

在宁波,买房子、卖房子,具体要缴哪些税、得缴多少税?  
 由于房子取得方式、房龄、面积等不同,以及购房人、房东的家庭住房拥有情况不同,涉及的税种、税率等也各不相同,不少市民不太了解。但房产交易税费少则几百元、多则上万甚至几十万元,事先弄明白很有必要。

就宁波现行的房产交易税费政策,记者采访了相关专业人士,并结合实际操作,为市民提供一份权威指南。

需要说明的是,本文所说的房产交易,只指交易量最大、涉及人群最广的常规的住房交易业务——包括新建商品住房交易和存量房交易,即俗称的一手房买卖和二手房买卖。

# 买卖房子要缴哪些税? 宁波住房 买卖税收 详解来了

## A 一手房

新建商品住房即一手房交付后购房人涉及的税,由于个人买卖住房印花税免征,所以只有契税。

契税这块,家庭唯一住房、第二套改善性住房,可以享受优惠税率。

需要注意的是,这里的“家庭唯一住房、第二套改善性住房”的认定,是以家庭为单位,家庭成员范围包括购房人、配偶及不满18周岁的未成年子女,最终以不动产登记部门出具的《宁波市不动产登记信息查询结果》为准。

契税优惠税率到底是多少,涉及房屋面积和家庭住房拥有情况,具体如下:

- 90m<sup>2</sup>及以下的首套房、第二套房,适用1%税率;
- 90m<sup>2</sup>以上的首套房,适用1.5%税率;
- 90m<sup>2</sup>以上的第二套房,适用2%税率;
- 第三套及以上住房,不论面积,均适用3%税率。

要特别指出的是,契税的计税依据为不含增值税的成交价格(即购房结算发票“金额”栏)。

个人(家庭)购买住房契税税率表如下:

房屋类型	契税税率
90m <sup>2</sup> 及以下第一套	1%
90m <sup>2</sup> 及以下第二套	
90m <sup>2</sup> 以上第一套	1.50%
90m <sup>2</sup> 以上第二套	2%
第三套及以上不论面积	3%

一手住房交付时,有按揭的,一般都会由代办公司统一收齐资料去缴税、办证。如果是一次性付款的,也可以自行去税务部门缴纳契税。

缴纳一手住房契税目前需要递交的资料如下:

- 第一,商品房买卖合同;
- 第二,商品房购房发票;
- 第三,家庭住房信息查询结果。

具体的办理流程为:取号→联办窗口申请办理转移登记→登记部门人员收件,与税务部门流转资料,并行办理。

## B 二手房

二手房住房交易涉及的税种,主要有契税、增值税及附加(附加具体包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加)、个人所得税(以下简称“个税”)3种。

先来说说由购房人缴纳的契税。

个人购买二手住房契税缴纳标准,与购买一手住房一样,即:90m<sup>2</sup>及以下的首套房、第二套房,按成交价格(不含增值税)的1%缴纳;90m<sup>2</sup>以上的首套房,按1.5%缴纳;90m<sup>2</sup>以上第2套房,按2%缴纳;第三套及以上,不论面积,均按照3%缴纳。

再来看看由“房东”缴纳的增值税及附加。

增值税及附加分两种情况征收:第一种情况,将购买不足2年的住房对外销售的,按不含增值税成交价的5.6%征收(注:自2019年1月1日起,对增值税小规模纳税人,按50%幅度减征城建税、教育费附加、地方教育附加);另外一种情况是,将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征。

这里的“2年”,怎么算?以房屋产权证和契税完税证明二者所注明的时间为判断标准,两者不一致时,按“孰先”原则来确定,即房屋产权证上注明的时间早于契税完税证明上注明的时间的,以房屋产权证注明的时间为购买房屋的时间;契税完税证明上注明的时间早于房屋产权证上注明的时间的,以契税完税证明上注明的时间为购买房屋的时间。

最后来看由“房东”缴纳的个人所得税。转让自用5年以上家庭唯一生活住房的,免征个人所得税。也就是“满5唯一”。

所谓“满5唯一”,其实指的2个条件同时满足,即:住房购入后持有自用时间已满5年,且该套住房为家庭唯一生活住房。

“自用5年以上”,是指个人购房至转让房屋的时间达5年以上。

关于个人购房日期的确定。个人按照国家房改政策购买的公有住房(即房改房),以其购房合同的生效时间、房款收据开具日期或房屋产权证上注明的时间,依照孰先原则确定;个人购买的其他住房,以其房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期,按照孰先原

则确定。

关于个人转让房屋的日期,以销售发票上注明的时间为准。

“家庭唯一生活住房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人(有配偶的为夫妻双方)仅拥有一套住房。以不动产登记部门出具的《宁波市不动产登记信息查询结果》为参考。

如果不符合“满5唯一”条件,个人所得税的计算根据不同情况存在2种方式。

一是按实征收,纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入(不含税)中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额按20%征收。

房屋原值是指:购置该房屋时实际支付的房价款及缴纳的相关税费。

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(最高不得超过房屋原值的10%)、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

二是核定征收,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,税务机关可依照相关规定对其实行核定征税,即按纳税人住房转让收入(不含增值税)的1%核定应纳个人所得税额。

举个例子:假设某人有一套住房,原来购入总价100万元,买入还不到2年——比如16个月。当初装修花了10万元;有按揭,按揭利息截至卖掉时已付了3万元;现打算以200万元转让。需缴增值税及附加,需缴纳多少个人所得税?

如果卖家能够提供有效的装修发票、按揭贷款利息证明,那么需要缴纳的个人所得税为:{200-100-10-3-(200×5.3%)}×20%=15.28万元。

(注:自2019年1月1日起,对增值税小规模纳税人,按50%幅度减征城建税、教育费附加、地方教育附加。)

如果卖家不能提供完整、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,假设200万元为不含增值税转让价,则需要缴纳的个人所得税为:200万元×1%=2万元。

个人出售住房税收政策详见下表:

税种	计税依据	税率
个人所得税	按实征收	20%
	核定征收	1%
	5年以上家庭唯一生活住房	免征
增值税及附加	2年内,按不含税价全额	5.60%
	超过2年	免征

目前宁波在办理二手房过户手续时,如果个税按成交价全额的1%缴纳(核定征收)。去缴税时,只需提供宁波本次交易的合同等相关资料。

但如果按差额的20%缴纳个税(即按实征收),那除了本次交易资料外,还要提供房屋购入时的相关资料:①原购房发票或原购房合同原件及复印件各1份。②按揭贷款利息证明(需注明购房人姓名、房屋地址并加盖银行业

务章并与交易房屋保持一致)。③装修费用发票原件及复印件各1份(需注明购房人姓名、房屋地址并与交易房屋保持一致)。④公证费用发票原件及复印件各1份(需注明购房人姓名、房屋地址并与交易房屋保持一致)。

按规定,存量房交易所涉的契税,由买方缴纳;增值税及附加、个人所得税,由卖方缴纳。

记者 周科娜