

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，也可以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度的税费政策。

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？

《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款利率，‘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实在在的，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，因为都是在原房产的基础上的“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，不要错过提报时间。

李鹏飞

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公司协商物业费降价，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，业主与物业公司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，多家物业公司表示，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。

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，每个房间均含有独立卫生间，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

讲文明 树新风 公益广告

您懂得 用心灵感受自然
别忘了 用文明守护美景



中共青岛市委宣传部



中共青岛市委宣传部