

在上海浦东新区办理房产税免征及退税

本人和爱人都是外地户口，2013年6月份在上海浦东新区买房，8月份拿到房产证，房产证是我们夫妻两人的名字，9月份办了居住证，夫妻双方居住证积分均满120分，2014年10月份居住证续办，积分审核依然是满120分的，即达到标准分值。看到网上出台了相关居住证满三年或积分满120分即可退税、免交房产税的消息，就赶紧开始办理了。

我2013年房产税交了2000多块，今年不申请免交的话还要再交6000多块。

2014年11月11日，到浦东新区房产交易中心上海市浦东新区税务局第二税务所去办理，地址是张杨路2899号浦东邮政大厦，就是德平路地铁站4号口出来，过马路就是了。我先跑到二楼东厅那边36号窗口咨询，那个男工作人员给了我一张《购房人办理个人住房房产税重新申报认定须知》，具体内容见下图1。

购房人办理个人住房房产税重新申报认定须知

尊敬的纳税人：
根据沪府发〔2011〕3号和沪财税〔2011〕10号的文件精神，请备齐以下购房人全体计税家庭成员资料（原件和复印件）至东厅取号台领取“8”开头号码前住号单指定窗口申请房产税纳税信息的重新申报认定。购房人全体计税家庭成员包括购房人、配偶及其名下的未成年子女，单身成年购房人单独算作一个计税家庭。

下列资料项目中1-5皆为必须提供项目，6-8为视本人情况相应选择性提交项目：

- 1、有效身份证明（未成年人需《出生医学证明》）
- 2、户口簿或有效期内《户籍证明》
- 3、婚姻状况证明（已婚人士需提供《结婚证》，达到法定婚龄的未婚者及丧偶未再婚者需提供有效期内《无婚姻登记记录证明》，离异未再婚人士需提供《离婚证》/判决调解法律文书和《无婚姻登记记录证明》，离异人士生育子女尚未成年的另需民政部门备案的《离婚协议书》或判决/调解法律文书）
- 4、应税住房的购买合同（新建预售商品住宅另需《房屋交接书》）
- 5、应税住房的《房屋产权证》
- 6、外地户籍及视同外地户籍的人员如申请减免/重新认定房产税，则区分以下情况：
 - 1）2013年7月1日起办理新版《上海市居住证》的申请人需提供以下A类或B类材料：
 - A. 签注有效期内《上海市居住证》和积分达到标准分值的证明材料（人力资源和社会保障部门出具）
 - B. 未达到积分标准分值但持证签注有效期内的《上海市居住证》及发证单位出具连续满三年的证明材料
 - 2）2013年7月1日以前办理旧版《上海市居住证》的申请人需提供以下A类或B类材料：
 - A. 签发连续满三年且在有效期内的从业类（C40）或投资类（C45）《上海市居住证》及发证单位证明材料
 - B. 人才引进类《上海市居住证》（CW9）及签发有效期内办证副联

7、境外人士如申请减免/重新认定房产税则需提供以下之一材料：

- A. 2013年7月1日以前取得的、签注有效期内《上海市居住证》（B类）
- C. 签注有效期内的《中华人民共和国外国人永久居留证》
- D. 签注有效期内签证/护照/台胞证/《上海市港澳居民居住证》等（附上海市居留许可/居留签注连续满三年的证明）

8、特殊类别材料：
无住房同住人及其家庭成员的有效身份证明、户籍证明和婚姻状况证明（申请计入无住房同住人的提供），申请同住人需同时满足以下5个条件：

- （1）同住人户籍为上海市常住户籍
- （2）同住人及其家庭在上海无产权住宅
- （3）同住人和申请人在同一户口簿且该户口簿所载的产权房屋为申请人所有
- （4）同住人需为申请人的父母、岳父母、公婆、成年子女及其配偶
- （5）同住人本人必须到场亲自申请

