

再来算按实征收方式下单身公寓的交易税费。

首先要搞清楚两个概念：第一，差额，怎么算？这与计算增值税及附加、个税相关；第二，累进税率，怎么算？这与计算土地增值税有关。

按实征收方式下的所谓“差额”，在算增值税及附加时，是指房子的成交价与原购入价的差额；算个税，则是指房子成交价减去原购入价、原来缴纳过的契税、本次转让房屋中所缴纳的税费（包括增值税及附加、土地增值税）及有关合理费用（主要是装修费用）后的余额。

上文所举例的那套单身公寓，假设当初购入单价是12000元/平方米，即50平方米的总价是60万元——需要提供原购房发票来证明，那么现在按75万元出售，需要缴纳增值税及附加=(75万元-60万元)×5.6%=8400元。

因为计算个税涉及到土地增值税，所以我们先来算土地增值税。

土地增值税的计算公式是：土地增值税=增值额×税率-扣除项目金额×扣除系数。

按实征收方式下，土地增值税的税率，叫四级超率累进税率，分成30%、40%、50%、60%四档，具体计算公式分别是：

1. 增值额未超过扣除项目金额50%的，土地增值税税额=增值额×30%；
2. 增值额超过扣除项目金额50%、但未超过100%的，土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%；
3. 增值额超过扣除项目金额100%、但未超过200%的，土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%；
4. 增值额超过扣除项目金额200%的，土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%。

这个公式里面，扣除项目金额的计算，也有一个公式：扣除项目金额=原购房发票金额×(1+5%×年限)+转让环节缴纳的税金(包括此次转让时缴纳的增值税及附加、当初购房时缴纳的契税等)。

其中，“年限”代表原购房发票所载日期至售房发票开具之日止的年数。而四级超率累进税率具体公式中的5%、15%、35%，就是指“扣除系数”。

增值额的计算公式是：增值额=现转让总价-扣除项目金额。

还是以上文那套单身公寓为例，假设房东是两年前买入的，当时缴纳的契税=60万元×3%=1.8万元，精装修、所以没有装修费用，则：扣除项目金额=60万元×(1+5%×2年)+原购入时缴纳的契税1.8万元+此次转让缴纳的增值税及附加8400元=68.64万元；增值额=75万元-68.64万元=6.36万元。

增值额与扣除项目金额之比=6.36/68.64=9.3%，即没有超过50%。所以土地增值税按增值额的30%计算：土地增值税=6.36万元×30%=19080元。

现在，我们返回头再计算这套单身公寓的个税：个税=(75万元-60万元-原契税1.8万元-此次转让缴纳的增值税及附加8400元-此次转让缴纳的土地增值税19080元)×20%=20904元。

总结一下。这套单身公寓以按实征收方式需要缴纳的交易税费，包括：

契税：2.25万元；增值税及附加：8400元；个税：20904元；土地增值税：19080元。

总计：70884元，相当于75万元总价的9.45%。

显然，虽然计算非常复杂，但按实征收比核定征收，能少缴将近5万元的交易税费。

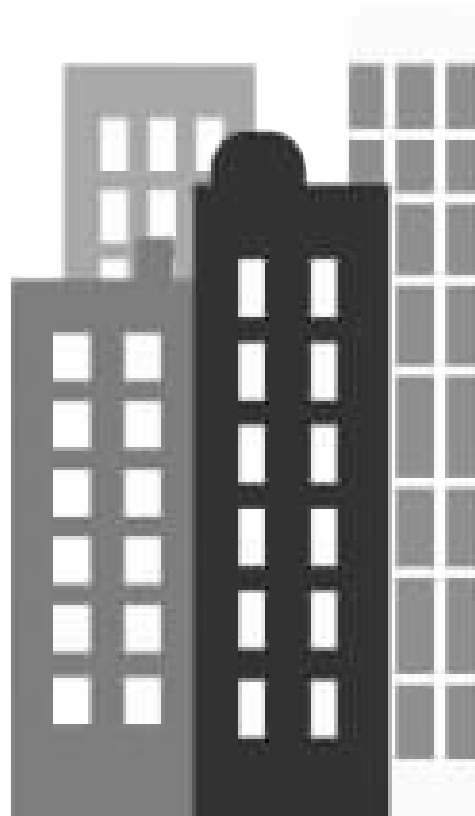
当然，这是这套单身公寓房价涨得不那么多的情况下算出的交易税费。

如果这套2年前以60万元买入的单身公寓，现在翻了一番，涨到了120万元，那在按实征收方式下，需要按40%的税率缴纳土地增值税，算下来将近19.5万元！其交易税费总额则高达33.5万余元——相当于转让总价的28%！

所以需要特别注意的是，在四级超率累进税率下，单身公寓的土地增值税，是你赚得越多、税越高！

我们也做了个比较的表格：

C



不管是核定征收还是按时征收，单身公寓的交易税费，显然都远远超过普通住宅——同样是满2年、50平方米的房子，简单按核定征收算，单身公寓的契税、增值税及附加、个税、土地增值税加起来要缴出总价的15.6%，而普通住宅增值税及附加免征、契税1%、个税1%、没有土地增值税，只要缴出总价的2%就够了。

按宁波二手房交易的惯例，房东如要买家承担全部交易税费，单身公寓的市场接受度高低，可想而知。

当然，目前宁波二手房市场上有些单身公寓房源，其实是亏着卖的。像鄞州万达的48克拉，当初1.5万元/平方米开盘，10多年了，现在市面上挂牌价仅1万元/平方米出头点的也不少。

亏着卖的情况下，以按实征收方式，增值税及附加、个税、土地增值税倒都是不用缴了，但房东的心情，也是可想而知……

D

举例：

一套“40年产权”的单身公寓，建筑面积50平方米，2年前以60万元总价买进，现在以75万元/120万元总价卖出。

税种	交易税费			
	核定征收		按实征收	
	75万元	120万元	75万元	120万元
契税	2.25万元	3.6万元	2.25万元	3.6万元
增值税及附加	4.2万元	6.72万元	8400元	3.36万元
个人所得税	1.5万元	2.4万元	20904元	7.0608万元
土地增值税	3.75万元	6万元	19080元	19.5368万元
总计	11.7万元	18.72万元	约7万元	33.5568万元