

## 房地产交易税费简明表

说明:根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号)的文件精神,自 2021 年 4 月 1 日起,小规模纳税人合计月销售额未超过 15 万元(以 1 个季度为 1 个纳税期的,季度销售额未超过 45 万元)的,免征增值税,适用增值税差额征税政策的小规模纳税人,以差额后的销售额确定;根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)的文件精神,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户,房屋交易过程中缴纳的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税及耕地占用税按照 50%幅度减征,优惠政策执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

交易类别		承受方					出让方							
商品房	税种	计税金额	房屋类型			税率		向机构所在地主管税务机关申报						
	契税	转让收入	非住宅			3%								
			住宅	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%								
					90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%								
家庭第二套改善性住房				90 m <sup>2</sup> 及以下	1%									
	90 m <sup>2</sup> 以上	2%												
其他			3%											
印花税	转让收入	非住宅			0.05%		0.05%							
住宅			免征(2008 年 11 月 1 日前 0.05%)											
经济适用房	税种	计税金额	房屋类型			税率		向机构所在地主管税务机关申报						
	契税	转让收入	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%									
				90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%									
印花税	转让收入			免征(2007 年 8 月 1 日前 0.05%)										
交易房屋	房屋买卖	税种	计税金额	房屋类型			税率		税种	个人		单位		
		契税	转让收入	非住宅			3%		增值税及附加(城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加,下同)	非住宅(不含自建)	(转让收入-购置原价)×5.6%。个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报		非自建的不动产	按(转让收入-购置原价)×5.6%预缴税款,后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报
										非住宅(自建)	转让收入×5.6%。个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报			
										住宅(不含自建)	未满足 5 年,转让收入×5.6%。个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报			
											超过 5 年(含),免征			
										住宅(自建)	免征			
个人所得税	非住宅									(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 1%核定征收												
住宅	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%											
		90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%											
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%										
			90 m <sup>2</sup> 以上	2%										

	印花税	转让收入	房			0.05%	土地增值税	住宅	转让五年家庭唯一生活用房免征	(转让收入-扣除项目金额)×四级超率累进税率； 既没有评估价格，又不能提供购房发票的，由税务机关按转让收入的5%按核定征收
			其他		3%				(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)×20%	
			非住宅		0.05%				未提供完整、准确的房屋原值凭证，按房屋转让收入的1%核定征收	
			住宅		免征(2008年11月1日前0.05%)				(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，按转让收入的0.5%征收率征收	
									免征	
印花税	住宅				转让收入×0.05%	转让收入×0.05%				
	住宅				免征(2008年11月1日前0.05%)					
房屋交换	税种	计税金额	税率		税种	计税金额及税率				
			个人	单位						
	契税	交换房屋的价格差额	3%		增值税及附加	参见“房屋买卖”，				
	印花税	参见“房屋买卖”			个人所得税	直系亲属之间住房交换无所得的不征，其他参见“房屋买卖”。				
				土地增值税	参见“房屋买卖”，					
				印花税						
房屋赠与	税种	计税金额	税率		税种	个人	单位			
	契税	参照市场价格核定	3%		增值税及附加	遗嘱、赡养、直系亲属赠与暂免征				
	个人所得税	遗嘱、赡养、直系亲属赠与	不征			其他情形视同销售，参见“房屋买卖”				
		其他情形：受赠房屋价值-受赠过程中缴纳的税费	20%		土地增值税	非直系亲属赠与的非住宅参见“房屋买卖”，其他均不征				
	印花税	参照市场价格核定	0.05%		印花税	参照市场价格核定的计税价格×0.05%				
房屋继承分析	税种	计税金额	税率		税种	计税金额	税率			
	契税	/	不征		印花税	/	不征			
	印花税	/								
房屋拆迁	税种	计税金额	税率		税种	计税金额				
	契税	超出土地、房屋拆迁补偿和安置补助总额的部分	1.5%		增值税及附加 个人所得税 土地增值税 印花税	参见“房屋买卖”				
			1%(个人置换90平方米及以下家庭唯一生活住房或家庭第二套改善性住房的)							
参见“房屋买卖”										
房屋抵债	税种	计税金额	税率		税种	计税金额	税率			
	契税	抵债金额	3%		增值税及附加 个人所得税 土地增值税	参见“房屋买卖”				

	印花税		0.05%	印花税	抵债金额	0.05%
房屋 投资 作价 入股	税种	计税金额	税率	税种	税率	
	契税	投资入股协议价	3%	增值税及 附加	视同买卖征收增值税及附加	
				土地增值 税	投资方与被投资方都未从事房地产开发的，暂免征	
土地使用权 出让	税种	计税金额	税率	税种	计税金额	税率
	契税	转让收入	3%	/		
	印花税		0.05%			
土地使用权 转让	税种	计税金额	税率	税种	计税金额	税率
	契税	转让收入	3%	增值税及 附加	土地使用权转让的，增值税及附加向机构所在地主管税务机关申报； 土地使用权连同在建工程一并转让的，视同销售不动产计征	
				印花 税	土地使用权转让的，印花税向机构所在地主管税务机关申报 土地使用权连同在建工程一并转让的，视同销售不动产计征	
	印花 税	转让收入	0.05%	土地增值 税	土地使用权转让的，土地增值税向机构所在地主管税务机关申报 土地使用权连同在建工程一并转让的，视同销售不动产计征	

**备注：**

- 1、 根据《中华人民共和国契税暂行条例》，当纳税人申报的成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，征收机关参照市场价格进行核定。
- 2、 计征契税、土地增值税、个人所得税的房产转让收入不含增值税。
- 3、 增值税及附加税率为5.6%：增值税为计税金额的5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税税额的7%、3%、2%。
- 4、 土地增值税超率累进计算表：

增值额与扣除项目的比率	应纳税额的计算
比率≤50%	增值额×30%
50%<比率≤100%	增值额×40%－扣除额×5%
100%<比率≤200%	增值额×50%－扣除额×15%
比率>200%	增值额×60%－扣除额×35%

制表时间：2019年01月01日