注：购房人申请同住人后，同住人此后在沪购房在不撤回同住申请的情况下须全额缴纳房产税。

9、税务机关要求纳税人提供的其他资料
例如，房产税采取“即征即退”方式的部分纳税人还要提供出售房屋所在区县交易中心查阅窗口出具的出售房屋的《上海市房地产登记簿房屋状况和产权人信息》和《出售合同》（原件或查阅件）。

友情提示：1、根据试点暂行办法，在重新房产税前申报窗口工作人员可能会提示纳税人先行结清重新认定的《上海市个人住房房产税认定通知书》出具当月底之前的应税房产税，之后再行房产税的重新申报认定。
2、重新提交资料并取得预约《告知书》后，请按《告知书》预约的日期或该日期后的1个月内持本人有效身份证明前来领取重新认定的《上海市个人住房房产税认定通知书》，并从地方税务机关重新认定之次月起调整纳税。

需带资料：身份证、户口本、结婚证、居住证、居住证积分通知书、房产证、房屋销售合同（均需原件及其复印件）
欲带回资料：告知书、原有住房信息查询申请表（房产税变更专用）两张

然后就在东厅取号台那里拿了个号，8xxx，拿号的时候是一个保安模样的人给打

印的，不是自己按机器取号的。

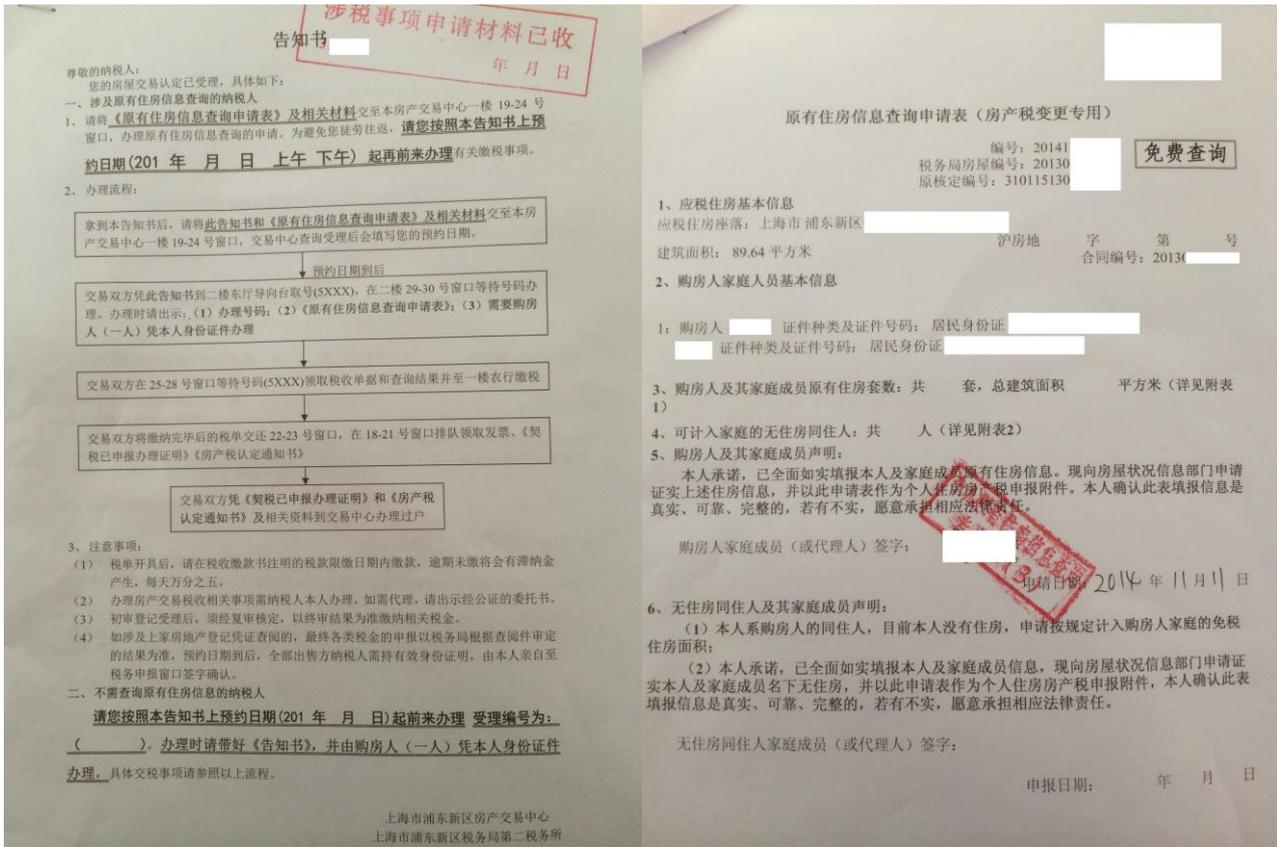
拿了号，就直接去二楼西厅等待叫号了，我等了近 45 分钟才轮到。

到了窗口，我说我居住证积分达标了，要办房产税退税和免交，工作人员就让我提供我和爱人的下列文件的原件和复印件：

