

房地产交易税费简明表 (最新版)

杭州市财政局农税征收管理局 2007年9月20日

交易类别	承受方					出让方			备注	
商品房(经济适用房)	税种	计税金额	房屋类型	税率		房地产开发企业向所属地税局自行申报缴纳营业税及附加、印花税等			1、杭州市区(不包括萧山、余杭区)普通住房标准应同时符合以下条件(下同): ①住宅小区建筑容积率在1.0以上;②单套建筑面积在140平方米以下;③实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下。2、车库、车位等附属设施有产权单独计价的,按3%计征契税,不单独计价的随同房屋适用税率计征;无产权不征契税。3、附属设施不论有无产权均要计征印花税。	
	契税	合同金额	非住宅	3%	3%					
			非普通住宅	3%						
			普通住宅	1.5%						
印花税	合同金额		0.05%							
交易 房屋 买卖	税种	计税金额	房屋类型	税率		税种	个人	单位	1、“从购买到对外销售”的时间认定:个人购买住房以取得的房屋产权证注明的时间和契税完税证明注明的时间孰先为原则确定起点,至销售时买卖双方签订《杭州市房屋转让合同》之日为终点;2、营业税,为计税金额的5%;城市维护建设税,为营业税税额的7%;教育费附加,为营业税税额的3%;地方教育附加,为营业税税额的2%;3、外商投资企业、外国企业、中外合资企业城市维护建设税、教育费附加免征,地方教育附加按营业税的2%计征;4、城市维护建设税、教育费附加免征,地方教育附加按营业税的2%计征;5、房改房上市还需按(土地等级对应的出让金缴纳标准×分摊的土地面积×年期修正系数)补缴土地出让金;6、附属设施无产权的不征契税和印花税;7、对杭州市区(不含萧山、余杭)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,按纳税人住房转让收入的1%核定计征;8、个人在转让二手房时既不能提供购房发票,又不能提供房屋及建筑物价格评估报告,征收土地增值税扣除项目金额难以确定的,按转让收入的0.5%征收率计征。9、成交金额明显偏低无正当理由的,由征收机关核定计税。	
	契税	成交金额	非住宅	3%	3%	营业税及附加	非住宅	(卖出价-买入价)的5.6%		差价(卖出价-买入价)的5.6%
			非普通住宅	3%			不足5年,全额5.6%			
			普通住宅	1.5%			超过5年(含),差价5.6%			
	印花	合同金额			0.05%	土地增值税	非住宅	(转让收入-扣除项目金额)×四级累进税率		自行向地税局申报
							非普通住宅	居住未3年,(转让收入-扣除项目金额)×四级累进税率		
								居住满3年(含),未5年,减半征收		
							普通住宅	居住满5年(含),免征		
	个人所得					个人所得	(转让收入-财产原值-合理费用)×20%	无		
	印花					印花	合同金额 0.05%			
房屋 交换	税种	计税依据		税率	税种	计税依据		税率	1、由多支付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税;交换价格相等的,免征契税;2、营业税及附加、个人所得税、土地增值税、印花税均视同买卖征收。	
	契税	交换房屋的价格差额		3%	营业税及附加	参见“房屋买卖”		5.6%		
					个人所得	参见“房屋买卖”		20%		
					土地增值	参见“房屋买卖”		四级累进税率		
印花	合同金额		0.05%	印花	合同金额		0.05%			
房屋 赠与	税种	计税金额		税率	税种	个人	单位	1、根据《中华人民共和国继承法》规定:非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属,属于赠与行为,应按评估价计征契税、印花税;2、夫妻离婚后,经法院判决或协商,将房屋给子女的行为也属赠与行为。		
	契税	评估报告金额与实际赠与份额确定		3%	营业税及附加	免征	按(卖出价-买入价)差额5.6%计征			
						印花	评估报告金额与实际赠与份额确定		0.05%	
印花	评估报告金额与实际赠与份额确定		0.05%	印花	评估报告金额与实际赠与份额确定	0.05%				
房屋 继承	税种	计税金额		税率	被继承人			1、继承人之间对房产继承有争议通过法院裁定各继承人的继承份额,因房产的不可分割性由一方得房产,另一方取得金钱补偿的不计征契税,按析产处理。		
	印花	暂不征			免征					
房屋 分析	税种	计税金额		税率	税种	计税金额		税率	1、土地、房屋分析具体是指由于分家、解伙或清产而发生土地、房屋权属分立的行为。	
	印花	暂不征			印花	暂不征				
房屋	税种	计税金额		税率	实物安置或		由拆迁单位或开发企	1、被拆房屋的所有者不论是单位还是个人,被		

