

实用! 购房缴税不完全指南

契税

契税,是房屋转入方需要交的税。浙江省契税的法定税率为3%。按规定,自2010年10月1日起,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。

对个人购买经济适用住房,在法定税率基

营业税

以下房产暂免征收营业税:
1.离婚财产分割(法院文书、离婚协议)
2.无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹(公证书)
3. 无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务

个税

个人所得税,简称“个税”,是个人卖出房产时需要交的一种税。具体征收方式为:销售满5年的家庭唯一住房,免征;销售未满5年的住房,差额20%征收或者全额1%;非住宅,征收20%或全额2%;受赠再转让的房产,差额征收20%。

前述所说的个税“差额”,怎么算? 差额=转让收入-房屋原值(包括房屋原价格、原缴纳的契税、工本费等)-本次转让过程中缴纳的税

础上减半征收契税。

值得注意的是,购入与房屋相关的附属设施(包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室),视具体情况征收契税。

其中,如果附属设施与住宅统一计价的,适用与房屋相同的契税税率;如果是单独计价的,那按附属设施具体类型交契税。

法定继承,不征收契税。

的抚养人或者赡养人(公证书)
4.房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人(公证书)

金及有关合理费用。个税差额和营业税差额不一样。营业税差额=转让收入-房屋原值。

另外,转让住房过程中缴纳的税金,包括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(房价的一定扣除比例内)、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

卖房者(个人)			
房屋类型	契税	印花税	
90㎡以下且为家庭唯一住房	1%	万分之五	
90㎡以上144㎡以下且为家庭唯一住房	1.5%	万分之五	
144㎡以上住宅	3%	万分之五	
非住宅	3%	万分之五	
买房者(个人)			
税目	房屋类型	计税依据	税率
契税	普通住宅	成交价格	1-3%
	非普通住宅	成交价格	3%
	住宅	成交价格	3%
	非住宅	成交价格	3%
营业税	住宅	转让收入	20%
	非住宅	转让收入	20%
	住宅	转让收入	20%
	非住宅	转让收入	20%
印花税	住宅	成交价格	万分之五
	非住宅	成交价格	万分之五

拆迁安置房现行税收要点

居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋,并且购房成交价格≤货币补偿的,对新购房屋免征契税;购房成交价格>货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。

居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换(即直接拿安置房),并且不缴纳房屋产权调换

差价的,对新换房屋免征契税;缴纳房屋产权调换差价的,对差价部分按规定征收契税。

产权调换安置房超过2年出售(购房时间以拆迁协议签订日期为准),属于非普通住房的,计税部分=出售总金额×(1-原拆迁面积/出售面积)-超拆迁安置面积部分购房款。

赠与房产涉及的税收

房产赠与,需要提供经公证的赠与合同。直系亲属赠与,无论是住宅还是非住宅,契税缴纳均是赠与部分核定价格的3%。营业税免征,个税不征收。

如果是非直系亲属间的赠与,住宅或是非住宅均要向受赠人征收核定价3%的契税,房价减去赠与过程中受赠人支付相关税费的20%的个人所得税。营业税、土地增值税政策同出售。

继承房产现行税收要点

法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属的,不征收契税。

非法定继承即根据遗嘱承受死者生前的土

地、房屋权属,属于受赠行为,按3%税率征收契税。

法定继承人免征印花税,非法定继承人参照受赠行为按核定计税价格万分之五计征印花税。

受赠人			
税种	房屋类型	计税依据	税率
契税	住宅	核定价格	3%
	非住宅	核定价格	3%
印花税	住宅	核定价格	万分之五
	非住宅	核定价格	万分之五
赠与人			
税种	房屋类型	计税依据	税率
营业税及附加	住宅	核定价格	免征
	非住宅	核定价格	20%
个人所得税	住宅	核定价格	不征
	非住宅	核定价格	20%
土地增值税	住宅	核定价格	不征
	非住宅	核定价格	不征
印花税	住宅	核定价格	万分之五
	非住宅	核定价格	万分之五

受赠人			
税种	房屋类型	计税依据	税率
契税	住宅	核定价格	3%
	非住宅	核定价格	3%
个人所得税	住宅	核定价格-受赠人支付的相关税费	20%
	非住宅	核定价格	20%
印花税	住宅	核定价格	万分之五
	非住宅	核定价格	万分之五
赠与人			
税种	房屋类型	计税依据	税率
营业税及附加	普通住宅	核定价格	免征
	非普通住宅	核定价格	20%
个人所得税	住宅	核定价格-原值	20%
	非住宅	核定价格-原值	20%
土地增值税	住宅	核定价格	不征
	非住宅	核定价格	不征
印花税	住宅	核定价格	万分之五
	非住宅	核定价格	万分之五

相关链接

取得房屋时间界定

1.个人购买房屋

取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间。

“契税完税证明上注明的时间”,是指契税完税证明上注明的填发日期。纳税人申报时,同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的,按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。

2.个人通过无偿受赠方式取得的房屋对外销售征收营业税时

第一种:对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房,该住房的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。

第二种:对通过其他无偿受赠方式取得的住房,该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定。

3.拆迁安置房

第一种:调产安置取得的住房,拆迁安置协议签订时间。


第二种:货币安置购买商品住房或者二手房的,取得时间与普通购买一致。

市区普通住房界定标准(同时满足以下条件)

- (1)住宅小区建筑容积率在1.0以上;
- (2)单套建筑面积在140平方米以下;
- (3)实际成交价格低于上月同级别土地住房平均交易价格1.44倍以下

本版撰文张璟璟





宁波福泰电器有限公司

宁波福泰电器有限公司是一家专业致力于中高档LED光电产品及移动光源研发、设计、制造、销售、服务于一体的国家高新技术企业,已与世界500强企业建立稳定的合作关系,发展前景广阔。

招聘岗位	人数	相关要求
仓库主管	1	大专及以上学历,仓库工作经验5年以上
研发总监	1	本科,10年以上大型照明企业电子研发工作经验,5年以上管理经验有实际研发业绩
外贸业务员	10	CET-6,贸易类本科,浙江户籍
验厂文员	1	一年以上验厂文员工作经验
网络管理员	1	在企业担任网管员二年以上工作经验,宁波市户籍
研发工程师	5	三年以上LED应用照明产品研发设计经验,熟练运用相关软件
检验员	3	一年以上电子行业工作经验
生产组长	2	担任电子厂生产线组长一年以上,精通现场6S管理

联系电话:18868667404(程先生) 13566004117(樊先生)
地址:宁波鄞州投资创业中心(下应)启明路650号 邮箱:futaidianqi_hr@163.com

聘