身份证、户口簿、结婚证、居住证、《上海市居住证》积分通知书(2013 年和 2014 年)、房产证、上海市商品房出售合同 (就是购房合同)。

其中，关于《上海市居住证》积分通知书，我把我和爱人的都带来了，而且 2013 年和 2014 年的也都带过来了。这个积分通知书我是在浦东新区人才交流中心(张东路 1158 号 3 号楼) 二楼受理大厅打印的，就是当时办理居住证积分申请的地方。

工作人员审核了我的证件，先是给了我一式五联的发票(第一联是税收缴款书)，让我去一楼交税，总共 5000 多块，说是我得先交了税，之后再把这次交的和 2013 年的税一起退还给我。于是我跑去一楼电梯东边的窗口，拉信用卡交了钱，再火速赶到二楼西厅的这个窗口。之后，工作人员就给了我三张钉在一起的纸，其中一张是《告知书》，内容如下图，另外两张是原有住房信息查询申请表 (房产税变更专用)，要我签名，见下图。接着这名工作人员让我到西厅另外一个窗口领取我的证件原件。



我到了指定的窗口，工作人员让我在一个牛皮袋子封面上填写姓名、电话等信息，并把我的所有证件原件交还给我。紧接着，我奔到一楼大厅，发现已经 11:15 了，不能取号了，只能等到下午 12:45 才能取号。

注意：关于该房产交易中心上班时间(周一至周日：8:45-11:30，13:00-16:30)和取号时间(周一至周日：8:30-11:00，12:45-16:00)请见下图。



