浙江省房地产交易税费政策 

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、商品房买卖** **（一）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%  | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)  |
| 第三套及以上住宅  | 3%  |
| 家庭唯一住宅  | 90方及以下  | 1%  |
| 90方以上  | 1.5%  |
| 第二套住宅  | 90方及以下  | 1%  |
| 90方以上  | 2%  |
| 印花税  | 成交价格  | 住宅  | [免征](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)  | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)  |
| 非住宅  | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName) /2 |

**（二）出让方应缴纳的税费种类及税率：** **房地产开发企业向所属税务局自行申报缴纳增值税及附加、印花税、土地增值税等。** **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#neirongName)  | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)  |   |
|   |
| 第三套及以上住宅  | [3%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#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#neirongName)  |   |
| 90方以上  | [1.5%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#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#neirongName)  |   |
| 90方以上  | [2%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#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#neirongName)  | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)  |   |
| 非住宅  | [0.05%](http://144.20.28.46:9000/zhishiku/jsp/subject/subjectDetail.jsp?treeproject=3#neirongName)/2  |   |
| 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  |   |

**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)×5.25%  | 按(不含税收入-不含税购置原价) ×5.25%预缴税款，后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(不含税收入-不含税购置原价)×5.5%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）  | 不含税收入×5.25%  | 不含税收入×5.25%预缴税款，后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2年，不含税收入×5.25%  | 未满2年， 不含税收入×5.25%预缴税款，后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报  |
| 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×5.5%预缴税款，后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报  |
| 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1%-3%核定征收  |
| 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% /2 |
| 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  |

**三、土地使用权出让** **承受方应缴纳的税费种类及税率：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税种  | 计税金额  | 税率  |
| 契税  | 成交价格  | 3%  |
| 印花税  | 成交价格  | 0.05%  |

 **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、个人购买住房不同纳税义务发生时间适用契税税率表：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 纳税义务发生时间  | 房屋类型  | 适用税率  |
| 1997年10月1日前  | 住宅  | 6%  |
| 1997年10月1日到1999年7月31日  | 住宅  | 3%  |
| 1999年8月1日到2005年5月31日  | 别墅  | 3%  |
| 别墅以外的普通住宅  | 1.5%  |
| 2005年6月1日到2008年10月31日  | 非普通住宅  | 3%  |
| 普通住宅  | 1.5%  |
| 2008年11月1日到2010年3月28日  | 非普通住宅  | 3%  |
| 普通住宅  | 1.5%  |
| 90平方米及以下的普通住宅  | 1%  |
| 2010年3月29日到2010年9月30日  | 非普通住宅  | 3%  |
| 普通住宅  | 1.5%  |
| 90平方米及以下的普通住宅（首次购买）  | 1%  |
| 2010年10月1日以后  | 非普通住宅  | 3%  |
| 普通住宅（非家庭唯一住房）  |
| 普通住宅（家庭唯一住房）  | 1.5%  |
| 90平方米及以下的普通住宅（家庭唯一住房）  | 1%  |

**3、增值税及附加的适用税率：** **增值税：5%** **城建税：纳税所在地规定的税率（7%、5%、1%）** **教育费附加：增值税的3%** **地方教育附加：增值税的2%** **4、不同纳税义务发生时间营业税政策变化表：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 纳税义务发生时间  | 房屋类型  | 适用税率  |
| 1999 年 8 月 1 日 到 2005 年 5 月 30 日  | 普通住宅  | 不足一年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 超过一年，免征  |
| 别墅  | 差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2005 年 6 月 1 日 到 2006 年 5 月 30 日  | 普通住宅  | 不足两年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 超过两年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足两年，全额征收  |
| 超过两年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2006 年 6 月 1 日 到 2008 年 12 月 31 日  | 普通住宅  | 不足五年，全额征收  |
| 超过五年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足五年，全额征收  |
| 超过五年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2009 年 1 月 1 日 到 2009 年 12 月 31 日  | 普通住宅  | 不足两年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 超过两年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足两年，全额征收  |
| 超过两年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2010 年 1 月 1 日 到 2011 年 1 月 27 日  | 普通住宅  | 不足五年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 超过五年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足五年，全额征收  |
| 超过五年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2011 年 1 月 28 日 到 2015 年 3 月 30 日  | 普通住宅  | 不足五年，全额征收  |
| 超过五年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足五年，全额征收  |
| 超过五年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2015 年 3 月 31 日 到 2016 年 2 月 21 日  | 普通住宅  | 不足两年，全额征收  |
| 超过两年，免征  |
| 非普通住宅  | 不足两年，全额征收  |
| 超过两年，差额征收 (成交价格-购入原价) ×5%  |
| 2016 年 2 月 22 日 到 2016 年 4 月 30 日  | 住宅  | 不足两年，全额征收  |
| 超过两年，免征  |
| 2009 年 1 月 1 日 起，个人直系亲属间、抚养赡养关系间赠与、遗赠暂免征收营业税。  |

 |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **问题解答:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **办事流程:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **表证单书:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **政策法规:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **相关法规:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **学习园地:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **通讯录:** | 更多  |

|  |  |
| --- | --- |
| **附件信息:** |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |

提交

提交