

# 武义县个人房产交易办税指南

## 房屋交易涉税重要事项提醒

为保障您的合法权益，减少涉税风险和买卖纠纷，请您仔细了解本指南摘录的房屋交易税收政策，并认真阅读以下内容：

### 一、如实申报成交价格

交易双方应如实申报房屋的成交价格。税务机关对房屋交易实行最低计税价格管理，若申报的成交价格低于最低计税价格，税务机关按照核定的计税价格征税。

《中华人民共和国税收征管法》第64条规定，编造虚假计税依据的，由税务机关责令限期改正，并处5万元以下罚款。

### 二、承担相应纳税义务

现行税收法规规定，房屋交易，买方是契税、印花税的纳税义务人，卖方是个人所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、印花税等税费的纳税义务人，不因合同约定由谁承担税费而改变各自的纳税义务。

### 三、及时办理产权登记

为避免纠纷或因政策调整引起税费金额变化，请买卖双方及时办理产权过户手续，谨慎签订全权委托书，注意委托事项，受托人的代理行为，委托人将负连带责任。

### 四、享受税收减免优惠

买卖双方对照本手册相关税收减免政策，或到县行政服务中心税务窗口，向税务工作人员现场咨询，按要求提供户口簿、结婚证、身份证件、出生医学证明等家庭成员证件资料享受税收减免优惠。

卖方申请享受“满5家庭唯一生活用房个人所得税免征

政策”，需提交《家庭唯一生活用房承诺书》（附件一）；买方申请享受“首套房、二套房契税减征政策”，不能提供家庭成员证件资料的，需提交《家庭住房实有套数承诺书》（附件二）。

提供虚假资料和承诺用于享受税收优惠的，税务机关依法追征税款、加收滞纳金、处以罚款，涉嫌犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

### **五、计税价格争议处理**

买卖双方对税务机关核定的计税价格有异议的，可以在20个工作日内，以书面形式向税务机关提出价格争议申请，要求税务机关依法重新核定计税价格。税务机关受理争议申请后，根据武义县价格认证中心的认证结果，或指定具有公信力及资质等级的评估机构进行评估，或从相关部门获取能够证明房产交易真实情况的证据后，重新核定计税价格。

办税地址：武义县行政服务中心二楼税务窗口

咨询电话：87671289

本指南内容由国家税务总局武义县税务局解释

## 个人购买商品（一手房）

	类型	应交税种	税款计算	税收优惠政策
买方	住宅	契税	计税金额 × 3%	1. 个人购买家庭唯一住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 1.5% 的税率征收。 2. 个人购买家庭第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 2% 的税率征收。
	非住宅	契税	计税金额 × 3%	
		印花税	合同金额 × 0.05%	浙财税政（2019）4 号文件规定，2019 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，印花税减半征收。
报送资料	基本资料	销售不动产统一发票办证联复印件或增值税发票第五联原件或增值税电子发票复印件。		
	享受税收优惠资料	提供买方家庭成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：计税金额不含增值税。

## 个人受让国有土地使用权

	类型	应交税种	税款计算	税收优惠政策
受让方	受让国有土地使用权	契税	合同金额 × 3%	
		印花税	合同金额 × 0.05%	2019 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，减半征收印花税。
报送资料	基本资料	《国有建设用地使用权出让合同》		

## 个人“未满二年”住房交易

	应缴税种	税款计算	税收优惠政策
买方	契税	计税金额 × 3%	1. 个人购买家庭唯一住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 1.5% 的税率征收。
			2. 个人购买家庭第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 2% 的税率征收。
卖方	增值税及附加	增值税	2019 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加减半征收。
		城建税	
		教育费附加	
		地方教育附加	
个人所得税	核定征收： 计税金额 × 1%		
	按实征收： 所得额 × 20%		
基本报送资料	如委托他人办理的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况	资料	
	需评估计税的房屋	房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。	
	卖方个人所得税按实征收	(1) 原购房不动产发票(增值税发票)或契税税票； (2) 购买过程中所缴税费票据及相关合理费用的正式发票。	
享受税收优惠报送资料	提供买方家庭成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：1、计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定；2、个人所得税所得额=计税金额-购入价格-有关税费。

