

房屋过户，需要缴纳哪些税？

编者按：所谓房屋契税，字面上的解释就是房屋的税费，你购买这个房屋要向国家缴税然后房屋才算是你的。那么，在房屋产权过户时，到底有多少税费要缴？今天小编就把这一大家关注的问题的网上热帖扒一扒。

购买首套房要缴纳多少契税

问：购买一套120万元的“首套房”，要缴纳多少契税？

答：如被认定为家庭内第一套住房，所缴纳的契税按房屋面积计算，房屋面积90平方米以下的，契税1%；140平方米以下，契税1.5%；第二套住房或第一套住房面积140平方米以上的，契税3%。

将房屋赠与母亲需要缴税吗

问：我想将自己名下的一套房产赠与母亲，请问是否要缴税？如何办理手续？

答：办理房屋赠与手续，需要缴纳税费。个人住房无偿赠与双方缴纳税款情况有两种：

直系亲属赠与

1. 赠与人免征个人所得税、营业税及附加。

2. 受赠人需按征收机关核定的房屋计税价格缴纳契税，税率3%。

非直系亲属赠与（视同销售）

1. 赠与人需按征收机关核定的房屋计税价格计征营业税及附加5.6%，如果将购买超过5年（含5年）的普通住房赠与的，免征营业税及附加。

2. 受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得，应纳税所得额为房地产赠与合同上标明的赠与房屋核定的计税价格减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额，按照税率20%缴纳个人所得税。

3. 受赠人需按征收机关核定的房屋计税价格缴纳契税，税率3%。

住房重新过户给原户主，契税怎么收

问：2005年因某种原因将本人名下的一套小面积住房过户给了自家的亲戚，当时的住房价格是15万多元，税3000多元。现在想再过户回来，这个税应该怎么缴？是不是可以免稅？

答：契税政策中没有此项免税规定，应按正常二手房买卖纳税，税率为现在房产交易市场价格的3%。如该住房属于承受方家庭唯一住房的，凭房地产主管部门出具的家庭住房证明，可享受相应的契税优惠政策，具体政策为：对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，按1%税率征收契税。

以补偿征地款方式获得的房产，征收契税吗

问：我家房屋拆迁后，若以补偿征地款方式取得房屋产权，是否征收契税？

答：土地被征用后，征地单位用所建房地产产权以补偿征地款的方式转移给被征单位或者个人。这种房地产转移方式，实质上是被征地单位或个人以征地款购买房产的行为，应依法缴纳契税。

房屋置换需要缴纳哪些税费

问：本人名下有一套56平方米的房子想和母亲名下的一套47平方米的房子进行置换，请问需要办理哪些手续和缴纳哪些费用？

答：（一）根据现行个人所得税法规定，个人转让住房，以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税，适用税率为20%。对纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额，我市比例暂定为1%。

对房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、兄弟姐妹的，对当事人双方不征个人所得税。

（二）根据现行税收政策规定，房屋置换视为两个不动产转让行为。

1. 营业税：税率5%。具体规定为：个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2. 城市维护建设税：以缴纳的营业税额为计税依据，按不动产所在地分别适用不同税率，在市区市的，税率为7%；在县城、建制镇的，税率为5%；不在上述区域的，税率为1%。

3. 教育费附加：以缴纳的营业税额为计税依据，适用3%的税率。

4. 地方教育附加：以缴纳的营业税额为计税依据，适用2%的税率。

5. 印花稅：按产权转移书据由置换双方分别缴纳0.05%的印花稅。

（三）房屋交换按正常两套房屋买卖办理相关手续。根据《契稅暂行條例》及細則規定：土地使權交換、房屋交換，交換價格不相等的，由多交付貨物、實物、無形資產或者其他經濟利益的一方繳納契稅。交換價格相等的，免徵契稅。也就是說，房屋交換，承受價格較低一方免徵契稅；承受價格較高一方，按兩房屋交易的差額徵收契稅。如果房屋價格差額明顯不合理且無正當理由的，由徵收機關參照市場價格核定。

过户商铺需缴哪些税率多少

问：我朋友想以买卖方式过户商铺，需缴哪些税，税率各是多少？

答：如果要过户，需要缴个税全额2%或差额20%，营业税及附加5.6%，印花稅万分之五。

和爸爸妈妈一起牵手“看海” 力邦社区24个孩子圆梦海洋世界

美轮美奂的海底隧道，颇具灵性的海狮、海豚、白鲸……3月30日下午，从踏进宁波海洋世界水族馆的大门开始，奉化力邦社区的24个孩子便和他们的爸爸妈妈沉浸在喜悦中！

3月9日上午，中国宁波网民生e点通“林萍微心愿工作室”走进奉化力邦社区，不少困难家庭的孩子希望有机会和父母一起游玩宁波海洋世界。这个微心愿发出后，海洋世界老总欣然答应。

3月30日下午，一个特别旅行团从奉化出发，他们中有来自河南驻马店市的杨志行，有来自贵州的小鑫海，还有同样来自贵州的一对双胞胎姐妹……

“很想去海洋世界玩，可一直不敢说，爸爸妈妈很忙很辛苦。”小鑫海懂事得让人心酸，他说今天太开心了：“海底的世界真美，刀片鱼真酷，和爸爸妈妈一起玩的感觉真好。”

征集小梦想 奉献微力量 “林萍微心愿工作室”与您同行

自3月1日起，宁波民生e点通联合宁波市“保险方舟”志愿者总队开启“林萍微心愿工作室”以来，来自社会各界的爱心使者们纷纷伸出援手，贡献出自己的“微力量”。目前已实现微心愿119个。

