



住房继承和赠与 税费怎么缴纳

在房屋的过户方式中,买卖、继承和赠与是常见的三种方式。

上一篇买房攻略,我们着重讲述了在宁波买一手房和二手房要缴纳哪几种税,各自的税率为多少(详见《宁波晚报》2019年6月27日A15版)。今天我们来讲讲住宅的继承和赠与应缴纳的税费。

在宁波晚报地产微信公众号“宁波楼市报道”中,常有粉丝问,住宅的买卖、继承和赠与三种过户方式中,分别该缴哪些税、要缴多少税?为此,记者采访了相关职能部门,结合市场实际情况,告诉你答案。

需要说明的是,我们这里提到的房屋指的是住宅,不包括公寓、店铺等。

继承

根据现行税收政策,法定继承人继承土地、房屋权属的,契税、增值税及附加、个税都免征。法定继承人包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承人分两个继承顺位:第一顺位为配偶、子女、父母,第二顺位为兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承方式有两种,一是遗嘱继承,二是法定继承,如果没有留有遗嘱,就按照法定继承办理。

非法定继承人根据遗嘱继承土地、房屋权属的,属于受赠行为,按3%的税率征收契税,其他税费免征。

继承申报,需要有继承公证书,以明确房子继承人是哪一个或哪几个,如果是多人继承人的话,还要明确每位继承人的权属份额是多少。这意味着,通过继承方式来获得房子,需要交一笔公证费。

记者咨询了公证处,城区目前的公证收费标准为70元/平方米。举个例子,100平方米的房子,公证费为7000元。

赠与

赠与是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受的一种行为。房产赠与分特定关系人赠与和非特定关系人赠与两种情况。其中,特定关系人指配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹。特定关系人和非特定关系人的区别,也就是俗称的直系亲属、非直系亲属的区别。

涉及赠与人的税费,主要有增值税及附加、个人所得税、印花税;涉及受赠人的税费,主要有契税、个人所得税、印花税。所有税费,均由税务机关参照房屋买卖的市场价格核定征收。

如果赠与给特定关系人,赠与人免征增值税及附加、个人所得税,仅需要缴纳核定价格0.05%的印花税(2019年1月1日起,对小规模纳税人按50%幅度减征印花税,即只需缴纳0.025%的印花税)。

如果赠与给非特定关系人,房屋购入未两年,赠与人需要缴纳核定价格5.6%的增值税及附加,已两年免征。因为是无偿赠与,因此无需缴纳个人所得税。印花税仍需缴纳。(2019年1月1日起,对小规模纳税人按50%幅度减征城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税,这样算下来,赠与人只需缴0.025%的印花税,如需缴增值税及附加,税率为5.3%。)

无论受赠人是否为特定关系人,均需缴纳契税,契税的税率为核定价格的3%。

个人所得税方面,三种赠与情形不征收个人所得税:一是无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹;二是无偿赠与对其承担直接抚养或赡养义务的抚养人或赡养人;三是房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

也就是说,上面三种情况下可以免征个人所得税。例如,父母将房子赠与子女,子女是不需要缴纳个人所得税的。

如果不属于上面三种情况,应当缴纳个人所得税,具体计算方法为:核定价格减去赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额,按20%的税率缴纳个人所得税。

比如税务机关核定该套房屋价格为100万元,如果受赠人是非直系亲属,要缴0.025%的印花税,要缴纳的个税为近20万元,算式为 $(100-100 \times 0.025\%) \times 20\%$ 。

受赠房屋再出售 要缴哪些税?

增值税

出售受赠的房屋涉及增值税及附加、个人所得税。

个人出售无偿受赠的房产,房产取得时间是增值税减免优惠政策的关键所在。在宁波,购买不足两年的住房对外销售时,按照5%的税率全额征收增值税;满两年的住房对外销售,则免征增值税。

个人无偿受赠房屋的增值税计税时间怎么算?根据规定,个人通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系和直系亲属赠与方式取得的住房,对外销售时,该住房的购房时间按照发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。

简单而言,受赠人与赠与人作为特定关系人的,该住房再出售时,购房时间按照受赠行为前的购房时间确定。

举个例子,父母2014年1月买了一套房屋,2017年5月将房屋赠与女儿。女儿在2017年9月将房子出售。从2014年1月购房到2017年9月卖房,持有时间满两年,免征增值税及附加。

如果受赠人和赠与人作为非特定关系人,则住房的购房时间,按照发生受赠行为发生后新的不动产权证或契税完税证明上注明的时间确定(孰先原则)。

在上面这个例子中,假设是舅舅把房子赠与给了外甥,外甥再出售时,那购房时间就按2017年5月起算。

个人所得税

出售受赠房产的个人所得税,应扣除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本。具体来说,受赠人的个人所得税应纳税额应为:出售受赠房屋的收入减去原赠与人取得该房屋的实际购置成本,再减去赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后,剩下部分的20%来缴纳个人所得税。

假设一套住房,父母赠与给子女,当初父母买入价是100万元,子女受赠时缴了3万元契税,子女卖房所得200万元(出售时已满两年),需缴纳个税为 $(200-100-100 \times 3\%) \times 20\%$,即19.4万元(印花税因为金额小,这里忽略不计)。

法定继承人继承的住房再售出,因为继承时免征契税,因此,个人所得税应为差额的20%, $(200-100) \times 20\%$,即20万元。

购买这类继承、赠与的住房,买方缴税情况跟买普通二手房一样,即缴纳契税即可。具体的契税征收政策为:90平方米及以下的首套房、第二套房,按成交价格(不含增值税)的1%缴纳;90平方米以上的首套房,按1.5%缴纳;90平方米以上第二套房,按2%缴纳;第三套及以上,不论面积,均按照3%缴纳。

现实中,继承、赠与的行为,很少发生在非直系亲属之间。所以,最后我们以一个例子来比较直系亲属间买卖、继承、赠与三种方式分别需要缴纳的税费(忽略印花税、登记费、公证费、中介费等)。

一套90平方米的住房,登记在父亲名下,也是父母唯一住房,父亲于2014年1月购入,购入时总价100万元,现在市价约200万元,要转给女儿。女儿已成家,家庭有一套住房。赠与完成后满两年,女儿再卖掉这套住房,售价240万元。

买卖的话,女儿要按200万元价格缴1%的契税,即2万元;因为购入已满5年且为家庭唯一住房,父亲不用缴纳增值税及附加、个税。总税费就是2万元。

继承的话(假设为法定继承且继承人就女儿一人),没有任何税费,但要付6300元的公证费。

赠与的话,父亲不用缴税,女儿要缴核定价200万元3%的契税即6万元。总税费是6万元。

女儿两年后再卖掉这套房子——

如是以买卖形式取得的,因已满2年,免征增值税及附加,但因未满5年,需缴纳1%的个税,即 $240 \times 1\% = 2.4$ 万元。

如是以继承方式取得,按规定,女儿应缴纳个税为 $(240-100) \times 20\% = 28$ 万元。增值税及附加因满2年免征。

如是以赠与方式取得,按规定,女儿应缴纳个税为 $(240-100-200 \times 3\%) \times 20\% = 26.8$ 万元。增值税及附加因满两年免征。

记者 周科娜