计税标准

变价应交税费的计算方法如下：

**1、购房未满2年**

卖方需缴纳：**增值税**=成交价/1.05\*5%

**城市建设维护税**=增值税\*5%/2

**教育费附加**=增值税\*3%/2

**地方教育费附加**=增值税\*2%/2

**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**2、购房满2年未满5年**

卖方需缴纳：**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**3、购房满5年且该房屋系卖方家庭唯一住房（需提供相关证明）**

卖方符合要求的，无交易税费。

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）

**4、购房满5年且该房屋非卖方家庭唯一住房**

卖方需缴纳：**个人所得税**=不含税价\*3%或（成交价--买入价）\*20%（差额征收需提供原购房发票）

买方为个人需缴纳：**契税**=不含税价\*3%（或2%、1.5%、1%）

买方为企业需缴纳：**契税**=不含税价\*3%

**印花税**=成交价\*0.05%/2（小规模纳税人）或成交价\*0.05%（一般纳税人）