

个人房屋交易税费明细表

(仅供参考, 最终核定税费请向当地政府咨询)

根据目前国家政策法律规定, 城市个人房产交易(买卖、赠与、继承、调换、更名等)需要征收以下多项或全部税费:

住房交易手续费、非住房转让手续费、产权登记费、印花税、契税、营业税、个人所得税、公证费、鉴证费、房产测绘费、房屋安全鉴定费、房地产评估费、白蚁防治费、房产物业维修基金等。

以下表中的收费标准以杭州市为例, 各地区会有不同程度的差异, 但总体上相差不大。

天下房地产法律服务网
 张东伟律师制作
 2005年7月8日

住房交易手续费

交易类型	计费基数	收费标准	收费对象	执行文号
新建商品住房	建筑面积	3元/m ²	转让方	杭价房(2004)41号文
经济适用房	建筑面积	1.5元/m ²	转让方	杭价房(2004)41号文
存量住房	建筑面积	6元/m ²	双方各承担50%	杭价房(2002)85号文
房改房	建筑面积	3元/m ²	受让方	杭价房(2002)85号文
收费依据	《国家计委建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2002]121号) 《浙江省物价局浙江省建设厅关于规范住房交易手续费有关问题的通知》 从2003年1月1日起对住房交易按以上标准收费。			

产权登记费

项目		收费标准	收费对象	执行文号
房屋产权 登记费	住房	80元	产权人	计价格(2002)595号
	非住房	建筑面积500m ² 以内每宗200元, 500m ² 以上—1000m ² 的每宗300元, 1000m ² 以上—2000m ² 的每宗500元, 2000m ² 以上—5000m ² 的每宗800元, 5000m ² 以上的每宗1000元	产权人	浙价费(2002)346号 计价格(2002)596号
房屋权证工本费		向共有人核发房屋所(共)有权证书时, 每增加一本证书收费10元。	产权人	
收费依据	《国家计委、财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知》(计价格[2002]595号)			

印花税

项 目	收费标准	收费对象
印花税	每证 5 元	产权人
收费依据	《中华人民共和国印花税法暂行条例》 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》	

非住房转让手续费

交易类别	计费基数	收费标准	收费对象	执行文号
新建商品房	建筑面积	6 元/m ² 收费	转让方	
存量房	建筑面积	12 元/m ² (每宗交易手续费超过 5000 元按 5000 元)	双方各承担 50%	浙价服 (2002)135 号文
收费依据	由各省、自治区、直辖市价格主管部门会同建设(房地产)行政主管部门参照(计价格[2002]121 号)文件制定			

契税

项 目	计算基数	税率
普通住宅	成交价格(包含的行政事业性收费)	1.5%
其它房屋	成交价格(包含的行政事业性收费)	3%
纳税义务发生时间	纳税人签订房屋权属转移合同的当天或纳税人取得其他具有房屋权属转移合同性质凭证的当天	
免征项目	1) 对离婚后原共有房屋产权的归属人不征收契税； 2) 土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，是否减征或者免征契税，由省、自治区、直辖市人民政府确定。 3) 纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。 4) 依照我国有关法律规定以及我国缔结或参加的双边和多边条约或协定的规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆、联合国驻华机构及其外交代表、领事官员和其他外交人员承受土地、房屋权属的，经外交部确认，可以免征契税。 5) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征； 6) 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征； 7) 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，酌情准予减征或者免征； 8) 财政部规定的其他减征、免征契税的项目。	
收费依据	1) 《中华人民共和国契税暂行条例》、《浙江省实施中华人民共和国契税暂行条例办法》。 2) 1997 年 10 月 1 日后发生的土地、房屋权属转移行为，适用税率为 3%，在此以前发生的房屋权属转移行为，适用税率 6%。 3) 杭财农[1999]字 577 号杭地税政[1999]字 174 号文件规定，1999 年 8 月 1 日后个人购买自用普通住宅，暂减按 1.5%税率计征契税。	

营业税

项目	计算依据	税率(5%)
个人住房	购买住房不足2年转让	按其取得的售房收入全额征收营业税
个人购买普通住房	超过2年(含2年)转手交易	免征
个人购买非普通住房	超过2年(含2年)转手交易	售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税
征税依据	《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(2005/05/09) 《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》；《中华人民共和国营业税暂行条例》 注：(1)以上征收时间为2005年6月1日；(2)普通住房界限由当地政府规定； (3)人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间；	

