**二、存量房交易**

**（一）房屋买卖**

**1.承受方应缴纳的税费种类及税率：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 税种 | 计税金额 | 房屋类型 | | 税率 | |  |
| 个人 | 单位 |  |
| 契税 | 成交价格 | 非住宅 | | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
|  |
| 第三套及以上住宅 | | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
|  |
| 家庭唯一住宅 | 90方及以下 | [1%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 90方以上 | [1.5%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 第二套住宅 | 90方及以下 | [1%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 90方以上 | [2%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 印花税 | 成交价格 | 住宅 | | [免征](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 非住宅 | | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3" \l "neirongName) |  |
| 土地出让金 | 划拨用地上标准住宅转让，土地等级相对应的出让金标准\*土地分摊面积 （土地出让金是否仍由税务部门代征，建议与当地办理部门核实） | | | | |  |

**2.出让方应缴纳的税费种类及税率：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 税种 | 个人 | | 个体工商户 | 单位 | |
| 增值税及附加 | 非住宅（不含自建） | (不含税收入-不含税购置原价)×5.6% | 按(不含税收入-不含税购置原价) ×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管国税机关进行纳税申报 | 非自建的不动产 | 按(不含税收入-不含税购置原价)×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管国税机关进行纳税申报 |
| 非住宅（自建） | 不含税收入×5.6% | 不含税收入×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管国税机关进行纳税申报 |
| 住宅（不含自建） | 未满2年，不含税收入×5.6% | 未满2年， 不含税收入×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管国税机关进行纳税申报 |
| 超过2年(含)，免征 | 超过2年(含)，免征 | 自建的不动产 | 不含税收入×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管国税机关进行纳税申报 |
| 住宅（自建） | 免征 | 免征 |
| 个人所得税 | 住宅 | (转让收入-住房原值-合理费用-转让  过程中缴纳的税金)×20% | | 无 | |
| 未提供完整、准确的房屋原值凭证，  按住房转让收入的3%核定征收 （2021年1月1日起） | |
| 转让五年唯一生活用房免征 | |
| 非住宅 | (转让收入-房屋原值-合理费用-转让  过程中缴纳的税金)×20% | |
| 未提供完整、准确的房屋原值凭证，由主管地税核定征收 | |
| 土地增值税 | 住宅 | 免征 | | 参照个人转让非住宅 | |
| 非住宅 | （转让收入-扣除项目金额）×四级超率累进税率 | |
| 既不能提供购房发票，又不能提供房屋及建筑物价格评估报告，税务机关核定征收 | |
| 印花税 | 住宅 | 免征 | | 成交价格的0.05% | |
| 非住宅 | 成交价格的0.05% | |
| 土地出  让金 | 农居房上市交易，土地等级相对应的出让金标准\*土地分摊面积  （土地出让金是否仍由税务部门代征，建议与当地办理部门核实） | | | | |