

## 房产过户税费的具体计算方法及注意事项

### 一、关于税额的计算方法

税额 = 不含增值税销售额(以下简称不含税价) × 税率

- 1.若有增值税普通发票，税率为 9%，则不含税价=含税销售额/1.09
- 2.若无增值税普通发票，税率为 5%，则不含税价=含税销售额/1.05
- 3.印花税额=含增值税销售额(以下简称含税价) × 税率
- 4.增值税附加税额=增值税额 × 税率

### 二、相关税率如下

主要分为三种情形:住房、门面及土地  
判断依据:以房产证上的房屋用途为准

#### (一)土地

土地			
应纳税(费)种类	计算方式	法定纳税(费)义务人	纳税期限
增值税	清算价格*1%	被执行人	自执行之日起 15 日内
城市建设维护税	增值税额*5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
教育附加	增值税额*3%	被执行人	自执行之日起 15 日内
地方教育附加	增值税额*2%	被执行人	自执行之日起 15 日内
土地增值税	实际税款以税务机关清算为主(清算期限自执行之日起 90 日内)	被执行人	满足条件之日起 90 日内
个人所得税	1.5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
印花税	0.05%	被执行人	自执行之日起 15 日内
水利建设基金	0.06%	被执行人	自执行之日起 15 日内
契税	4%	受让方	自纳税义务发生起 10 日内
印花税	0.05%	受让方	自纳税义务发生起 10 日内

## (二)住房

住房			
应纳税（费）种类	计算方式	法定纳税（费）义务人	纳税期限
增值税	5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
城市建设维护税	增值税额*5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
教育附加	增值税额*3%	被执行人	自执行之日起 15 日内
地方教育附加	增值税额*2%	被执行人	自执行之日起 15 日内
土地增值税	5%(住房面积小于 144 平) 6%(住房面积大于 144 平)	被执行人	自执行之日起 15 日内
个人所得税	1%	被执行人	自执行之日起 15 日内
印花税	0.05%	被执行人	自执行之日起 15 日内
水利建设基金	0.06%	被执行人	自执行之日起 15 日内
契税	首套房 1%（住房面积低于 90 平）、1.5%（住房面积大于 90 平）、二套房 2%、三套及以上 4%	受让方	自纳税义务发生起 10 日内
增值税额=不含税价*5%			

## (三)门面

门面			
应纳税（费）种类	计算方式	法定纳税（费）义务人	纳税期限
增值税	5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
城市建设维护税	增值税额*5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
教育附加	增值税额*3%	被执行人	自执行之日起 15 日内
地方教育附加	增值税额*2%	被执行人	自执行之日起 15 日内
土地增值税	6%	被执行人	自执行之日起 15 日内
个人所得税	1.5%	被执行人	自执行之日起 15 日内
印花税	0.05%	被执行人	自执行之日起 15 日内
水利建设基金	0.06%	被执行人	自执行之日起 15 日内
契税	4%	受让方	自纳税义务发生起 10 日内
印花税	0.05%	受让方	自纳税义务发生起 10 日内
增值税额=不含税价*5%			

(四) 适用政策：1.根据财税【2019】13 号文，截止 2021 年 12 月 31 号，城市建设维护税、教育附加、地方教育附加、印花税为减半征收。

- 
- 2.土地的增值额以清算价格\*1%，房屋、土地价格以税收核定为主。
  3. 个人转让 2016 年 5 月 1 日前取得的土地，选择差额征收的，征收率 5%，选择全额征收的，征收率 3%，由于疫情减按 1%征收，暂定执行到年底。

**三、在实际操作中，根据具体情况具体分析，不局限于以上模板的初步计算方法，以税务机关清算或结算为主。**