



转让二手住房 可享受哪些税收优惠政策

按照国家有关政策规定,卖房者所要缴纳的税种包括营业税和个人所得税,它们各自的税收优惠政策如下:



营业税以卖方为纳税人,法定税率为 **5%**

以下两种情况,需要按规定缴纳营业税——

1. 个人将购买不足2年的住房对外销售的——全额征收营业税;
2. 个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的——按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

不过,若符合下列情形,则可享受免征营业税的优惠政策——

1. 个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的——免征营业税;
2. 夫妻离婚,因涉及作为共有财产的住房分割过户的——暂免征营业税;
3. 无偿将个人住房赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹的——暂免征营业税;
4. 无偿将个人住房赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人的——暂免征营业税;
5. 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——暂免征营业税。

出现下列情形的,个人所得税计算方法:

1. 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——我市暂按住房转让收入的1%计算个人所得税;
2. 个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时,不能正确计算房屋原值和应纳税款的——统一按转让收入全额的3%计算缴纳个人所得税。
3. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人,受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得,按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税,税率为20%。

不过,若符合下列情形,则可享受免征或不征个人所得税的优惠政策——

1. 个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房(成员范围包括购房人、配偶)取得的所得,免征个人所得税。
2. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹——对当事双方不征收个人所得税;
3. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人——对当事双方不征收个人所得税;
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——对当事双方不征收个人所得税;
5. 通过离婚析产的方式分割房屋产权,且该产权为夫妻双方共有的财产,个人因离婚原因办理房屋产权过户手续——不征收个人所得税。



相关链接

个人销售非购买形式取得的住房相关税收政策

个人将通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房对外销售的,其购房时间按发生继承、离婚财产分割、受赠行为前的购房时间确定,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;其购房价格按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房原价确定。个人需持其通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得住房的合法、有效法律证明文书,到地方税务部门办理相关手续。

个人将(通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与等赠与方式取得的)住房对外转让时,以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额,按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。受赠人转让受赠房屋价格明显偏低且无正当理由的,税务机关可以依据该房屋的市场评估价格或其他合理方式确定的价格核定其转让收入。