个人房屋交易纳税指南

增量房（一手房）买卖缴纳税费标准

承受方应缴纳的税费使用税率

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 契税类型 | 住宅 | 非住宅 |
| ≤90㎡ | ＞90㎡ | ≥144㎡ | 4%契税0.025%印花税 |
| 家庭唯一住房 | 1% | 1.5% | 1.5% |
| 家庭第二套改善性住房 | 1% | 2% | 2% |
| 其他情况 | 3% | 3% | 4% |

存量房（二手房）买卖缴纳税费标准（自然人）

|  |
| --- |
| 转让方需缴纳的税费适用税率 |
| 税（费）种 | 住宅 | 非住宅 |
| 增值税及附加 | 购房不足2年的住房对外销售 | 全额\*5.3% | 能够提供合法有效凭证的 | 差额\*5.3% |
| 购买2年以上（含2年）的住房对外销售 | 免征 | 不能提供合法有效凭证的 | 全额\*5.3% |
| 个人所得税 | 能提供完整、准确的房屋原值凭证 | 按20%查实征收 | 能提供完整、准确的房屋原值凭证 | 按20%查实征收 |
| 不能提供完整、准确的房屋原值凭证 | 按1%核定征收 | 不能提供完整、准确的房屋原值凭证 | 按2%核定征收 |
| 满五年且唯一住房 | 免征 |
| 土地增值税 | 销售住房 | 暂免征收 | 能够提供完整、准确的扣除凭证（上次交易购房发票） | 按30%-60%超率累进税率查实征收 |
| 既没有评估价格（重置成本乘以成新度折扣率后的价格），又不能提供购房发票 | 按6%核定征收 |
| 印花税 | 销售住房 | 暂免征收 | 销售非住房 | 0.025% |
| 承受方需缴纳的税费适用税率 |
| 契税 | 类型 | 住宅 | 非住宅 |
| ≤90㎡ | ＞90㎡ | ≥144㎡ | 4%契税 |
| 家庭唯一住房 | 1% | 1.5% | 1.5% |
| 家庭第二套改善性住房 | 1% | 2% | 2% |
| 其他情况 | 3% | 3% | 4% |
| 印花税 | 购买住房 | 暂免征收 | 取得非住房 | 0.025% |