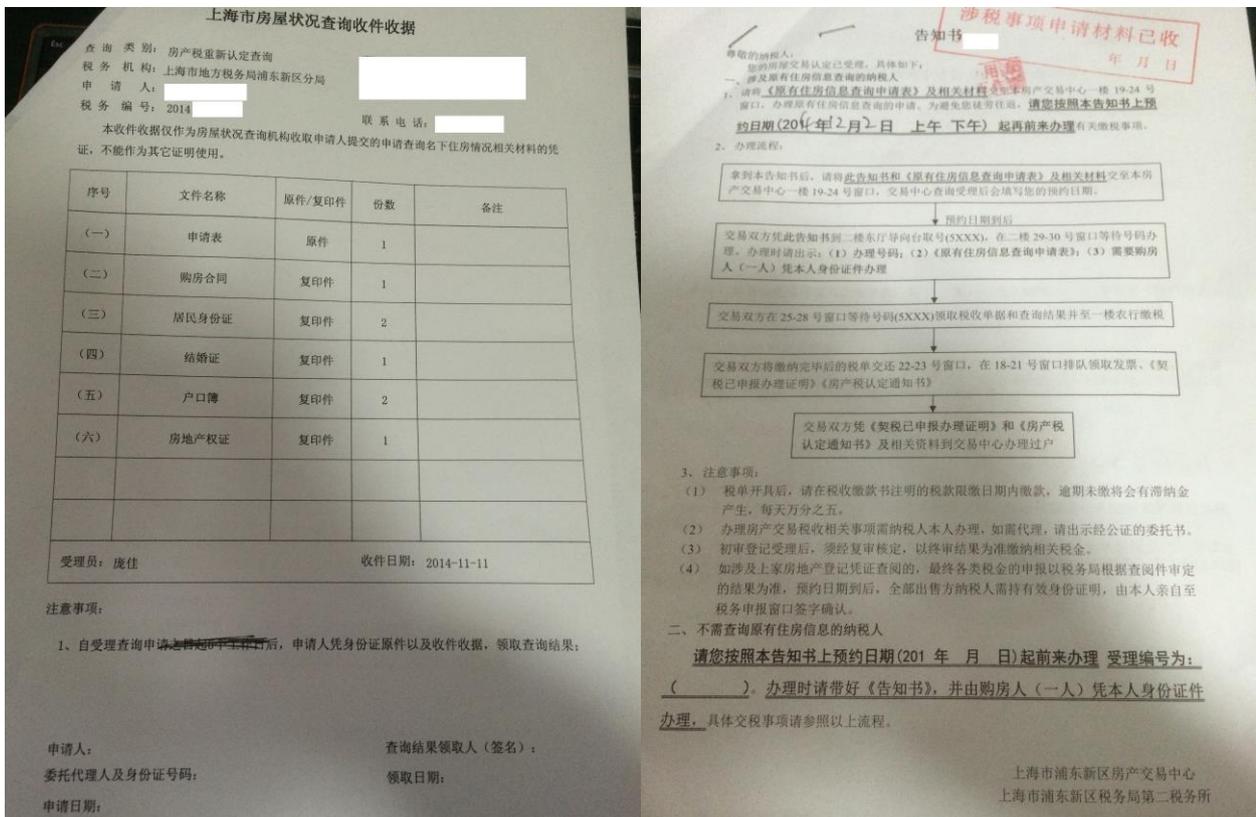
于是我啃了饼干，等到 12:45 排队取号，取号时，工作人员给了我一张号纸，订

到我的《告知书》上，并盖了骑缝章。我等了几分钟就被通知到 19 号窗口。我把来意说明，即办理房产税退税和免交。工作人员把我的号纸撕掉，并让我提供下列资料的原件和复印件：

身份证、户口簿、结婚证、房产证、上海市商品房出售合同（就是购房合同）。

（中间小插曲：我的购房合同复印件里面少复印了最后一页，工作人员就让我到门口去复印，在大厅的西门口就有复印的，西门口出去还有一家复印店，复印价格都是 0.5 元/张，不过貌似周末价格是 1 元/张。）

工作人员审核了一下，把一张《原有住房信息查询申请表（房产税变更专用）》拿走了，并在后面又订上一张《上海市房屋状况查询收件收据》，见下图，再把原件交还给我，并在我的《告知书》上填写了预约日期（2014 年 12 月 2 日），让我按时前来办理后续手续。

