

## 购房 退税 要怎么 办理 - 安居客 房产 问答

有房贷的人注意了：国家发钱了，房产退税已经开始了，有些人退了上千到上万块钱，快来看看你能退多少钱。

现在买房子可不是一件小事，大城市的房子已经高达几百万，而小城市也有几十万。购买房子的钱，绝大多数人是做不到一次性付清全款的，这就只能靠贷款了。

这下每个月收入的一部分要还贷，所以对于购房者来说每个月能够支配的金钱就更少了。

不过，好消息来啦！从3月1日起，2022年的退税来啦！如果你还没有办理退税，而且刚好有房贷。那么恭喜你了，你能够白捡上千块钱。

房产退税是什么？

这里容易产生误解，有些人可能会以为房产退税就是把大家买房子的钱又退回一部分给大家。

这样的理解是非常错误的，而且想想也不可能，这是一种误解。

房产退税不是指把大家的购房款退还给大家一部分，而是退个人所得税。外界相传的房产退税，其实指的是每年的住房贷款利息专项附加扣除。

可能很多人在年度汇算的时候，没有注意到这块，直接损失了几大千。

就比如我，我在没有填写的住房贷款利息的时候，退税只有1000多，但是后来我填写了2021年的住房贷款利息专项扣除，直接多退了1000多，合计2000多退税。

小结：房产退税退的是个人所得税，不是退买房子的钱，在年度汇算的时候填跟不填，差距很大。

到底有多少人能够享受这项退税福利呢？有没有你呢？

据统计2021年，全国人均可支配收入是35128元。每个月的个税起征点是5000元，只要你的月均可支配收入超过5000元，你就要缴税，这部分人大概占全国占50%。

还有一个统计说的是，全国有2.76亿家庭是通过贷款购买房子的，那么也就是说，

这里面会有1.38亿的人，会有房产退税的机会。

即使每家每户只退1000，这也算是一笔非常大的财政支出，这也是国家给每一个劳动者的福利，感谢有这么好的政策。

那如何才能知道自己能不能退税？具体该如何操作？能退多少退款的钱？去哪里了？

房产退税的条件。

1、只适用于以家庭为单位的首套房。

房产退税依据的是家庭为单位，不是以个人为单位，所以如果婚前一方有一套房产，那么婚后再买一套的话，是享受不了房产退税的，因为按照家庭，已经算是二套房，至于三套房，想都不要想。

全款买房也不算在个人所得税专项扣除里面。

2、你得先交税才有退税这一说。

你的月收入或者全年累计的收入必须达到缴个人缴费的门槛线才行。

如果你每个月工资不足5000块钱，也没有比较丰厚的年终奖，达不到个人所得税的应征标准的话，都没有缴税，就更没有退还这一步了。

有这两条的情况下，你就可以开始准备退税了。

房产退税前应该干什么？现在办理房产退税，无需跑到营业厅，下载个人所得税APP就可以进行办理。

流程如下：

1、下载个人所得税APP，然后实名认证，然后点我要办理。

2、在专项附加扣除项填报你的住房贷款利息，选择2021年。

3、准备好你的产权证明、购房合同、贷款合同，填好相应的信息，仔细核对并确保这些信息准确无误。

4、提交信息，然后APP会给出你要退税的金额，如果无需退税，就会显示零，如果要退税的话，就会让你选择相应的银行卡进行退税。

提醒一下各位要想顺利领取住房贷款利息退税，必须在首次开始还款的月后满一年后可以。

比如小李想在今年三月份办理退税，那么他就应该在2021年二月份首次缴纳过房贷，不然就只能等次年了。

我能退多少？房产退税其实是分摊到每个月的，按家庭计算是每户每月1000块，具体退多少，其实你按我说的步骤去做，个税App会很准确的显示，如果是0，就是没有退税。这个是不会算错的，大家尽可放心。

万一让我补税怎么办？那么首先恭喜你，那么你一定是高收入人群，这点钱对你来讲不算什么，该补就补吧，偷税漏税的后果很严重。

退税的钱款去向是哪里？多久到账？一般会直接退到你填写的银行卡里。到账日期有人快有人慢，如果实现审核顺利，大概两周左右，十个工作日会到账。

如果实时不能到账，你也可以打电话问一下，或者个税APP也会给出相应的提示，也许需要你完善资料。

总结：退税其实退的是个人所得税。实际上就是把你已经缴纳的税款再次退给你，也就是说你得先缴才能退，你缴得多才退得多，并不是把购房款退给大家，这点要分清楚。

现在你就可以拿起手机下载个人所得税APP，然后看看自己能退（领）多少钱了。

最后不要忘记感谢国家这个政策切实地减轻了所有购房者的压力。

## 2022年，房贷退税来了，你准备好了吗？

“2022年，房贷也可以退税。如果你有房贷，就可以得到一大笔退税金额。”

这个是很多专家在网上说的话。

很多不明所以的人，看到这个新闻都很激动。因为现在很多人，都背有房贷。可以退税的话，那每年就可以省下来一大笔钱。

但是在详细了解政策后，很多人都愤怒了：果然，专家说的话，就从来不可信。

所谓的房贷退税，就是一个噱头，实际上就是附加专项扣除而已这个房贷退税，本质上就是六大附加专项扣除里的“房贷扣除”。与很多人脑补的额外退税，根本就不是一回事。

房贷扣除，其实很简单。就是你有未还清的房贷，那每年可以申请这项附加专项扣除，扣税的起征金额，可以提高1000块钱。

比如说，个税的起征点本来是5000块钱。但是你申请附加专项扣除后，增加1000元，扣税起征点就是6000元。

一个月多1000元，一年就是1.2万。在年度汇算的时候，你就多了1.2万的免税金额。

这里面要注意了，不管你是商业贷款，还是公积金贷款，还是混合贷款，都可以申请“房贷”专项扣除。

很多人说，自己现在是租房子，还没有买房子，是不是就不能申请了呢？

错！租房，同样可以申请另外一项附加专项扣除。

不但有房贷的可以退税，租房的也可以退税在六大附加专项扣除里面，还有一项“租房”。虽然你没有买房子，但是只要你是租房，就可以申请。

租房附加专项扣除，金额在800-1500元之间。

具体内容如下：

如果你是在省会城市，或者是直辖市租房，那每个月附加专项扣除金额，就是1500块钱。

除省会、直辖市以外，在其它的城市租房。城市人口在100万以上的，每个月扣除1000块钱。城市人口在100万以下的，每个月扣除800块钱。

“租房”这一块的附加专项扣除，金额不比“房贷”小。

但是，“房贷”和“租房”，你只能同时享受一项。

像很多人买了房子，正在还房贷。但是因为没交房，或者是没有装修，现在仍然是租房住。

虽然两个条件都符合，但是只能申请一项。至于申请哪一项，那就是看你个人随意了。

如果你工资收入低，压根就没有纳过税。那不管是房贷还是租房，都没税可退。我们要明白一个事情，你可以退税的前提有两个：第一，你纳税了。第二，你实际纳税的金额，大于应该纳税的金额。

这两个条件，缺一不可。

很多人收入比较低，一年下来也没有超过6万块钱。在税务系统中，从来就没有纳过一分钱的税。

那即使你满足“房贷”或“租房”的条件，申请了附加专项扣除，还是退不了一分钱的税。

你都从来没有纳过税，哪里来的退税呢？

退税就像是开盲盒一样，但是必定遵循一个原则：你收入越高，纳税就高，退税的金额也就越高。

所以，提高自己的收入，才是最要紧的事情。