

附件 2

常见的税、费征收标准可参考《存量房交易计算公式汇总表》，
或可扫下列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	契稅基本稅率是 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% 的稅率征收契稅；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的稅率征收契稅；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% 的稅率征收契稅；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的稅率征收契稅。					
	非住宅	增值税	能提供购买发票/契稅完稅凭証	(全部价款和价外费用-购入发票价格或契稅計稅依据) × 5%			
			不能提供购买发票的	(全部价款和价外费用) × 5%			
		城建稅	增值税实缴稅額 × 7%				
教育費附加		增值税实缴稅額 × 3%					
地方教育附加		增值税实缴稅額 × 2%					
个人所得税	能提供原值凭証准确計	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)	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
				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
				自建	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%
			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。