

济南市自然资源和规划局
国家税务总局济南市税务局

文件

济自然规划发〔2023〕78号

济南市自然资源和规划局
国家税务总局济南市税务局
关于印发《济南市不动产登记与税务业务
联办申请资料标准》的通知

市不动产登记中心，各区（县）税务局、不动产登记机构：

为全面贯彻落实《国家税务总局 自然资源部关于深化部门间信息共享便利不动产登记和办税的通知》（税总财行发〔2022〕1号）及《国家税务总局山东省税务局山东省自然资源厅关于印发不动产和办税便利化改革持续助力营商环境升级实施方案的通知》（鲁税发〔2022〕65号）的工作要求，深入推进“不动产登记+办税”便利化改革，规范我市不动产登记与税务联办业务，

提高不动产登记效率，特制定《济南市不动产登记与税务联办业务申请资料标准》，请各单位认真贯彻执行。

济南市自然资源和规划局



国家税务总局济南市税务局



2023年7月24日

(此件主动公开)

(联系人：张春霞；电话：13905317055)

济南市不动产登记与税务业务 联办申请资料标准

一、增量房买卖

(一) 身份证明

1、单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证及经办人身份证（除法人代表或负责人外，需提供授权委托书）。

2、自然人及配偶身份证。

购房人本人未到场的需提供委托书，由不动产登记机构综合窗口对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化；仅涉及委托缴税的，由不动产登记机构综合窗口见证委托双方签署缴税授权委托书（附件一），并对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

3、户口簿（包括夫妻双方及未成年子女）。

4、婚姻证明（未婚单身声明、结婚证、离婚证及离婚协议或法院生效法律文书）。

资料来源：营业执照、身份证、户口簿、婚姻证明通过部门间信息共享取得并生成PDF；无法通过部门间信息共享提取的，由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（二）购房合同

1、网签备案

资料来源：部门间信息共享取得。

2、无网签备案

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对购房合同原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（三）购房发票

发票联；发票联如若丢失，可提供开发商记账联复印件盖章代替（加盖公章或财务章）。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对发票原件进行数字化或提取电子发票，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（四）房屋平面分户图

图载面积与系统实测面积数据一致。

资料来源：不动产登记系统提取；无法提取的，由不动产登记机构综合窗口对图纸原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（五）《济南市房屋登记信息查询结果》

资料来源：由不动产登记机构综合窗口开具，向税务部门推送相关信息。

（六）【可选】拆迁补偿协议

涉及拆迁补偿抵减契税计税依据的情况需提供，包括“多人
口补偿明细”。

资料来源：申请人本人持原件至税务窗口办理。

（七）【可选】共有人产权分割比例约定

资料来源：由不动产登记机构综合窗口进行确认，在不动产登记申请表上注明，向税务部门推送相关信息。

（八）【可选】企事业享受契税减免优惠的证明材料

企事业单位纳税人办理的减免税业务，如《契税法》第六条规定的优惠。

资料来源：单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证，通过部门间共享信息提取，无法通过部门间共享信息提取的，由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

二、存量房买卖（含互换、法院判决等）

（一）基础资料

1、买卖双方身份证明

（1）单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证及经办人身份证（除法人代表或负责人外，需提供授权委托书）。

（2）自然人及配偶身份证。

卖方处置不动产，本人未到场的需提供经公证的委托书，由不动产登记机构综合窗口对公证委托书原件及受托人身份证原件进行数字化；买方取得不动产，本人未到场的需提供委托书(可以不经公证)，由不动产登记机构综合窗口对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化。

仅涉及委托缴税的，由不动产登记机构综合窗口见证委托双方签署缴税授权委托书（附件一），并对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

（3）户口簿。

买方户口簿需包含夫妻双方及未成年子女。

（4）婚姻证明（未婚单身声明见附件二、结婚证、离婚证及离婚协议或法院生效法律文书）。

资料来源：营业执照、身份证、户口簿、婚姻证明通过部门间信息共享取得并生成 PDF；无法通过部门间信息共享提取的，由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

2、不动产权证书（全部内页）

资料来源：系统提取不动产权证书电子证照，或由不动产登记机构综合窗口对不动产权证书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

3、交易合同

《济南市存量房屋买卖合同》、互换协议或生效法律文书(买卖合同纠纷)。

资料来源:《济南市存量房屋买卖合同》系统提取共享信息取得;互换协议或生效法律文书由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化,向税务部门推送相关信息,税务部门不再收取纸质资料。

