

武义县单位房地产过户办税手册

(2022年1月17日)

一、房地产转让

	税种	税费计算		税收优惠政策
	卖方	增值税（预缴）	购买	
自建			$\text{含税销售额} \div (1 + 5\%) \times 5\%$	
城市维护建设税		$\text{增值税税额} \times 5\%$ （乡区域内1%）		
教育费附加		$\text{增值税税额} \times 3\%$		
地方教育费附加		$\text{增值税税额} \times 2\%$		
印花税		合同所载金额 $\times 0.05\%$		
土地增值税		$\text{增值额} \times \text{适用税率} - \text{扣除项目} \times \text{速算扣除系数}$ （附表）		
所得税		按现行规定执行		
买方	印花税	合同所载金额 $\times 0.05\%$		
	契税	不含税销售额 $\times 3\%$		
报送资料	基本资料	1、《房产交易信息登记表》或房地产服务中心收件单； 2、房地产交易价格材料，如交易合同、契约、法院判决书、裁定书、调解书、仲裁裁决书、公证债权文书、拍卖成交确认书、评估报告； 3、取得房地产的原始成本资料，如土地出让金缴纳票据、销售不动产发票、增值税普通（专用）发票、法院判决书、裁定书、调解书、仲裁裁决书、公证债权文书、契证原件、办证费用票据复印件、以交易日为基准日的房产重置成本《评估报告》； 4、交易双方身份材料（个人身份证或营业执照等复印件）； 5、需代开增值税发票的填写《代开增值税专用发票（普通发票）缴纳税款申报单》。		
	个人购买契税优惠政策	提供购买家庭成员（包含产权人、配偶及未成年子女）身份证，如身份证、户口簿、结婚证，或《承诺书》。		

备注：1、含税销售额=不含税销售额+增值税额，由税务机关审核确认。

2、一般纳税人转让其2016年4月30日前取得的不动产可选择适用简易计税方法计税和一般计税方法计算缴纳增值税。

二、房地产划转

1、双方均非增值税一般纳税人行政、事业单位之间无偿划转办公用房

	税种	税费计算	税收优惠政策
划出方	增值税及其附加	不征	
	土地增值税	暂不征收	
	印花税	不征	
	企业所得税	非纳税人，不需缴纳	
划入方	契税	免征	国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施。
	印花税	不征	
报送资料	基本资料	1、交易双方身份材料（组织机构代码证等） 2、不动产转移登记收件单。	
	享受优惠政策	划转文件	

2、行政、事业单位与企业之间划转

	税种	税费计算	税收优惠政策		
划出方	增值税	一般计税方式	销项税额=不含税销售额×9%		
		一般纳税人	2016年4月30日前购买的房产或取得的土地使用权		应纳税额=(含税销售额-购置原价或取得时的作价)÷(1+5%)×5%
			2016年4月30日前自建的房产		应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%
		小规模纳税人	土地使用权或者自建房产		应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%
			购买的房产或者2016年4月30日前取得的土地使用权		应纳税额=(含税销售额-购置原价或取得时的作价)÷(1+5%)×5%
	城市维护建设税	应缴税额=增值税税额×5% (乡区域内1%)			
	教育费附加	应缴额=增值税税额×3%			
	地方教育费附加	应缴额=增值税税额×2%			
	土地增值税	暂不征收			

	印花税	不征	
	企业所得税	按附件文件规定处理	
划入方	契税	免征	同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。
	印花税	不征	
报送资料	基本资料	1、交易双方身份材料（营业执照、组织机构代码证等） 2、不动产转移登记收件单。	
	享受优惠政策	工商企业股东信息	

备注：1. 销售额一般为划转作价，由税务机关审核确认。

2. 纳税人在 2016 年 4 月 30 日前的房地产或取得的土地使用权，可选择简易计税方式，按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。

三、房地产作价投资

投资方	税种		税费计算		税收优惠政策
	投资方	增值税	一般纳税人	一般计税方式	
2016年4月30日前购买的房产或取得的土地使用权				应纳税额=(含税销售额-购置原价或取得时的作价)÷(1+5%)×5%	
2016年4月30日前自建的房产				应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%	
小规模纳税人			土地使用权或者自建房产	应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%	
		购买的房产或者2016年4月30日前取得的土地使用权	应纳税额=(含税销售额-购置原价或取得时的作价)÷(1+5%)×5%		
城市维护建设税		应缴税额=增值税税额×5% (乡区域内 1%)			

	教育费附加	应缴额=增值税税额×3%
	地方教育费附加	应缴额=增值税税额×2%
	印花税	应缴税额=合同所载金额×0.05%
	土地增值税	暂不征收（任意一方为房地产开发企业的除外）
	企业所得税	按附件文件规定处理
被投资方	印花税	应缴税额=合同所载金额×0.05%
	契税	应缴税额=不含税销售额×3%
报送资料	基本资料	1、交易双方身份材料（营业执照、组织机构代码证等） 2、不动产转移登记收件单。
	享受优惠政策	投资入股协议

备注：1. 销售额一般为投资作价，由税务机关审核确认。

2. 一般纳税人在 2016 年 4 月 30 日前的房地产或取得的土地使用权，可选择简易计税方式，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

3. 母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税

四、重组（包括分立、合并，原投资主体存续，债权债务、人员一并转移）

	税种	税费计算	税收优惠政策
原企业	增值税及其附加	不征	1、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》（国家税务总局公告2011年第13号）规定：在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，其中涉及的货物、不动产、土地使用权转让行为不征增值税。 2、按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。 3、按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂
	印花税	免征	
	土地增值税	暂不征收（任意一方为房地产开发企业的除外）	
	企业所得税	按附件文件规定处理	

			不征土地增值税。
承受企业	印花税	免征	1、公司合并两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。 2、公司分立公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。
	契税	免征	
报送资料		1、交易双方身份材料（营业执照等） 2、不动产转移登记收件单。 3、公司登记基本情况 4、合并分立协议 5、不动产证复印件 6、审计报告 7、劳动关系转移材料。	

五、税款的缴纳责任

现行税收法规规定，买方是契税、印花税的纳税义务人，卖方是企业所得税(或个人所得税)、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改变各自纳税义务。

参与司法拍卖房产，请务必注意《拍卖公告》或《拍卖成交确认书》上有关税费承担的约定条款。

办税地址：武义县行政服务中心二楼税务窗口

咨询电话：87671289

附表：

土地增值税税率表

档次	级 距	税率	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30%	0%
2	增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60%	35%

个人所得税税率表（经营所得适用）

级数	全年应纳税所得额	税率	速算扣除数
1	不超过 30000 元的	5%	0
2	超过 30000 元至 90000 元的部分	10%	1500
3	超过 90000 元至 300000 元的部分	20%	10500
4	超过 300000 元至 500000 元的部分	30%	40500
5	超过 500000 元的部分	35%	65500