拆迁	契税	超出土地、房屋拆迁补偿和安置补助总额的部分	1.5%	货币安置购买商品	业自行向地税局申报缴纳营业税及附加等	拆房屋不论是住宅还是非住宅，统一减按 1.5% 计征契税。2、新条例拆迁回迁时，实际结算金额与新旧房评估价之差不符时，契税以实际结算金额为准计征，互不结算产权调换差价的及结算差价为负数的，不征契税。3、被拆迁人与原房产权人是否一致，不一致的应根据形成原因（买卖、继承、分析、赠与、企业改制等）作相应处理。
	印花税	超出土地、房屋拆迁补偿和安置补助总额的部分	0.05%	货币安置购买二手房	按交易房的“房屋买卖”出让方缴纳相应税费	
房屋抵债	税种	计税金额	税率	税种	计税金额	1、核心资料是债权人和债务人之间的相关抵债协议或法院判决书、裁定书、执行通知书等。
	契税	用于抵债的房屋金额	3%	营业税及附加	参见“房屋买卖”	
				土地增值税	参见“房屋买卖”	
				个人所得税	参见“房屋买卖”	
	印花税	用于抵债的房屋金额	0.05%	印花税	用于抵债的房屋金额	
房屋投资作价入股	税种	计税金额	税率	税种	税率	1、将个人房地产投资入自己投资的个人独资企业，不征收契税。 2、将个人创办的独资私营企业的房产更名至自己名下，不征收契税。 3、将个人房地产投资入夫妻共同投资的有限责任公司，应征收契税。
	契税	投资入股协议价与评估价从高确定	3%	营业税及附加	投资人参与接受投资方的利润分配并共担风险的投资作价入股行为，不征收营业税及附加，否则视同买卖征收营业税及附加。	
	印花税	按增加的“实收资本”自行向地税局缴纳		印花税	不征	
土地使用权出让	税种	类型	计税金额	税率	出让方	1、以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。没有成交价格或成交价格明显偏低的，征收机关可依次按下列两种方式确定：①评估价格；②土地基准地价。 2、以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。 3、对经济适用房（含解困房）、房改房上市转让补交的土地出让金，不征契税。
	契税	挂牌、招标、拍卖出让	土地出让金+土地储备中心的预出让协议金额	3%	不征	
		改制企业补办出让	土地出让金			
		工业园区内企业协议出让	土地出让合同或补偿协议的多项补偿费用金额总和与基准地价就高计征			
		毛地出让	土地出让金及补偿协议中确定的多项补偿费用			
		其他类型出让	土地评估价或土地总价，按 20%(工业用地)或 55%(商业、综合用地)返还总地价或评估价征收			
		容积率调整补交土地出让金	补充合同中确定的补交出让金额			
印花税		0.05%				
土地使用权转让	税种	计税金额	税率	税种	计税金额	1、土地使用权与地上建筑物（包括在建工程）一并转让的，视为房屋买卖，应以交易价格总额作为计税依据，营业税计税金额不能扣减其原所交纳的土地出让金。 2、单纯的土地使用权转让，在计征综合税时应扣减其已交纳的土地出让金，按差额计征。
	契税	单纯土地使用权转让，根据交易合同的价格与评估价格从高确定	3%	营业税及附加	单纯土地使用权转让，根据交易合同的价格与评估价格从高与原其所交纳的实际土地出让金与补偿费的差额	
		土地使用权连同地上建筑物（包括在建工程）一并转让的，根据交易合同的价格总额与评估总额（含地上建筑物价格或在建工程价格）从高确定			土地使用权连同在建工程一并转让的，根据交易合同的价格总额与评估价总额（含地上建筑物价格或在建工程价格）从高确定	
印花税	0.05%		印花税	0.05%		

房改房税费政策：

类型及计税依据	年份	开始执行时间	契税税率	房改成本价
1、首购：成本价部分免税，计税依据为（市场价+商品价+个人出资扩面款）	2003 年	03/7/1	1.5%	885 元
2、补购：同一年度的视同首购； 不同年度的，计税依据为（成本价面积×当年房改售价+市场价+商品价+个人出资扩面款）	2004 年	04/10/1	1.5%	900 元
3、换购：新旧房成本价面积差×当年房改售价+市场价+商品价+个人出资扩面款	2005 年	05/6/1-05/11/30	普通住宅	1.5%
			非普通住宅	3%
4、拼接：视同补购		05/12/1	普通住宅	1.5%
			非普通住宅	3%