(二) 原值凭证

申请人按照差额缴税的提交:购房发票、契税完税证明、维修基金票据、其他合理费用凭证(住房贷款利息、装修费用等)。

申请人不按差额缴税的提交:无法提供原值凭证的声明。

资料来源:按差额缴税的,如申请人要求查询不动产登记原档信息,不动产登记机构综合窗口可协助查询相关资料,系统提取并向税务部门推送。其他资料由申请人提交,由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化,向税务部门推送。不按差额缴税的,申请人签署无法提供原值凭证声明,由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化并向税务部门推送。

税务部门不再收取纸质资料。

(三) 申请税收优惠所需资料

1、住房增值税优惠

(1) 以房改政策购买的公有住房,买卖合同生效时间、房款收据开具时间、不动产权证书登簿时间,按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

(2) 商品房与产权调换的住房，不动产权证书时间不满年限的，以契税完税证明时间、不动产权证书登簿时间，按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

(3) 对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房，该住房购房时间按照继承、受赠、婚内/离婚析产行为前的购房时间确定。

资料来源：原档案中有相关资料的，由不动产登记机构综合窗口在不动产受理时核实情况，并在税务联办页面录入依据内容及时间，例：房款收据****年**月**日或原证取得时间****年**月**日，将该信息推送税务部门审核。

原档案中无相关资料的，但房改房购买时间早于发证时间的，如提供的房款票据以购房定金、集资款建房等形式开具，应配有参加房改单位的证明，用于说明非正式票据的原因和参加房改缴款的时间，并在证明原件上盖单位房改章或者是公章，由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，将信息推送税务部门审核。

税务部门不再收取纸质资料。

2、住房个人所得税优惠

(1) 《济南市房屋登记信息查询结果证明》，委托他人缴税的，卖方本人在委托书中作出声明。

资料来源：不动产登记机构综合窗口开具《济南市房屋登记信息查询结果证明》，并签署《税务证明事项告知承诺书》(附件

三), 由不动产登记机构综合窗口对原件数字化后推送税务部门审核。

(2) 以房改政策购买的公有住房, 不动产权证书时间不满年限的, 以买卖契约生效时间、房款收据的开具时间、不动产权证书登簿时间, 按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

(3) 商品房与产权调换的住房, 契税完税证明时间、不动产权证书登簿时间, 按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

资料来源: 不动产登记机构综合窗口开具《济南市房屋登记信息查询结果证明》, 将结果推送税务部门审核。原档案中有相关资料的不动产受理时核实并在税务联办页面录入依据内容及时间, 例: 契税完税****年**月**日, 并将该信息推送税务部门完税。

原档案中无相关资料的, 但房改房购买时间早于发证时间的, 如提供的房款票据以购房定金、集资款建房等形式开具, 应配有参加房改单位的证明, 用于说明非正式票据的原因和参加房改缴款的时间, 并在证明原件上盖单位房改章或者是公章, 由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化, 将信息推送税务部门审核。

税务部门不再收取纸质资料。

3、住房契税优惠

(1) 自然人享受首套、二套房契税优惠税率的, 提供《济南市房屋登记信息查询结果证明》。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口开具，向税务部门推送相关信息。

(2) 承受方（买方）因拆迁重新购房享受契税减免政策的，需申请人本人持拆迁补偿协议及其他相关资料至税务窗口办理。

(3) 享受其他契税减免优惠的证明材料（指企事业单位纳税人办理的减免税业务，如《契税法》第六条规定的优惠）。

资料来源：单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证，通过部门间共享信息提取，无法通过部门间共享信息提取的，由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

三、房产赠与

(一) 基础资料

1、赠与双方身份证明

赠与人与受赠人身份证。

资料来源：申请人身份证、户口簿通过共享信息取得并生成PDF；无法通过部门间信息共享提取的，由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

2、不动产权证书（全部内页）

资料来源：系统提取不动产权证书电子证照，或由不动产登记机构综合窗口对不动产权证书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

3、赠与合同

赠与双方签订的赠与合同，或是赠与书及接受赠与书，或是生效法律文书。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对合同或生效法律文书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（二）其他所需资料

1、赠与人和受赠人系直系亲属的，需提供下列证明之一：

- （1）能体现直系亲属关系的户口簿；
- （2）出生证明；
- （3）公安机关证明；
- （4）证明亲属关系的公证书；
- （5）证明亲属关系的法律文书；
- （6）街道办事处证明；
- （7）居民委员会证明；
- （8）村委会证明。

2、赠与人和受赠人系抚养关系或赡养关系的，需提供下列证明之一：

- （1）能证明其抚养或者赡养关系的生效法律文书；

(2) 公安机关出具的抚养关系或者赡养关系证明;

(3) 证明抚养关系或者赡养关系的公证书;

