

营业税、个税、契税、印花税、增值税……

各种房产交易税到底怎么算？

“宁波置业讲堂”请来专家仔细理了理

营业税、个税、契税、印花税、增值税……买卖房子要交哪些税，怎么算？房产证上加减名字，什么时候要交税？继承、赠与房产，要不要交税……

4月11日，由本报联合立得房产主办的“宁波置业讲堂”第三期开讲。受邀而来的注册税务师，以一个个生动案例入手，从个人转让房产、取得房产、其他过户业务、购房补贴等四大方面，向到场市民解析个人房产权属转移涉及的税收政策要点；并就市民提问进行解答。

案例：小张从父母处获赠了一套商品房，面积121平方米，新房产证的时间是2014年1月，原房产证上的时间是2008年11月，购买价格为100万，契税完税证上的时间是2008年8月。现在2015年4月要转让给小李，小李没有其他房产，交易价格180万元，请问小张和小李分别需要交多少税？

解析：个人转让房产，涉及营业税、土地增值税、印花税、个人所得税。目前，个人销售住房暂免征收土地增值税、印花税。而营业税、个税，需视具体情况征收或减征或免征。

通过直系亲属赠与、继承、遗嘱、离婚、赡养关系方式取得的住房，购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。因此该套房购入时间已满2年，且为普通住房，营业税免征。

个税方面，政策规定，对个人转让自用5年以上、并且为家庭唯一生活用房取得的所得，免征个税。如果该套房不是小张家庭唯一住房，那么要按差额征收个税，即（转让收入-房屋原值-本次转让过程中缴纳的税金及有关合理费用）×20%。

这里介绍“转让住房过程中缴纳的税金”、“合理费用”两个概念。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营业税、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、住房按揭贷款利息、手续费、公证费等费用。

再看小李在购买这套住房时需要交哪些税。其中，契税额=180万元×3%=5.4万元。如果该套房为小李家庭唯一住房，并有房管部门的证明，因面积为90平方米以上、140平方米以下，契税减半征收。此外，印花税暂免征收。

案例：陈先生（2006年6月大学本科毕业），目前在宁波工作。今年3月购买了东部新城一套面积为134平方米的住房。如何申请大学生购房补贴？

解析：“高校毕业生”享受购房补贴，对毕业生及购房时间有要求。其中，高校毕业生指，2003年1月以来，取得全日制普通高校毕业生证书（包括取得高级职业资格证书的高级技工学校和技师学院毕业证），且申报时在甬就业创业的高校毕业生。

在甬购买普通住宅的时间为2014年9月20日至2015年9月19日期间。商品住房购房时间以合同备案日期为准，二手房购房时间以产权登记受理日期为准。

如果这套普通住房为陈先生首次购置的房产，那给予房价总额0.75%的购房补贴（注：90平方米及以下，90平方米以上、140平方米以下，两种普通住房购房补贴分别为总价款1%，和0.75%）。

申请购房补贴时，需递交《宁波市高校毕业生购房优惠资格认定表》和购房所在地房地产管理机构开具的首套房证明。

值得注意的是，申请购房补贴有时间限制。房地产公司交房发票开具半年之内办理购房补贴；二手房则在产权登记受理后半年之内办理。市区契税中心征收范围（海曙、江东、江北城区），纳税后直接办理购房补贴。其他范围内，完税后，至当地人社部门办理。

案例：于先生有一套位于江东的学区房，持有时间满5年，现在想在房产证上加外孙的名字。如何办理？需要交多少税？

解析：如果没有抵押，可以向市房交中心申请办理部分份额的转移登记。转让过程中涉及的税，包括营业税及附加、个税、契税等计算方式与二手房转让一样。

如果希望通过赠与形式，把一部分产权给外孙，就需要提供经过公证的赠与合同。税收方面，直系亲属赠与，无论是住宅还是非住宅，无论是首套房还是非首套房，契税计征都是赠与部分核定价格的3%。营业税免征、个人所得税不征收。



置业讲堂第三期现场

（以上解析仅供参考，具体以主管税务机关规定为准）

更多实用案例，请关注“宁波晚报购房者联盟”官方微信。

张璟璟 文/摄



联合主办

宁波晚报



立得周六展

包商银行

百丈东路

崇光大厦2楼

立得周六展（新楼盘促销超市）

讲堂地点示意图

中兴路
开元大酒店

离学校近，就是学区房？

今年学区房，年年学区房？

各大“名校”辐射到了哪些小区？

报户口、迁户口、跨地域迁户口……落户需要注意什么？

本期主题

选学区房 你不可不知的那些事儿

主讲人：21世纪不动产宁波区域 刘杰

时间：2015年4月18日13:30（本周六）

地点：百丈东路与中兴路交叉口

崇光大厦裙楼2楼“立得周六展”

报名电话：87859770 或通过宁波晚报官方微信报名

因场地所限，本期讲座限100名，额满为止

