

二手房住房交易涉及的税种，主要有契税、增值税及附加（附加具体包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加）、个人所得税（以下简称“个税”）3种。

先来说说由购房人缴纳的契税。

个人购买二手住房契税缴纳标准，与购买一手住房一样，即：90㎡及以下的首套房、第2套房，按成交价格（不含增值税）的1%缴纳；90㎡以上的首套房，按1.5%缴纳；90㎡以上第2套房，按2%缴纳；第3套及以上，不论面积，均按照3%缴纳。

再来看看由“房东”缴纳的增值税及附加。

增值税及附加分两种情况征收：第一种情况，将购买不足2年的住房对外销售的，按不含增值税成交价的5.6%征收（注：自2019年1月1日起，对增值税小规模纳税人，按50%幅度减征城建税、教育费附加、地方教育附加）；另外一种情况是，将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征。

这里的“2年”，怎么算？以房屋产权证和契税完税证明二者所注明的时间为判断标准，两者不一致时，按“孰先”原则来确定，即房屋产权证上注明的时间早于契税完税证明上注明的时间的，以房屋产权证注明的时间为购买房屋的时间；契税完税证明上注明的时间早于房屋产权证上注明的时间的，以契税完税证明上注明的时间为购买房屋的时间。

最后来看由“房东”缴纳的个人所得税。转让自用5年以上家庭唯一生活住房的，免征个人所得税。也就是“满5唯一”。

所谓“满5唯一”，其实指的2个条件同时满足，即：住房购入后持有自用时间已满5年，且该套住房为家庭唯一生活住房。

“自用5年以上”，是指个人购房至转让房屋的时间达5年以上。

关于个人购房日期的确定。个人按照国家房改政策购买的公有住房（即房改房），以其购房合同的生效时间、房款收据开具日期或房屋产权证上注明的时间，依照孰先原则确定；个人购买的其他住房，以其房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期，按照孰先原则确定。

关于个人转让房屋的日期，以销售发票上注明的时间为准。

“家庭唯一生活住房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人（有配偶的为夫妻双方）仅拥有一套住房。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》为参考。

如果不符合“满5唯一”条件，个人所得税的计算根据不同情况存在2种方式。

一是按实征收，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入（不含税）中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额按20%征收。

房屋原值是指：购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。

转让住房过程中缴纳的税金是指：纳税人在转让住房时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。

合理费用是指：纳税人按照规定实际支付的住房装修费用（最高不得超过房屋原值的10%）、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

二是核定征收，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，税务机关可依照相关规定对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入（不含增值税）的1%核定应纳个人所得税额。

举个例子：假设某人有一套住房，原来购入总价100万元，买入还不到2年——比如16个月。当初装修花了10万元；有按揭，按揭利息截至卖掉时候已经付了3万元；现打算以200万元转让。需缴增值税及附加，需缴纳多少个人所得税？

如果卖家能够提供有效的装修发票、按揭贷款利息证明，那么需要缴纳的个人所得税为： $(200-100-10-3-(200*5.3\%)) * 20\% = 15.28$ 万元。

（注：自2019年1月1日起，对增值税小规模纳税人，按50%幅度减征城建税、教育费附加、地方教育附加。）

如果卖家不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，假设200万元为不含增值税转让价，则需要缴纳的个人所得税为： $200\text{万元} * 1\% = 2$ 万元

个人出售住房税收政策详见下表：

房屋类型	契税税率
90㎡及以下第1套	1%
90㎡及以下第2套	
90㎡及以上第1套	1.5%
90㎡及以上第2套	2%
第3套及以上不论面积	3%

目前宁波在办理二手房过户手续时，如果个税按成交价全额的1%缴纳（核定征收）。去交税时，只需提供宁波本次交易的合同等相关资料。

但如果按差额的20%缴纳个税（即按实征收），那除了本次交易资料外，还要提供房屋购入时的相关资料：①原购房发票或原购房合同原件及复印件各1份。②按揭贷款利息证明（需注明购房人姓名、房屋地址并加盖银行业务章并与交易房屋保持一致）③装修费用发票原件及复印件各1份（需注明购房人姓名、房屋地址并与交易房屋保持一致）④公证费用发票原件及复印件各1份（需注明购房人姓名、房屋地址并与交易房屋保持一致）。

按规，存量房交易所涉的契税，由买方缴纳；增值税及附加、个人所得税，由卖方缴纳。