(4) 乡镇人民政府或街道办事处出具的证明材料。

资料来源式: 优先通过部门间信息共享取得的; 无法通过部门间信息共享提取的, 由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化, 向税务部门推送相关信息, 税务部门不再收取纸质资料。

四、房产继承

(一) 身份证明

继承人身份证。

资料来源: 身份证通过部门间共享信息取得并生成 PDF; 无法通过部门间信息共享提取的, 由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化, 向税务部门推送相关信息, 税务部门不再收取纸质资料。

(二) 不动产权证书 (全部内页)

资料来源: 系统提取不动产权证书电子证照, 或由不动产登记机构综合窗口对不动产权证书原件进行数字化, 向税务部门推送相关信息。

(三) 原因性文件

1、公证继承: 法定继承的提交继承公证书; 遗嘱继承的提交遗嘱及遗嘱继承权公证书。

2、非公证继承: 公证处出具的法律意见书。

3、诉讼继承：生效法律文书。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对以上原因性文件原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

五、婚姻关系房产分割

（一）身份证明

双方身份证。

资料来源：身份证通过部门间共享信息取得并生成 PDF；无法通过部门间信息共享提取的，由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（二）不动产权证书（全部内页）

资料来源：系统提取不动产权证书电子证照，或由不动产登记机构综合窗口对不动产权证书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

（三）婚姻关系证明

结婚证及析产协议、离婚证原件及离婚协议书，或生效法律文书。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对资料原件进行数字化，并向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

六、拍卖

（一）基础资料

1、买方身份证明

(1) 单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证及经办人身份证（除法人代表或负责人外，需提供授权委托书）。

(2) 自然人身份证。

购房人本人未到场的需提供委托书，由不动产登记机构综合窗口对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化；仅涉及委托缴税的，由不动产登记机构综合窗口见证委托双方签署缴税授权委托书（附件一），并对委托书原件及受托人身份证原件进行数字化，向税务部门推送相关信息。

受让方代缴出让方税款的需提供自愿代缴税声明。

2、执行裁定书、成交确认书

资料来源：由不动产登记机构综合窗口对以上文书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息，向税务部门不再收取纸质资料。

3、不动产权证书

不动产权证书或《房屋权属状况信息》及市自然资源和规划局的作废公告网站截图。

资料来源：不动产权证书电子证照或由不动产登记机构综合窗口对不动产权证书原件进行数字化，向税务部门推送相关信息；无法提供原件的，由不动产登记机构综合窗口完成公告流程，

并将公告截图进行数字化，向税务部门推送相关信息，税务部门不再收取纸质资料。

（二）原值凭证

申请人按照差额缴税的提交：购房发票、契税完税证明、维修基金票据、其他合理费用凭证（住房贷款利息、装修费用等）。

申请人不按差额缴税的提交：无法提供原值凭证的声明。

资料来源：按差额缴税的，如申请人要求查询不动产登记原档信息，不动产登记机构综合窗口可协助查询相关资料，系统提取并向税务部门推送。其他资料由申请人提交，不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，向税务部门推送。不按差额缴税的，申请人签署无法提供原值凭证声明，不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化并向税务部门推送相关信息。

税务部门不再收取纸质资料。

（三）申请税收优惠所需资料

1、住房增值税优惠

（1）以房改政策购买的公有住房，买卖合同生效时间、房款收据开具时间、不动产权证书登簿时间，按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

（2）商品房与产权调换的住房，不动产权证书时间不满年限的，以契税完税证明时间、不动产权证书登簿时间，按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

(3) 对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房，该住房购房时间按照继承、受赠、因婚姻关系析产行为前的购房时间确定。

资料来源：原档案中有相关资料的，由不动产登记机构综合窗口核实情况，并在税务联办页面录入依据内容及时间，例：房款收据****年**月**日或原证取得时间****年**月**日，将该信息推送税务部门审核。

原档案中无相关资料的，但房改房购买时间早于发证时间的，如提供的房款票据以购房定金、集资款建房等形式开具，应配有参加房改单位的证明，用于说明非正式票据的原因和参加房改缴款的时间，并在证明原件上盖单位房改章或者是公章，由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，将信息推送税务部门审核。

税务窗口不再收据相关纸质资料。

2、住房个人所得税优惠

(1) 《济南市房屋登记信息查询结果证明》，必须卖方本人承诺声明此房产为山东省内家庭唯一住房；委托他人缴税的，卖方本人在委托书中作出声明。

资料来源：由卖方本人向不动产登记机构综合窗口提交减免税资料，不动产登记机构综合窗口开具《济南市房屋登记信息查询结果证明》，不动产登记机构综合窗口将证明数字化后推送税务部门审核。