## 个人“满二年”住房交易

\	应纳税种	税款计算	税收优惠政策
买方	契税	计税金额 × 3%	1. 个人购买家庭唯一住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 1.5% 的税率征收。 2. 个人购买家庭第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 2% 的税率征收。
卖方	个人所得税	核定征收： 计税金额 × 1% 按实征收： 所得额 × 20%	个人出售 5 年以上且是家庭唯一生活用房所得，免征个人所得税。
基本报送资料	如委托他人办理涉税事项的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况	资料	
	需评估计税的房屋	房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。	
	卖方个人所得税按实征收	(1) 原购房不动产发票(增值税发票)或契税税票； (2) 购买过程中所缴税费票据及相关合理费用的正式发票。	
享受税收优惠报送资料	提供买卖双方家庭成员(包含产权人、配偶及未成年子女)身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。  销售房屋满两年或满五年特殊认定情况： (1) 若该房产是继承、赠与、析产等方式取得的，应告知窗口工作人员或提供继承(或赠与)公证书(或赠与协议)复印件； (2) 若该房产相关证件(如契证、土地证、不动产权证)经过变更，应告知窗口工作人员。		

备注：1、计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定。2、个人所得税所得额=计税金额-购入价格-有关税费

## 个人非住宅交易

	应缴税种	税款计算	备注	
<b>买方</b>	契税	计税金额 × 3%	2019年1月1日—2024年12月31日，城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加减半征收。	
	印花税	申报交易价格 × 0.05%		
<b>卖方</b>	增值税及附加	增值税		(计税金额-原购买房屋价款) ÷ (1+5%) × 5%
		城建税		增值税税额 × 5%
		教育费附加		增值税税额 × 3%
		地方教育附加		增值税税额 × 2%
	个人所得税	核定征收		计税金额 × 1%
		按实征收		所得额 × 20%
	土地增值税	核定征收		计税金额 × 7% (或 6%、5%)
按实征收		增值额 × 适用税率 - 扣除项目 × 速算扣除率		
印花税	申报交易价格 × 0.05%			
<b>基本报送资料</b>	1. 原购房不动产发票（增值税发票）或契税税票； 2. 购买过程中所缴税费票据及相关合理费用的正式发票； 3. 如委托他人办理的，提供公证委托书及代理人身份证明。			
<b>其他资料</b>	<b>税款计算情况</b>	<b>资料</b>		
	<b>卖方土地增值税按实结算</b>	提供相关扣除项目费用和转让房地产合理费用的正式票据。		

备注：1、非住宅具体包括：（1）商铺、营业房、写字楼；（2）单独购买的车库、阁楼、辅房（附房）、储藏室等；2、计税金额不含增增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定；3、个人所得税所得额=计税金额-购入价格-有关税费；4、土地增值税增值额=计税金额-重置评估成本-有关税费

## 个人自建房交易

	应缴税种	税款计算	税费优惠政策
买方	契税	计税金额 × 3%	1. 个人购买家庭唯一住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；面积 90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 1.5% 的税率征收。 2. 个人购买家庭第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 2% 的税率征收。
	印花税	计税金额 × 0.05%	个人购买住房暂免征收。
卖方	增值税及附加	增值税	计税金额 × 5%
		城建税	增值税税额 × 5%
		教育费附加	增值税税额 × 3%
		地方教育附加	增值税税额 × 2%
	个人所得税	核定征收： 计税金额 × 3% (1%)	1. 个人销售自建自用住房，免征增值税。 2. 2019 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加减半征收。  1. 个人转让免征增值税的自建住房，个人所得税核定征收率为 3%；其他情况的，个人所得税核定征收率为 1%。 2. 个人出售 5 年以上且是家庭唯一生活用房，免征个人所得税。
		按实征收： 所得额 × 20%	
土地增值税	核定征收：计税金额 × 7% (或 6%、5%)	个人销售住房暂免征收。	
	按实征收： 增值额 × 适用税率 - 扣除项目 × 速算扣除率		
基本报送资料	如委托他人办理涉税事项的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况	资料	
	需评估计税房产	房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。	
	卖方土地增值税按实结算	提供相关扣除项目费用和转让房地产合理费用的正式票据。	
	卖方个人所得税按实征收	自建房屋过程中产生的造价成本及相关合理费用的正式发票。	
享受减免报送资料	提供买卖双方家庭成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：1、计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定 2、个人所得税所得额=计税金额-建造成本-有关税费；3、土地增值税增值额=计税金额-重置评估成本-有关税费

