

存量房交易计算公式汇总表

(仅供参考)

原权属人身份	房产性质	税种	税率及征免情形				
自然人	住宅	增值税(购买)	< 2 年		(全部价款和价外费用) × 5%		
			2 年		免征		
		增值税(自建自用)			免征		
		城建税	增值税实缴税额 × 7%				
		教育费附加	增值税实缴税额 × 3%				
		地方教育附加	增值税实缴税额 × 2%				
		个人所得税	< 5 年或 5 年但不属于家庭唯一生活用房	能提供原值凭证准确计算所得额/受赠房屋再转让	转让所得 × 20%		
				不能提供原值凭证无法准确计算所得额	买卖	转让所得 × 1%	
			拍卖		拍卖成交价格 × 3%		
			5 年且属于家庭唯一生活用房	免征			
		土地增值税	免征				
		印花税	免征				
	契税	契税法规定基本税率是 3%；对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。					
	非住宅	增值税	能提供购买发票/契税完税凭证	(全部价款和价外费用-购入发票价格或契税计税依据) × 5%			
			不能提供购买发票的	(全部价款和价外费用) × 5%			
城建税		增值税实缴税额 × 7%					
教育费附加		增值税实缴税额 × 3%					
地方教育附加		增值税实缴税额 × 2%					
个人所得税	能提供原值凭证准确计	转让所得 × 20%					

		算所得额/ 受赠房屋再 转让						
			不能提供原 值凭证无法 准确计算所 得额	买卖	转让所得 × 1.5%			
			拍卖	拍卖成交价格 × 3%				
		土地增值税	按规定可以查实征收的，实行四级超率累进税率查实征收					
	按规定无法查实而需要核定征收的，按其转让收入全额核定征收，征收率为5%。							
印花税	计税依据 × 0.05%							
契税	计税依据 × 3%							
非自然人	住宅/ 非住宅	增值税	项目类型	计税方法	不动产所在地房产交易窗口预缴	机构所在地税务机关纳税申报		
			非自建	小规模纳税人	(全部价款和价外费用-购入发票价格或契税计税依据) × 5%		(全部价款和价外费用-购入发票价格或契税计税依据) × 5%-已预缴税款	
				一般纳税人	2016年4月30日以前项目(简易计税)	(全部价款和价外费用-购入发票价格或契税计税依据) × 5%	(全部价款和价外费用) × 5%-已预缴税款	
					2016年4月30日以前项目(一般计税)		(全部价款和价外费用) × 9%-当期进项税额-已预缴税款	
					2016年4月30日以后项目(一般计税)		(全部价款和价外费用) × 9%-当期进项税额-已预缴税款	
				自建	小规模纳税人	(全部价款和价外费用) × 5%		(全部价款和价外费用) × 5%-已预缴税款
					一般纳税人	2016年4月30日以前项目(简易计税)	(全部价款和价外费用) × 5%	(全部价款和价外费用) × 5%-已预缴税款
			2016年4月30日以前项目(一般计税)			(全部价款和价外费用) × 9%-当期进项税额-已预缴税款		
			2016年4月30日	(全部价款和价外				

			以后项目（一般 计税）		费用）×9%-当期进 项税额-已预缴税款
城建税	增值税实缴税额×7%				
教育费附加	增值税实缴税额×3%				
地方教育附加	增值税实缴税额×2%				
企业所得税	原企业属查账征收	并入当期应纳税所得额自行申报			
	原企业属核定征收	并入当期应税收入自行申报			
土地增值税	按规定可以查实征收的，实行四级超率累进税率查实征收				
	按规定无法查实而需要核定征收的，按其转让收入全额核定征收，征收率为普通住宅5%，其他6%。				
印花税	计税依据×0.05%				
契税	计税依据×3%				

注：

- 1.全部价款和价外费用、购入发票价格或契税计税依据为不含税销售额。
- 2.符合《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）减免条件的，按要求办理免征。
- 3.本资料征税规定以现行政策为依据，如有变更，请以最新规定为准。

土地使用权交易计算公式汇总表

(仅供参考)

纳税义务人	税种	计税依据		
转让方	增值税	小规模纳税人	2016年4月30日以前取得土地	(全部价款和价外费用-取得该土地使用权成本) ×5%
				(全部价款和价外费用) ×3%
			2016年4月30日以后取得土地	(全部价款和价外费用) ×3%
		一般纳税人	(2016年4月30日以前取得土地)	(全部价款和价外费用-取得该土地使用权成本) ×5%
				(全部价款和价外费用) ×9%-当期进项税额
			2016年4月30日以后取得土地	(全部价款和价外费用) ×9%-当期进项税额
	城建税	增值税实缴税额×7%		
	教育费附加	增值税实缴税额×3%		
	地方教育附加	增值税实缴税额×2%		
	企业所得税	原企业属查账征收	并入当期应纳税所得额自行申报	
		原企业属核定征收	并入当期应税收入自行申报	
土地增值税	按规定可以查实征收的, 实行四级超率累进税率查实征收			
印花税	计税依据×0.05%			
购买方	印花税	计税依据×0.05%		
	契税	计税依据×3%		

注：

1. 本资料征税规定以现行政策为依据，如有变更，请以最新规定为准。
2. 全部价款和价外费用为不含税销售额。
3. 疫情防控期间，小规模纳税人简易计税办法，实行征收率 1%。
4. 符合《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知 》(财税〔2019〕13 号) 减免条件的，按要求办理免征。