(2) 以房改政策购买的公有住房，不动产权证书时间不满年限的，以买卖合同生效时间、房款收据的开具时间、不动产权证书登簿时间，按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

(3) 商品房与产权调换的住房，契税完税证明时间、不动产权证书登簿时间，按照“孰先”原则确定购买房屋时间。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口核实，将信息推送税务部门审核。原档案中有相关资料的由不动产登记机构综合窗口核实并在税务联办页面录入依据内容及时间，例：契税完税****年**月**日，将信息推送税务部门审核。

原档案中无相关资料的，但房改房购买时间早于发证时间的，如提供的房款票据以购房定金、集资款建房等形式开具，应配有参加房改单位的证明，用于说明非正式票据的原因和参加房改缴款的时间，并在证明原件上盖单位房改章或者是公章，由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化，将信息推送税务部门审核。

税务窗口不再收据相关纸质资料。

3、住房契税优惠

(1) 自然人享受首套、二套房契税优惠税率的，提供《济南市房屋登记信息查询结果证明》。

资料来源：由不动产登记机构综合窗口开具，向税务部门推送相关信息。

(2) 承受方(买方)因拆迁重新购房享受契税减免政策的,需申请人本人持拆迁补偿协议及其他相关资料至税务窗口办理。

(3) 享受其他契税减免优惠的证明材料(指企事业单位纳税人办理的减免税业务,如《契税法》第六条规定的优惠)。

资料来源:单位税务登记证或三证合一营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证,通过部门间共享信息提取,无法通过部门间共享信息提取的,由不动产登记机构综合窗口对原件进行数字化,向税务部门推送相关信息,税务部门不再收取纸质资料。

附件一

授权委托书

本人_____（身份证号码：_____）委托（身份证号码：_____），作为我的合法代理人，全权代表我办理坐落于_____房产涉税事项，对受托人在办理上述事项过程中所签署的有关文件及有关行为，我均予以认可并承担相应的法律责任。

委托期限：自签字之日起至上述事项办完为止。

委托人（签字、手印）：

受托人（签字、手印）：

年 月 日

附件二

声明

本人因_____，现特对

本人婚姻状况作如下声明：

本人姓名：_____

身份证件编号：_____

截止到_____年_____月_____日，本人婚姻状况
为_____。

本人保证以上婚姻情况真实无误。如有虚假，由本人自愿承担相应的一切法律责任。

保证人（签字）：

日期：_____年_____月_____日

日期：_____年_____月_____日

附件三

税务证明事项告知承诺书

一、税务机关告知事项

(一) 证明义务及证明内容: 个人转让自用 5 年以上, 并且是家庭唯一生活用房, 申报享受免征个人所得税政策时, 根据《中华人民共和国个人所得税法》《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则有关规定, 需提供家庭成员信息证明, 证明家庭成员情况。根据纳税人申请或授权, 由房地产主管部门出具家庭唯一生活用房证明, 证明纳税人家庭住房情况符合享受免征个人所得税政策的条件。

(二) 承诺方式: 纳税人申报享受免征个人所得税政策时, 应申请或授权相关部门查询家庭成员信息和家庭住房情况, 具备查询条件的, 税务机关取得相关部门传递的信息; 暂不具备查询条件的, 纳税人签署《税务证明事项告知承诺书》, 税务机关不再要求提供家庭成员信息证明、家庭唯一生活用房证明。

(三) 法律责任

纳税人实际情况与承诺内容不符的, 将根据具体情形承担下列法律责任:

1. 造成少缴税款的, 税务机关依法追征税款、加收滞纳金;
2. 涉嫌偷逃税款等违法行为的, 由税务机关依法查处;
3. 对承诺不实的, 税务机关依法处理处罚的同时, 在处理处罚决定书等具有法律效力的税务文书中记载虚假承诺事实, 以上

述文书为依据，认定虚假承诺行为；

4. 涉嫌犯罪的，税务机关依法移送司法机关追究刑事责任。

二、纳税人承诺

本人____(身份证件类型:____,证件号码:____)

就办理申报享受免征个人所得税政策事项，作出以下承诺：

(一)(☐ 对家庭成员情况进行承诺填写该项) 本人家庭成员信息如下：

姓名(关系): _____

身份证件号码: _____

上述信息真实、准确。

(二)(☐ 对家庭住房情况进行承诺填写该项) 本人现转让位于_____的房产，符合如下条件：

个人转让自用5年以上，并且是山东省境内家庭唯一住房。

上述信息真实、准确。

(三) 已知晓本告知承诺书税务机关告知事项。

(四) 愿意承担不实承诺的法律责任。

(五) 上述承诺是本人真实意思表示。

纳税人：

年 月 日