常见的税、费征收标准可参考**《存量房交易计算公式汇总表（仅供参考）》**，或可扫下图二维码登陆房产智算器估算交易税费（仅供参考），最终以税务机关核定税费为准。

****

**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×1.5% |
| 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 |
| 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。 |