

# 汕头市濠江区房屋转让税费表(一)

交易方	税种	征收方式	计税依据	税率或征收率	计税公式	不征或免征情形	政策依据
卖方	增值税	小规模纳税人	转让房地 产全额收 入(不含 税)	5% (征收 率或预征 率)	转让房地 产全额收入(不 含税) × 5%	1. 个人转让 2年(含) 以上普通住 房; 2. 个人 销售自建自 用住房; 3. 离婚析产; 4. 无偿赠与 直系亲属或 抚养人或赡 养人; 5. 法 定继承、嘱 嘱继承。	《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告》(财税〔2016〕36号); 《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)。
		一般纳税人	转让房地 产差额收 入(不含 税)	5% (征收 率或预征 率)	转让房地 产差额收入 (不含税) × 5%		
		一般纳税人	转让房地 产全额收 入	9%	应纳税额=当期销项税额 -当期进项税额 销项税额=销售额×9%或 含税销售额÷(1+9%) ×9%		

企业所得 税 (企 业 事 业 单 位)	据实	应纳税所 得额	15, 20, 25%	应纳税所得额×适用税 率	企业亏损或 应纳税所得 额为0。	《企业所得税法》、《企业所得税法实施条例》； 《国家税务总局关于印发〈企业所得税核定征收办法（试行）〉 的通知》（国税发〔2008〕30号）； 《广东省国家税务局 广东省地方税务局关于调整核定征收企业所 得税应纳税所得率的公告》（广东省国家税务局 广东省地方税务 局公告2018年第1号）
	核定	应税收入 额	适用的应 税所得率	转让房地产收入×应税 所得率×适用税率		

# 汕头市濠江区房屋转让税费表(二)

房屋类型	买方身份	卖方身份	买方所需要承担的税费		卖方所需要承担税费			
			契稅	印花稅	个人所得稅	土地增值稅	印花稅	
住宅	个人	个人	1. 对个人购买家庭唯一住房： 90m <sup>2</sup> 及以下：1% 90m <sup>2</sup> 以上：1.5% 2. 对个人购买家庭第二套改善性住房： 90m <sup>2</sup> 及以下：1% 90m <sup>2</sup> 以上：2% 3. 对个人购买家庭第三套及以上：3%	无	1. 满两年，免征； 2. 未满两年： ① 增值税：见表（一） ② 城市维护建设税：增值税税额*7% ③ 教育费附加：增值税税额*3% ④ 地方教育附加：增值税税额*2%	1. 个人转让购房产达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税【国税发（2007）33号规定“家庭唯一生活用房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人（有配偶的为夫妻双方）仅拥有一套住房】； 2. 以上任一条件不满足时： ① 据实征收：（收入总额-财产原值-合理费用）*20%； ② 未能提供合法、有效的构成房产原值相关凭证，不能正确计算房产原值的，核定征收：拍卖成交价*3%	无	无
	企业	个人	3%	0.05%	1. 满两年，免征； 2. 未满两年： ① 增值税：见表（一） ② 城市维护建设税：增值税税额*7% ③ 教育费附加：增值税税额*3% ④ 地方教育附加：增值税税额*2%	1. 个人转让购房产达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税【国税发（2007）33号规定“家庭唯一生活用房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人（有配偶的为夫妻双方）仅拥有一套住房】； 2. 以上任一条件不满足时： ① 据实征收：（收入总额-财产原值-合理费用）*20%； ② 未能提供合法、有效的构成房产原值相关凭证，不能正确计算房产原值的，核定征收：拍卖成交价*3%	无	无

备注：根据《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】规定，增值税小规模纳税人印花稅、城市维护建设稅、教育費附加和地方教育附加可減半征收。

补缴地价款方需繳納契稅：稅額=補交地价款\*3%