

# 佛山市南海区住房城乡建设和水利局 国家税务总局佛山市南海区税务局 佛山市自然资源局南海分局

主动公开

南建水函〔2019〕139号

## 佛山市南海区住房城乡建设和水利局 国家 税务总局佛山市南海区税务局 佛山市自然 资源局南海分局关于购房后未及时缴纳 房地产交易税费和办理不动产权属 证书的重要风险告知书

区内各购房人、房地产开发企业、房地产中介机构：

经了解，我区部分购房人存在签订购房合同后未及时缴纳房地产交易税费，也未及时办理不动产权属证书的情形。现将有关注意事项和风险告知如下：

一、契税完税证明中注明的日期，是住房交易中能否享受增值税、个人所得税税收优惠的重要判断因素之一，也是进一步办理房屋不动产权属证书的前提条件之一。如目前个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收增值税；个人将购买2年以上

(含2年)的住房对外销售的,免征增值税;个人销售自用5年以上的家庭唯一住房免征个人所得税。非房改房的购房日期以其房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期,按照孰先原则确定。

二、根据物权法有关规定,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明;不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。

目前房地产项目均采用项目公司进行开发,存在因项目公司注销或联系困难等导致难以办理不动产权属证书的风险。因此,现特别提请广大购房人注意:如因购房人的原因,在购房后未及时缴纳契税和办理不动产权属证书,可能造成不能享受相应的税收优惠,也可能造成难以办理不动产权属证书。由此引起的一切责任、风险和经济损失,由购房人自行承担。

佛山市南海区住房城乡  
建设和水利局

国家税务总局佛山市  
南海区税务局

佛山市自然资源局南海分局

2019年5月31日