



在宁波买卖房子要交哪些税？

记者 周科娜

在宁波，买房子、卖房子，具体要交哪些税、得交多少税？

由于房子取得方式、房龄、面积等不同，以及购房人、房东的家庭住房拥有情况不同，涉及的税种、税率等也各不相同，不少市民不太了解。但，房产交易税费少则几百块钱、多则上万甚至几十万钱，事先明白很有必要。

记者就宁波现行的房产交易税费政策，采访了相关专业人士，并结合操作实际，为市民提供一份权威指南。

需要提前说明的是，本文所说的房产交易，只指交易量最大、涉及人群最广的常规的住房交易业务——包括新建商品住房交易和存量房交易，即俗称的一手房买卖和二手房买卖。

一手房

新建商品住房即一手房交付后购房人涉及的税，比较简单，由于个人买卖住房印花税免征，所以实际也就只有契税。

契税这块，家庭唯一住房、第二套改善性住房，可以享受优惠税率。

需要注意的是，这里的“家庭唯一住房、第二套改善性住房”的认定，是以家庭为单位，家庭成员范围包括购房人、配偶及不满18周岁的未成年子女，最终以不动产登记部门出具的《宁波市不动产登记信息查询结果》为准。

契税优惠税率到底是多少，涉及房屋面积和家庭住房拥有情况，具体如下：

90㎡及以下的首套房、第2套房，适用1%税率；

90㎡以上的首套房，适用1.5%税率；

90㎡以上的第2套房，适用2%税率；

第3套及以上住房，不论面积，均适用3%税率。

要特别指出的是，契税的计税依据为不含增值税的成交价格（即购房结算发票“金额”栏）。

个人（家庭）购买住房契税税率表如下：

税种	计税依据	税率
个人所得税	按实征收	20%
	核定征收	1%
	5年以上家庭唯一生活用房	免征
增值税及附加	2年内,按不含税价全额	5.6%
	超过2年	免征

一手住房交付时，有按揭的，一般都会由代办公司统一收齐资料去交税、办证。如果是一次性付款的，也可以自行去税务部门缴纳契税。

缴纳一手住房契税目前主要需要递交的资料如下：

第一，商品房买卖合同

第二，商品房购房发票

第三，家庭住房信息查询结果

具体的办理流程为：

取号——>联办窗口申请办理转移登记——>登记部门人员收件，与税务部门流转资料，并行办理。