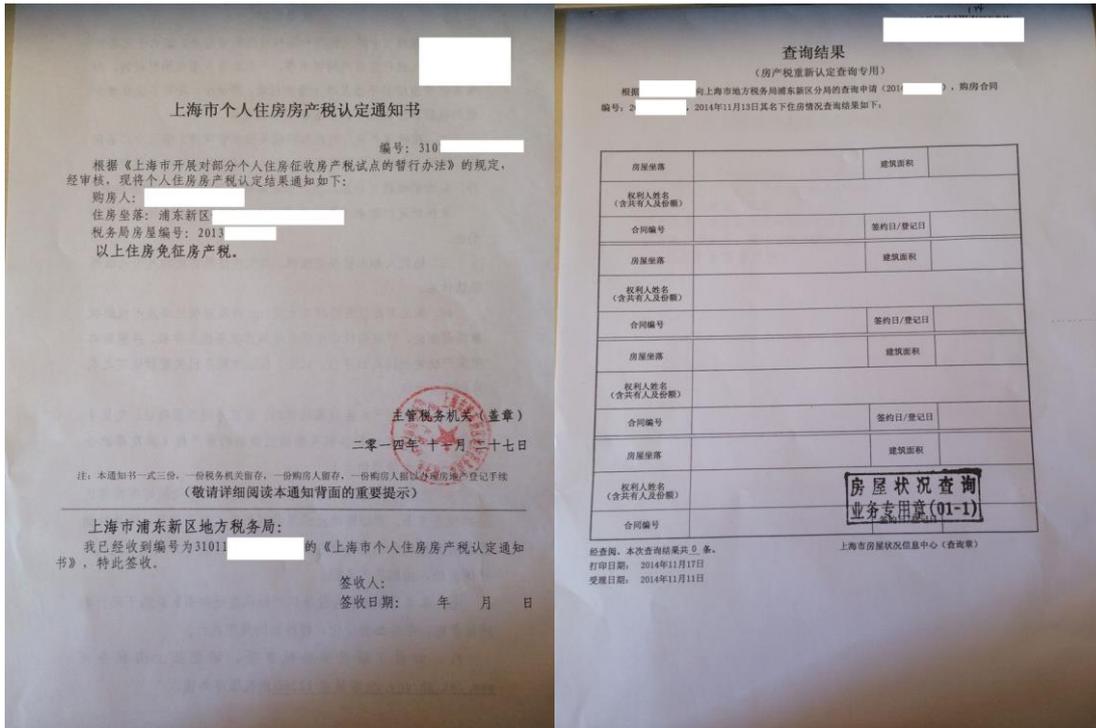


回家后，赶紧准备我和爱人的下列文件的原件和复印件：

身份证、户口簿、结婚证、居住证、《上海市居住证》积分通知书(2013 年和 2014 年)、房产证、上海市商品房出售合同 (就是购房合同)、税收缴款书 (2014 年 11 月 11 日缴费的那张面值 5000 多元的和 2013 年缴税的那张面值 2000 多元的)。

注意：因为网上有人说过需要居住证起始时间证明，我先去了唐镇社区中心，就是当时办居住证的地方，那里不给开居住证起始时间证明，要我去创新西路那边的唐镇派出所，我当时没去，也就没有拿到这个证明。)

到了 12 月 2 日，我早上乘地铁到了德平路地铁站，四号口出来直接去了浦东新区房产交易中心的二楼东厅取号台那里，把我上次的资料 (《告知书》、《原有住房信息查询申请表 (房产税变更专用)》和《上海市房屋状况查询收件收据》) 交给取号工作人员，就拿到了一个 5xxx 的号纸，去 27 号窗口等待，等了 10 几分钟后，工作人员通知我到 21 号窗口等，在 21 号窗口等了不到 10 分钟，就轮到我了。工作人员给了我两张纸，分别是《上海市个人住房房产税认定通知书》和《查询结果 (房产税重新认定查询专用)》，见下图，拿到后就可以去楼下复印了，供退税用。



至此房屋免征税已办妥，还需要到 33 号窗口办理退税。

在 33 号窗口，我跟工作人员讲了一下我的情况，并把刚刚拿到的两张纸交给她看，她要我提供了下列文件的原件及复印件：

《上海市个人住房房产税认定通知书》、《查询结果(房产税重新认定查询专用)》、身份证、户口簿、居住证、结婚证、房产证、上海市商品房出售合同 (就是购房合同)、《上海市居住证》积分通知书 (2013 年和 2014 年)、农业银行卡。

收走了我之前的**税收缴款书** (2014 年 11 月 11 日缴费的那张面值 5000 多元的和 2013 年缴税的那张面值 2000 多元的)。

还要我的居住证起始时间证明，我说我没有这个证明，起初她还坚持说要开这个证明的，我说我 2013 年和 2014 年的积分通知书都有的呢，后来这位大姐也没再为难我，就完成手续了，并通知我说一般三四个月退的税就可以到账了。

注：居住证起始时间证明最好还是去当时签发居住证的社区的派出所开一下比较好，以免再多跑一趟。