为帮助更多人实现他们的微心愿，工作室继续向广大网友和读者征集小梦想。即日起，请您继续把正处于困境的自己或身边需要帮助的朋友的心愿，通过微博私信提交@宁波民生e点通或微信宁波民生e点通；或编辑短信“姓名+年龄+性别+微心愿”，发送至热线18005748185；您也可以拨打81850000。宁波民生e点通“林萍微心愿工作室”将联合社会更多的爱心力量，努力助您一臂之力。

宁波民生e点通 张璐 赵铭琦 陈结生 陈冬冬



“林萍微心愿工作室”以来，来自社会各界的爱心使者们纷纷伸出援手，贡献出自己的“微力量”。目前已实现微心愿119个。

为帮助更多人实现他们的微心愿，工作室继续向广大网友和读者征集小梦想。即日起，请您继续把正处于困境的自己或身边需要帮助的朋友的心愿，通过微博私信提交@宁波民生e点通或微信宁波民生e点通；或编辑短信“姓名+年龄+性别+微心愿”，发送至热线18005748185；您也可以拨打81850000。宁波民生e点通“林萍微心愿工作室”将联合社会更多的爱心力量，努力助您一臂之力。

宁波民生e点通 张璐 赵铭琦 陈结生 陈冬冬

部门回复精选

外地户口江北工作，小孩能在购房地鄞州区上学吗

网友“ZHJ早起的鸟儿”：我的工作单位和社保均在江北区，住房买在鄞州区首南，户口在外地的，这种情况能在首南上学吗？

鄞州区教育局：如果是本地生源，符合就读条件的，按照就近入学原则。各学校须按下列顺序招生：

- (1) 适龄儿童的户籍在本学区且与父母户口、家庭住房三者一致的(应出具相关证件)。
- (2) 适龄儿童户口自学龄儿童出生日期起挂靠在外父母(外祖父母)处，祖父母(外祖父母)的住房在本学区内的。
- (3) 在本学区有户籍无房产但在本学区长期居住的。
- (4) 在本学区有房产无户籍但在本学区长期居住的。

如果是外来务工人员子女，自2014年秋季起在鄞州区入读小学(初中)一年级，其父母或其他法定监护人应同时具备以下七项条件：

- 1. 在鄞州区有稳定职业(指与鄞州区用人单位签订了劳动合同，或取得工商营业执照，或在鄞州区专业从事农业种养业)；
- 2. 在鄞州区依法缴纳基本养老保险或外来务工人员社会保险(截止到2014年4月30日，已连续按月缴纳一年以上，且延续到查验日仍然在参保，补缴无效)；
- 3. 在鄞州区取得《浙江省临时居住证》1年及以上；
- 4. 在鄞州区具有相对固定住所(有效的租房证明或居住证明)；
- 5. 子女在户籍所在地无监护条件；
- 6. 无违反计划生育政策；
- 7. 有原籍户口簿。

如果您在鄞州有房，无按揭，能出示房产证，可按一类本地生源规定就读；若无法提供房产证，则须按二类外来务工人员子女的规定就读。由于鄞州区义务段招生实行属地管理，更具体的招生政策建议咨询首南街道教辅导室，电话：88468495。

宁波何时会有统一的公交查询网

网友“nbxwm”：在“宁波公交公司网”及“宁波通”APP客户端上的公交查询不能满足市民出行基本需求，许多经过市

区的车，如118路等信息都是缺失的，何时能建立统一的宁波公交查询网？

市交通委：目前覆盖所有线路综合平台建设已经启动，计划年内向社会推出无线公交查询服务。

和义大道上的口子是不是捞地沟油的

网友“我的天雷”：和义大道后面姚江边景观喷泉旁，有些打开的洞口是不是留给捞地沟油的？

海曙区：您反映的情况工作人员已实地进行了查看，实际情况是：隔油池每半月一次由具备相关资质的宁波绿环化工实业有限公司进行清理、抽吸，清理时会放置提醒标志，清理完后恢复原状。

杭甬高速与机场路是否有出入口

网友“dunes”：看到杭甬高速和机场路附近有建设连接线，是否是高速出入口？

市住建委：是的，目前在建的机场快速干道杭甬互通立交项目就是。

自来水公司地块为何变成了住宅项目

网友“yzyhuzm”：位于嵩江中路的原鄞州自来水公司地块已经被华泰房产征迁开发住宅项目，但是在鄞州规划局发布的规划里说得明明白白，该地块性质为商业金融业用地和行政办公用地，请问为何规划好的用地性质会发生改变？

市规划局：鄞州新城区供水并入宁波市供水大网后，鄞州自来水公司停产歇业。自来水行业是公益性项目，前期投资大、回报期长，停产歇业对公司造成重大损失。为妥善解决历史遗留问题，盘活自来水公司地块，区政府召集相关部门多次讨论协调过，考虑到周边已建及在建商业设施容量已趋于饱和，以及嵩江路现状道路拥堵，交通承载能力有限，如作为商业更增加交通压力，且商业产生的噪音、灯光等对周边住宅有一定影响，同意该地块调整为可兼容的居住用地，并要求深化方案，满足北侧已有住宅的采光、日照等要求。



手机网站



微博



微信

如果您有疑问需要解答，有问题需要投诉，可通过如下方式与我们的平台取得联系并获得帮助：1.电脑登录宁波民生e点通(www.nb8185.com)后在“问民生”栏目留言；2.手机登录3g.nb8185.com留言；3.@宁波民生e点通，或关注同名微信(nb81850)后留言；4.拨打热线电话：81850000。