

国家税务总局汕头市潮阳区税务局

复函

汕头市濠江区人民法院：

《调查函》（XXXXXXXXXX）收悉。关于来函中涉及房产成交后需缴纳的税费情况如下：

一、卖方相关税费

增值税：

一、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）规定：

第四条 小规模纳税人转让其取得的不动产，除个人转让其购买的住房外，按照以下规定缴纳增值税：

（一）小规模纳税人转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。

（二）小规模纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。

除其他个人之外的小规模纳税人，应按照本条规定的计

税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税；其他个人按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

第五条 个人转让其购买的住房，按照以下规定缴纳增值税：

（一）个人转让其购买的住房，按照有关规定全额缴纳增值税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

（二）个人转让其购买的住房，按照有关规定差额缴纳增值税的，以取得的全部价款和价外费用扣除购买住房价款后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

个体工商户应按照本条规定的计税方法向住房所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税；其他个人应按照本条规定的计税方法向住房所在地主管税务机关申报纳税。

第八条 纳税人按规定从取得的全部价款和价外费用中扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价的，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证。否则，不得扣除。

上述凭证是指：

（一）税务部门监制的发票。

（二）法院判决书、裁定书、调解书，以及仲裁裁决书、

公证债权文书。

(三) 国家税务总局规定的其他凭证。

二、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》规定,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

三、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件1《营业税改征增值税试点实施办法》规定,转让建筑物有限产权或者永久使用权的,转让在建的建筑物或者构筑物所有权的,以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的,按照销售不动产缴纳增值税。

四、小规模纳税人转让不动产增值税税款计算公式

(一) 以转让不动产取得的全部价款和价外费用作为缴税款计算依据的,计算公式为:

$$\text{应缴税款} = \text{全部价款和价外费用} \div (1+5\%) \times 5\%$$

(二) 以转让不动产取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额作为缴税款计算依据的,计算公式为:

应缴税款 = (全部价款和价外费用 - 不动产购置原价或者取得不动产时的作价) \div (1+5%) \times 5%

个人所得税:

一般计税方式: (计税金额 - 房产原值 - 缴纳税金 - 合理费用) \times 20%

根据《关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔2007〕1145号)规定:“个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时,其房屋原值应按照纳税人提供的合法、完整、准确的凭证予以扣除;不能提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,统一按转让收入全额的3%计算缴纳个人所得税。房产原值有效凭证为:提供上手购房发票、契税完税凭证等房产原值有效凭证。”

土地增值税:

住房:根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137号)第三条规定:“自2008年11月1日,对个人销售住房暂免征收土地增值税。”

非住房:提供上手购房发票、契税完税凭证,计算方式为: [计税金额 - 上手发票价 (每年加计5%) - 有关税费] \times 适用税率速算公式。

印花税:

住房：根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）规定，“自2008年11月1日起。对个人销售或购买住房暂免征收印花税。”

非住房：按合同金额*0.05%计征。（符合条件的自然人及小规模纳税人自2019年1月1日至2021年12月31日可减半征收。）

城市维护建设税、教育费附加以及地方教育附加：

实际缴纳的增值税税额*12%计征。（符合条件的自然人及小规模纳税人自2019年1月1日至2021年12月31日可减半征收。）

二、买方相关税费

契税：

一般计税方式：计税金额*3%。

住房：（一）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。

（二）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。

非住房：计税金额*3%。

印花税:

住房: 根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137号)规定,“自2008年11月1日起。对个人销售或购买住房暂免征收印花税。”

非住房: 按合同金额*0.05%计征。(符合条件的自然人及小规模纳税人自2019年1月1日至2021年12月31日可减半征收。)

国家税务总局汕头市潮阳区税务局

2021年2月19日

