附件：

**房地产二级市场交易纳税事项**

一、个人转让房地产应缴纳的税种及标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 税种 | 纳税义务人 | 计税依据 | 税目 | 税　率　预征率 | 备注 |
| 增值税 | 转让方 | 不含税销售额 | 销售不动产 | 5% | 见综合规定１ |
| 城建税 | 转让方 | 实际缴纳增值税 | 县城、镇 | 5% |  |
| 教育费附加 | 转让方 | 同上 | 增值税教育费附加 | 3% |  |
| 地方教育附加 | 转让方 | 同上 | 增值税地方教育附加 | 2% |  |
| 印花税 | 双方 | 合同金额 | 产权转移书据 | 0.5 ‰ | 个人销售和购买住房暂免征收 |
| 领受人 | 不动产权证 | 权利许可证照 | 5元／件 |  |
| 个人所得税 | 转让方 | 转让金额 | 财产转让所得 | 20%或核定征收 | 对个人转让自用5年以上的家庭唯一生活用房，免征个人所得税 |
| 土地增值税 | 转让方 | 转让金额 | 转让房地产 | 免征 | 住房 |
| 见综合规定2 | 非居住房 |

综合规定

1、增值税计税依据的确定。（1）个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。（2）其他个人销售其取得（不含自建）的不动产（不含其购买的住房），应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。其他个人销售其自建的不动产（不含住房），应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。

2、土地增值税的确定。（1）对个人销售住房暂免征收土地增值税。（2）对个人转让商业用房等非居住用房，能够取得经当地税务机关确认的评估价格的,扣除项目金额为其取得土地使用权所支付的金额及旧房及建筑物的评估价格及与转让不动产有关的税金(3)对个人转让商业用房等非居住用房，凡不能取得旧房重置成本评估价，但能提供购房发票的，扣除项目金额为按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算及与转让不动产有关的税金。（4）应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除数

增值额=收入额-扣除项目金额

增值率=增值额÷扣除项目金额×100%

土地增值税四级超率累进税率表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级数 | 增值额与扣除项目金额的比率 | 税率（%） | 速算扣除系数（%） |
| 1 | 不超过50%的部分 | 30 | 0 |
| 2 | 超过50%-100%的部分 | 40 | 5 |
| 3 | 超过100%-200%的部分 | 50 | 15 |
| 4 | 超过200%的部分 | 60 | 35 |

3、个人所得税的有关规定。（1）个人转让房地产,纳税人如能提供房地产原值的有效凭证（发票），正确计算应纳税所得额的，对其转让所得按20％税率征收个人所得税。（2）个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时，其房屋原值应按照纳税人提供的合法、完整、准确的凭证予以扣除；不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额额的，统一按转让收入全额的3%计算缴纳个人所得税。(3)对个人转让自用5年以上的家庭唯一生活用房，免征个人所得税。

4、个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间按孰先原则作为其购买房屋的时间。

二、企事业单位转让房地产应缴纳的税种及标准：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 税种 | 纳　税　义务人 | 计税依据 | 税目 | 税　率　预征率 | 备注 |
| 增值税 | 转让方 | 不含税  销售额 | 销售不动产 | 5％ | 见综合规定１ |
| 转让无形资产 | 5％ |
| 城建税 | 转让方 | 增值税税额 | 县城、镇 | 5％ |  |
| 教育费附加 | 转让方 | 增值税税额 | 增值税教育费附加 | 3％ |  |
| 地方教育附加 | 转让方 | 增值税税额 | 增值税地方教育附加 | 2％ |  |
| 土地增值税 | 转让方 | 转让金额 | 销售不动产 |  | 见综合规定2 |
| 印花税 | 双方 | 合同金额 | 产权转移书据 | 0.5‰ |  |
| 领受人 | 不动产权证 | 权利许可证照 | 5元／件 |  |
| 个人所得税 | 转让方 | 转让所得 | 财产转让所得 | 相应适用税率 | 适用个人独资、合伙企业 |
| 企业所得税 | 财产转让所得 | 相应适用税率 | 适用于其他企业 |

综合规定

１、增值税计税依据的确定。（1）一般纳税人销售其2016年5月1日后取得（不含自建）的不动产，应适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照5%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。（2）一般纳税人销售其2016年5月1日后自建的不动产，应适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照5%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。（3）小规模纳税人销售其取得（不含自建）的不动产（不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产），应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。（4）小规模纳税人销售其自建的不动产，应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

２、土地增值税的确定。(1）对个人销售住房暂免征收土地增值税。（2）对个人转让商业用房等非居住用房，能够取得经当地税务机关确认的评估价格的,扣除项目金额为其取得土地使用权所支付的金额及旧房及建筑物的评估价格及与转让不动产有关的税金(3)对个人转让商业用房等非居住用房，凡不能取得旧房重置成本评估价，但能提供购房发票的，扣除项目金额为按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算及与转让不动产有关的税金。（4）应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除数

增值额=收入额-扣除项目金额

增值率=增值额÷扣除项目金额×100%

土地增值税四级超率累进税率表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级数 | 增值额与扣除项目金额的比率 | 税率（%） | 速算扣除系数（%） |
| 1 | 不超过50%的部分 | 30 | 0 |
| 2 | 超过50%-100%的部分 | 40 | 5 |
| 3 | 超过100%-200%的部分 | 50 | 15 |
| 4 | 超过200%的部分 | 60 | 35 |

3、个人独资、合伙企业财产转让所得按季预缴年度终了3个月内汇算清缴，其他企业财产转让所得按季预缴年度终了5个月内汇算清缴。

三、承受方应缴纳的税种及标准

税种：契税

税率：

（1）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

（2）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

（3）其他按3%税率征收契税。