个人所得税

项目	政策规定	税率
个人出售其他自有住房	<p>1)个人出售现住房后1年内重新购房的,按照购房金额大小相应退还纳税保证金。购房金额大于或等于原住房销售金额的,全部退还纳税保证金;购房金额小于原住房销售金额的,按照购房金额占原住房销售金额的比例退还纳税保证金,余额作为个人所得税缴入国库。在1年内未重新购房的,所缴纳的纳税保证金全部作为个人所得税缴入国库。</p> <p>2)个人现自有住房房产证登记的产权人为1人,在出售后1年内又以产权人配偶名义或产权人夫妻双方名义按市场价重新购房的,按以上政策规定免税。</p> <p>3)对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续免征个人所得税。</p>	<p>按“财产转让所得”项目征收个人所得税。</p> <p>财产转让所得,以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额,</p> <p>为应纳税所得额,税率为百分之二十。</p>
个人出售已购公有住房	<p>1)其应纳税所得额为个人出售已购公有住房的销售价,减除住房面积标准的经济适用住房价款、原支付超过住房面积标准的房价款、向财政或原产权单位缴纳的所得收益以及税法规定的合理费用后的余额。</p> <p>2)职工以成本价(或标准价)出资的集资合作建房、安居工程住房、经济适用住房以及拆迁安置住房,比照已购公有住房确定应纳税所得额。</p>	
征税依据	<p>《中华人民共和国个人所得税法》</p> <p>《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字(1999)278号)</p> <p>《财政部、国家税务总局关于非产权人重新购房征免个人所得税问题的批复》(财税[2003]123号)</p>	

申办公证费用

项 目	费 用
继承公证	按面积商品房、非住宅 20 元/m ² ，其他房产 10 元/m ²
赠与公证	
析产公证	400 元
委托书公证	200 元
收费依据	浙江省物价局文件浙价费[1998]506 号《关于公证收费标准的通知》

申办合同鉴证费

项 目	费 用	收费对象
合同鉴证	合同总价款的万分之二	合同当事人各承担一半
收费依据	《国家物价局财政部关于发布工商行政管理系统行政事业性收费项目和标准的通知》（[1992]价费字 414 号） 《国家计委办公厅、财政部办公厅关于合同鉴证费有关问题的复函》（计办价格[2002]696 号）	

房产测绘费用

项 目	计费基数	费 用
住 房	建筑面积	0.80 元/m ²
非住房	建筑面积	1.20 元/m ²
收费依据	浙江省物价局浙价服[2003]62 号文件《关于规范定线放样测绘和房产测绘收费的通知》	

房屋安全鉴定费用

房屋类别	房屋结构	每平方米（建筑面积）收费标准	
		500 平方米以内	500 平方米以上
住宅	砖木结构	4.00 元	3.50 元
	砖混结构	4.50 元	4.00 元
非住宅	钢筋混凝土结构	5.00 元	4.50 元
	不分结构	6.00 元	
收费依据	杭州市物价局文件杭价费[2004]151 号和杭州市财政局文件杭财综[2004]547 号《关于杭州市房屋安全鉴定收费标准的通知》 注：房屋安全鉴定费按规定计算不足 200 元的按 200 元计收。		

房地产评估费用

标的总额 (万元)	累计计费率%
100 以下 (含 100)	0.42
100 以上至 500 (含 500)	0.3
500 以上至 2000 (含 2000)	0.12
2000 以上至 5000 (含 5000)	0.06
5000 以上	0.012
收费依据	《中介服务收费管理办法》 《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》(计价格[1994]2017号) 《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》(计价格[1995]971号) 杭州市物价局浙价房[2004]41号文件

白蚁防治费

户 型	建筑面积	收费标准
小 套	50 m ² 以下	200.00 元
中 套	50-80 m ²	300.00 元
大 套	80-100 m ²	400.00 元
特大套	100 m ² 以上	500.00 元
收费依据	《中介服务收费管理办法》 白蚁防治属经营服务性收费, 实行市场调节价, 经向市场物价局备案, 按以上标准收取: 注: 1、以户为最小单位; 2、若只需检查, 收取 50 元检查费; 3、办公用房、经营性用房的白蚁灭治收费, 根据蚁害实际情况, 协商作价; 4、住户办理手续时, 请携带房产证复印件或相关证明。	

房产物业维修基金

项 目	费 用
多层建筑	按房屋建筑总造价 5%的比例, (即 35 元/平方米) 缴纳, 预售商品房先交 3 元/平方米。
高层建筑和别墅	按房屋建筑总造价 5%的比例 (即分别为 65 元/平方米与 45 元/平方米) 缴纳; 预售商品房先交 4 元/平方米。
物业管理办公用房	按所建造房屋的总建筑面积 3‰的比例缴纳。
物业管理商品用房	按所建造房屋的总建筑面积 4‰的比例缴纳。
收费时间	商品住房在销售时, 购房者与售房单位应当签订有关维修基金缴交约定。购房者应当按购房款 2%-3%的比例向售房单位缴交维修基金。
收费依据	《物业管理条例》第 54 条; 《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213 号) 《杭州市物业管理条例》第 48 条规定按房屋总造价 5%的比例向购房人代收。