## 法定、遗嘱继承房产

	应交税种	税款计算	税费优惠政策
继承人	印花税	计税金额 × 0.05%	2019年1月1日—2024年12月31日，减半征收印花税。
基本报送资料	1. 县房地产服务中心出具的《房产交易信息登记表》； 2. 委托他人办理涉税事项的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况		资料
	需评估计税房产		房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。

备注：1、计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的价格，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定。



## 个人房产无偿赠与

	应税税种	税款计算	税费优惠政策
受赠方	契税	计税金额 × 3%	
	个人所得税	核定征收：计税金额 × 1% 按实征收：所得额 × 20%	以下情形的房屋产权无偿赠与，不征收个人所得税： (1) 无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹； (2) 无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人。
	印花税	计税金额 × 0.05%	2019年1月1日—2024年12月31日，减半征收印花税。
赠与方	增值税及附加	增值税	计税金额 × 5%
		城市维护建设税	增值税税额 × 5%
		教育费附加	增值税税额 × 3%
		地方教育附加	增值税税额 × 2%
	土地增值税	核定征收：计税金额 × 7% (或 6%、5%)  按实征收： 增值额 × 适用税率 - 扣除项目 × 速算扣除率	自2016年5月1日起，个人无偿赠与不动产、土地使用权，属于下列情形之一的，暂免征收增值税： (1) 无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹； (2) 无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；  以下情形的房屋产权无偿赠与，不征收土地增值税： (1) 房产所有人将房屋产权无偿赠与给直系亲属或承担直接赡养义务人的； (2) 房产所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业。 上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。
印花税	计税价格 × 0.05%	2019年1月1日—2024年12月31日，减半征收印花税。	
基本报送资料	如委托他人办理涉税事项的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况		资料
	需评估计税房产		房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。
	赠与方土地增值税按实结算		提供相关扣除项目费用和转让房地产合理费用的正式票据。
享受减免报送资料	亲属之间无偿赠与的，应当提交：户口簿等能确认亲属关系的材料。		

备注：计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的价格，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定。个人所得税所得额为房地产赠与合同上标明的赠与房屋价

值减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额。受赠人转让受赠房屋的，以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额，为受赠人的应纳税所得额。

## 个人房产拍卖

	应交税种	税款计算	税收优惠政策
买方	契税	计税金额 × 3%	1. 个人购买家庭唯一住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 1.5% 的税率征收。
			2. 个人购买家庭第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收；90 m <sup>2</sup> 以上的，减按 2% 的税率征收。
卖方	增值税及附加、印花税	参照同类型房产（交易）政策规定	
	个人所得税	核定征收： 计税金额 × 3%	个人出售 5 年以上且是家庭唯一生活用房，免征个人所得税。
	按实征收： 所得额 × 20%		
基本报送资料	1. 如委托他人办理的，提供公证委托书及代理人身份证明。 2. 拍卖成交确认书、协助执行通知书、执行裁定书		
其他资料	税款计算情况	资料	
	卖方个人所得税按实征收	(1) 原购房不动产发票(增值税发票)或契税税票； (2) 购买过程中所缴税费票据及相关合理费用的正式发票。	
享受税收优惠报送资料	提供家庭成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：1、计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定；2、个人所得税所得额=计税金额-购入价格-有关税费。

