



# 二手住房交易 涉及哪些税费?

“ 继楼市“限购”取消、“限贷”放松和营业税“5改2”政策之后,7月13日我市又出台了购房补贴这一新的政策利好,此举将进一步促进房地产市场平稳健康发展。房地产交易尤其是二手房方面涉及的税费较多,市民关注度较高。为了满足大家的需求,市地税局对相关税费政策进行了一一解读。



## 个人住房交易涉及的税费:

个人住房交易主要涉及以下税费,即营业税、个人所得税、土地增值税、印花税、城建税、教育费附加、地方教育附加、契税。



### 营业税:

对在中华人民共和国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人征收的一种税。



### 个人所得税:

个人所得税是对个人(自然人)取得的各项应税所得征收的一种所得税。



### 土地增值税:

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,以转让所取得的收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据征收的一种税。



### 印花税:

指向在中华人民共和国境内书立、领受《中华人民共和国印花税法暂行条例》所列举凭证的单位和个人征收的一种税。单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的文书在列举范围之内。



### 城建税:

国家对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人,以实际缴纳的三种税税额为计税依据征收的一种附加税。



### 教育费附加:

国家对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人,以实际缴纳的三种税税额为计税依据征收的一种附加费。



### 地方教育附加:

国家对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人,以实际缴纳的三种税税额为计税依据征收的一种附加费。



### 契税:

以所有权发生转移变动的不动产为征税对象,向产权承受人征收的一种财产行为税。

## 二手住房交易的税费 该由谁来缴纳?

### 卖方为纳税人的税种

#### 个人所得税:

个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房的免征;未超过5年(或非家庭唯一生活用房)的按房屋转让收入减房屋原值(一般按上道契税完税额计算)后差额的20%缴纳,或按房屋转让收入的1%缴纳。

#### 营业税:

个人将购买不足2年的住房对外销售的全额征收营业税;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。缴纳营业税时,还需按已纳营业税额缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加三个附加税费。

#### 土地增值税:

根据国家有关政策,个人住房交易暂免征收土地增值税。



### 买方为纳税人的税种

#### 契税:

按转让房屋成交价格的3%缴纳,符合条件的可以享受相应的优惠政策。

#### 印花税:

根据国家有关政策,个人住房交易暂免征收印花税。

