

个人转让房产纳税申报及代开增值税发票一览表 (2016年5月1日起执行) 电话咨询: 5625014、5625004

纳税人	房屋类型	征、减、免税条件	增值税 (计税依据)		城市建设维护税	教育费附加	地方教育附加	个人所得税		土地增值税		印花税	契税	增值税发票开具
			增值额	税率				分税种计征	核定征收	分税种计征	核定征收			
转让房屋权属方	商铺或其他房产	非自建商铺或其他房产	差额5%	增值额7% (市区); 5% (县、镇); 1% (不在市区、县、镇)	增值额3%	增值额2%	增值额2%	所得额20%	不含税价2%	增值额30%~60%	不含税价5%	合同金额0.05%		销售方和购买方均是单位或个体工商户的, 可申明代开增值税专用发票, 未要求开具增值税专用发票的, 也可开增值税普通发票。购买方是其他个
			全额5%	增值额7% (市区); 5% (县、镇); 1% (不在市区、县、镇)	增值额3%	增值额2%	增值额2%	所得额20%	不含税价2%	增值额30%~60%	不含税价5%	合同金额0.05%		
	住房	持有时间不满2年住房	免征	增值额7% (市区); 5% (县、镇); 1% (不在市区、县、镇)	增值额3%	增值额2%	增值额2%	所得额20%	不含税价1%	免征	免征	免征		只能开增值税普通发票
			免征	增值额7% (市区); 5% (县、镇); 1% (不在市区、县、镇)	增值额3%	增值额2%	增值额2%	所得额20%	不含税价1%	免征	免征	免征		
承受房屋权属方	住房	商辅或其他房产	持有时间不满2年住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	免征		
			持有时间满2年但不足5年或满5年但非家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	免征		
			持有时间满5年且家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	免征		
			持有时间满5年且家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	免征		
承受房屋权属方	住房	商辅或其他房产	持有时间不满2年住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	合同金额0.05%	不含税价3%	
			持有时间满2年但不足5年或满5年但非家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	合同金额0.05%	不含税价1%	
			持有时间满5年且家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	合同金额0.05%	不含税价1%	
			持有时间满5年且家庭唯一住房	免征	免征	免征	所得额20%	含税价1%	免征	免征	免征	合同金额0.05%	不含税价1%	

备注: 1. 增值税计税依据: 全额征收方式的增值税计税依据=含税销售额/(1+5%), 差额征收方式的增值税计税依据=(含税销售额-不动产购置原价或者取得不动产时的作价)/(1+5%);

2. 个人转让房产增值计税方法:

(1) 全额征收方式: 应纳税增值额=5%*含税销售额/(1+5%)

(2) 差额征收方式: 应纳税增值额=5%*(含税销售额-不动产购置原价或者取得不动产时的作价)/(1+5%)

(3) 应补(实际缴纳)增值税=应纳税增值额

3. 契税、土地增值税计税依据: 为不含增值税成交价格=含税成交价格-应补(实际缴纳)增值税; 免征增值税的=含税成交价格;

4. 印花税计税依据: 为所载合同金额, 合同中所载金额和增值税分开发票注明的, 按不含增值税的合同金额确定计税依据, 未分开发票的, 以合同所载金额为计税依据。