变价应交税费的计算方法如下：

**1、购房未满2年**

卖方需缴纳：**增值税**=成交价/1.05\*5%

**城市建设维护税**=增值税\*7%/2

**教育费附加**=增值税\*3%/2

**地方教育费附加**=增值税\*2%/2

**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**2、购房满2年未满5年**

卖方需缴纳：**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**3、购房满5年且该房屋系卖方家庭唯一住房（需提供相关证明）**

卖方符合要求的，无交易税费。

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**4、购房满5年但该房屋非卖方家庭唯一住房**

卖方需缴纳：**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

注：家庭一套房且90平方米（含）以下契税税率1%，90平方米以上1.5%；家庭二套房90平方米（含）以下契税税率1%，90平方米以上2%；家庭三套房及以上契税税率3%。家庭几套房是指夫妻双方及未成年子女名下的房产，以国土部门不动产查询证明为准。购房满几年以原契税发票载明时间或不动产权证载明时间孰早计算。