附注：

根据目前国家政策，房地产领域还存在其它税率，如：土地增值税、城市维护建设税、教育费附加（强制费）、房产税、土地使用税、耕地占用税。现作简要叙述如下：

城市维护建设税

项目	说明	备注
征税对象	缴纳产品税、增值税、营业税的单位和個人	对出口产品退还产品税、增值税的，不退还已税的城市维护建设税。对由于减免产品税、增值税、营业税而发生的退税，同时退还已税的城市维护建设税。
计税依据	以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。	
税率	1) 纳税人所在地在市区的，税率为百分之七； 2) 纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五； 3) 纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。	
免征项目	中外合资企业和外资企业不征收城市维护建设税	
纳税义务发生时间		
征税依据	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》 财政部关于贯彻执行《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》几个具体问题的规定	

教育费附加（非税率，但是一种强制性收费）

项目	说明	备注
征税对象	缴纳产品税、增值税、营业税的单位和個人。	对从事生产卷烟和烟叶生产的单位，减半征收
计税依据	以各单位和個人实际缴纳的产品税、增值税、营业税的税额为计征依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。	
税率	教育费附加率为 3%	
纳税义务发生时间	企业缴纳的教育费附加，在销售收入（或营业收入）中支付	
征税依据	《征收教育费附加的暂行规定》 《国务院关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电(1994)2 号）	

房产税

项 目	说 明	备 注
征税对象	产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人	
计税依据	房产税依照房产原值一次减除 10% 至 30% 后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。	
税 率	房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；	
免征项目	一、国家机关、人民团体、军队自用的房产； 二、由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产； 三、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产； 四、个人所有非营业用的房产； 五、经财政部批准免税的其他房产。 六、对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。	
纳税义务发生时间	1) 购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 2) 购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 3) 出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 4) 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征房产税和城镇土地使用税。	
征税依据	《中华人民共和国房产税暂行条例》 《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》 《国家税务总局关于调整房产税和土地使用税具体征税范围解释规定的通知》 《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》（国税发〔2003〕89 号）	

土地增值税

项 目	说 明	备 注
征税对象	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	该转让不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。
计税依据	按照纳税人转让房地产所取得的增值额计算征收	
税 率	土地增值税实行四级超率累进税率： 1) 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。 2) 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。 3) 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。 4) 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。	
免征项目	1) 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的； 2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产。 3) 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满五年或五年以上的，免征征收土地增值税；居住满三年未满五年的，减半征收土地增值税。居住未满三年的，按规定计征土地增值税。 4) 对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收； 5) 在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收； 6) 对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征；	
纳税义务发生时间	在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。	
征税依据	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》 《关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字(1995)48 号）	

城镇土地使用税

项 目	说 明	备 注
征税对象	城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人	
计税依据	纳税人实际占用的土地面积为计税依据	
税 率	土地使用税每平方米年税额如下： 1) 大城市五角至十元； 2) 中等城市四角至八元； 3) 小城市三角至六元； 4) 县城、建制镇、工矿区二角至四元。	
免征项目	A： 1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地； 2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地； 3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地； 4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地； 5) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地； 6) 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税五年至十年； 7) 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。 8) 外商投资企业和外国企业在华机构的用地。 9) 农林牧渔业用地和农民居住用房屋及土地。 10) 公共绿化用地和向社会开放的公园用地。 B：下列土地的征免税，由省、自治区、直辖市税务局确定： 1) 个人所有的居住房屋及院落用地； 2) 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地； 3) 免税单位职工家属的宿舍用地； 4) 民政部门举办的安置残疾人占一定比例的福利工厂用地； 5) 集体和个人办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地；	
纳税义务发生时间	1) 购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 2) 购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 3) 出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税和城镇土地使用税。 4) 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征房产税和城镇土地使用税。	
征税依据	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》 《国家税务总局关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定》 《国家税务总局关于土地使用税若干具体问题的补充规定》 《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》	

耕地占用税

项目	说明	备注
征税对象	占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人	占用鱼塘、园地、菜地及其他农业用地建房或者从事其他非农业建设，按照本条例的规定执行。
计税依据	以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收	
税率	(1) 以县为单位(以下同)，人均耕地在一亩以下(含一亩)的地区，每平方米为二元至十元； (2) 人均耕地在一亩至二亩(含二亩)的地区，每平方米为一元六角至八元； (3) 人均耕地在二亩至三亩(含三亩)的地区，每平方米为一元三角至六元五角； (4) 人均耕地在三亩以上的地区，每平方米为一元至五元。	
免征项目	1) 部队军事设施用地； 2) 铁路线路、飞机场跑道和停机坪用地； 3) 炸药库用地； 4) 学校、幼儿园、敬老院、医院用地。 5) 中外合资经营企业、中外合作经营企业和外商独资企业用地。 6) 农村革命烈士家属、革命残废军人、鳏寡孤独以及革命老根据地、少数民族聚居地区和边远贫困山区生活困难的农户报经县级政府批准后可以给予减税或者免税。 7) 农村居民占用耕地新建住宅减半征收。	
纳税义务发生时间	在经土地管理部门批准占用耕地之日起三十日内缴纳	
征税依据	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》 《关于耕地占用税具体政策的规定》((87)财农206号) 《关于耕地占用税减免管理的暂行规定》((90)财农税字第56号)	