## 个人房屋互换

	应缴税种	税款计算	税收优惠政策
获得房产价值高的一方	契税	交换房屋计税金额 差额 × 3%	/
交换双方	增值税及附加		参照同类型房产（交易）政策规定
	印花税		
	个人所得税		
基本报送资料	如委托他人办理的，提供公证委托书及代理人身份证明。		
其他资料	税款计算情况	资料	
	需评估计税的房屋	房产证、土地证复印件，或不动产权证复印件。	
	个人所得税按实征收	(1) 原购房不动产发票(增值税发票)或契税税票； (2) 购买过程中所缴税费票据及相关合理费用的正式发票。	
享受税收优惠报送资料	提供交换双方成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证件，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：计税金额不含增值税，由税务机关根据个人申报的成交价，和税务机关的最低计税价格对比，按照孰高的原则确定。

## 房屋被拆迁重新购房

	类型	应交税种	税款计算	税收优惠政策
被 拆 迁 人	住宅、 非住宅	契税	计税金额 × 1.5%	1. 被拆迁居民因拆迁重新购置房屋的，对购房成交价格中相当于拆迁补偿款的部分免征契税，成交价格超过拆迁补偿款的，对超过部分征收 1.5% 契税。 2. 其中购买家庭唯一或第二套改善性住房：面积 90 m <sup>2</sup> 及以下的，减按 1% 的税率征收。
		印花税	参照同类型房产（交易）政策规定	
报送资料		1. 县房地产服务中心出具的《房产交易信息登记表》 2. 拆迁协议原件及复印件。夫妻之间享受拆迁契税税收优惠政策需提供结婚证原件及复印件。 3. 其他报送资料参照同类型房产（交易）报送资料。		

附件一：

## 家庭唯一生活用房承诺书

(适用于申报享受个人所得税免征政策)

国家税务总局武义县税务局：

本人承诺，已清楚理解关于家庭唯一生活用房个人所得税的免征政策，自愿作出以下承诺。如有虚假，愿承担一切法律责任：

### 一、家庭成员情况：

本人\_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

配偶\_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

子女(未成年) \_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

子女(未成年) \_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

### 二、家庭住房情况

此次出售坐落于的住房，  
产权证书号，是购买时间超过 5 年、浙江省内的家庭唯一生活用房。

承诺人：

承诺时间：

**提醒：**纳税人实际情况与承诺内容不符的，将根据具体情形承担下列法律责任：

- ①造成少缴税款的，税务机关依法追征税款、加收滞纳金；
- ②涉嫌偷逃税款等违法行为的，由税务机关依法查处；
- ③对承诺不实的，税务机关依法处理处罚的同时，在处理处罚决定书等具有法律效力的税务文书中记载虚假承诺事实，以上述文书为依据，认定虚假承诺行为；
- ④涉嫌犯罪的，税务机关依法移送司法机关追究刑事责任。

(本承诺书一式两份，税务机关与承诺人各留存一份)

附件二：

## 家庭住房实有套数承诺书

（适用于申报享受契税减征政策）

国家税务总局武义县税务局：

本人承诺，已清楚理解关于家庭购买住房的契税减征政策，自愿作出以下承诺。如有虚假，愿承担一切法律责任：

### 一、家庭成员情况：

本人\_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

配偶\_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

子女(未成年) \_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

子女(未成年) \_\_\_\_\_身份证号\_\_\_\_\_

### 二、家庭住房情况

此次购买坐落于的住房，

符合以下条件（勾选）：

家庭唯一住房，面积为90平方米及以下

家庭唯一住房，面积为90平方米以上；

家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下；

家庭第二套改善性住房，面积为90平方米以上。

承诺人：

承诺时间：

**提醒：**纳税人实际情况与承诺内容不符的，将根据具体情形承担下列法律责任：

①造成少缴税款的，税务机关依法追征税款、加收滞纳金；

②涉嫌偷逃税款等违法行为的，由税务机关依法查处；

③对承诺不实的，税务机关依法处理处罚的同时，在处理处罚决定书等具有法律效力的税务文书中记载虚假承诺事实，以上述文书为依据，认定虚假承诺行为；

④涉嫌犯罪的，税务机关依法移送司法机关追究刑事责任。

（本承诺书一式两份，税务机关与承诺人各留存一份）