措,更多的意义在于可以为前期购房客“减负”,可能会释放一部分消费,希望接下来能释放更多更有力的税费政策。

## 及时补充完善个人信息

除了“二套转首套”,国家税务总局12366纳税服务平台还回应说,“贷款置换”“商转公”满足相关条件的,也可以享受住房贷款利息个税专项附加扣除。

有消费者反映,之前住房贷款是首套房贷利率,并享受了住房贷款利息专项附加扣除,在《关于降低存量首套住房贷款利率有

关事项的通知》发布后,做了“贷款置换”,即办理了“二套转首套”住房贷款手续,并享受首套住房贷款利率,新签了贷款合同,还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗?

对此,国家税务总局12366纳税服务平台表示,纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定进行存量住房贷款置换的,由于置换前后纳税人的住房仍为同一套,可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。其中,贷款合同编号发生变化的,应当及时在个人所得税App在“专项附加扣除”的“住房贷款利息专项附加扣除”变更同一套住房新办理的贷款合同编号等信息。

另外,对于“购房时使用的是商业贷款,并享受了住房贷款利息专项附加扣除,办理了商业贷款转住房公积金贷款业务,新发放的住房公积金贷款仍是首套房贷利率。‘商转公’后还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗?”的提问,国家税务总局12366纳税服务平台回复,纳税人在办理商业贷款转住房公积金贷款业务(含全部转为住房公积金贷款,以及转为住房公积金贷款和商业贷款的“组合贷”等形式)后,新发放的住房公积金贷款符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发[2018]41号)有关首套住房贷款利率条件的,由于置换前后纳税人的住房仍为同一套,可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

青岛链家商圈经理赵加强认为,“二套转首套”即可享受住房贷款利息个税专项附加扣除,具有积极意义,这让此前部分着急“割肉离场”卖房子的业主,因为有了个税抵扣的优惠,心里上权衡一下后,而不那么着急挂牌了。“目前青岛二手房市场的大的特点是以价换量,这个优惠政策在一定程度上利好二手房价格体系的稳定。”另外,给到业主的个税抵扣是实打实的,可以理解为给部分存量房业主“变相的补贴”。

刘兴认为,“贷款置换”和“商转公”这两个政策,因为都是在原产的基础上的“打补丁”,对楼市影响不大。但是建议符合条件的房屋持有者,及时关注国家税务总局12366纳税服务平台信息,不要错过报名时间。

李鹏飞



# 楼市

## 资讯速递

## 物业“降费”风刮至一线城市

物业“降费”的风愈演愈烈,逐渐从二线城市绵延至一线城市。

近日,深圳、上海等一线城市均有豪宅盘与物业企业协商物业费降价,且物业费降幅高达3元/平方米。与此同时,重庆、武汉等二线城市,则有超百个楼盘成功实现物业费下调。

根据中指研究院监测,2024年至今,降费项目主要集中在我国部分二线城市及三线城市,如重庆、青岛、武汉、银川、成都、南昌、徐州等地,尤其是去年以来发布物业费限价政策的城市,物业费整体降幅区间主要集中在10%至40%。不同城市、不同项目的物业费跌幅差异较大。

在当前房地产行业调整的背景下,业主与物业企业正通过积极协商寻求服务与收费的平衡点。这一轮物业费调整的诉求,反映了业主对物业服务品质与价格匹配度的更高期待。

客观而言,如果物业费出现大规模调降,物业企业将面对营收、利润持续下滑的压力。为积极应对挑战,多家物业企业表示,拟推出“可选菜单式服务”匹配个性化需求,通过降低成本达到降费的目的。

宗和

## 市北区410套(间)人才住房配租

日前,市北区2025年租赁型人才住房项目配租公告正式发布,本次公告包含保利大国璟、央和府、金地华章、国泰华府等项目房源,公开配租房源面向全市符合条件的各类人才。工作单位注册在市北区辖区内的人才优先选房,剩余房源面向市本级及其他区(市)人才组织选房。

具体来看,保利大国璟17套,央和府38套,金地华章322间,国泰华府33间。以上房源均为基础装修,无家具家电等配置。其中,金地华章、国泰华府均按间出租,每个房间均含独立卫生间,公共区域包括厨房、客厅和阳台等。

符合人才住房分配范围及条件的申请人,可在5月11日前,登录青岛市人才住房信息管理系统填报申请信息、上传证明材料。

辛文

文明健康 绿色环保 公益广告

# 低碳出行 与未来同行



中共青岛市委宣传部

讲文明 树新风 公益广告

# 您懂得 您懂得 别忘了 别忘了

用心灵感受自然  
用文明守护美景



中共青岛市委宣传部