

二手房的契税和印花税怎么交__购买二手房如何缴税-股识吧

一、买二手房契税怎么算

很麻烦的，二手房的计算方法实在是非常麻烦的，要是物价局统计出来的，按照市场价，但是市场价是波动的，你要申请才行的；

二手房的税费会因产权类型不同以及房产证填发时间等因素而有所不同：???二手房商品
房税费：???二手房商品房就是业主从开发商手中按照市场价直接购买后上市出售的房
产类型，但是经济适用房不属此类。

???契税：成交价格的1.5%，如果是非普通住宅的房产，其契税需要按照成交价格的
3%交纳；

????【名词解释：非普通住宅——凡是“建筑面积在140平米以上、容积率高于1.0、
实际成交价格高于同级别土地上住宅交易平均价格1.2倍”的，属于非普通住宅，
反之为普通住宅，此外，已购公房、危改回迁房、合作社集资建设住房、安居房、
康居房、绿化隔离地区农民安置住房等具有保障性质的住房享受普通住宅待遇】。

???印花税：二手房的买卖双方各交纳成交价格的万分之五作为印花税。

???营业税：凡是房产证(或者税务部门出具的契税税票)填发时间不足5年的，需要
交纳成交价格5.5%的营业税，满5年后，属于普通住宅的免交，属于非普通住宅的
按照(实际成交价格-原购买价格)×5.5%的标准交纳；

二、购买二手房如何缴税

第一、购买二手房其交易过户到底交多少税费请参照以下执行：

1.契税：现行政策：住宅90平以下1%；

住宅90-144为1.5%；

其余的不管是住宅还是非住宅都3% 2.营业税：普通住宅房产证颁发2年以内销售，
按成交价（如成交价明显偏低，按评估价。

上下全同）与该房产原购入价的差额的5.5%征收营业税；

普通住宅房产证颁发2年以后销售，免征营业税；

非住宅房产证颁发5年以内销售，按成交价5.5%征收营业税；

非住宅房产证颁发5年以后销售，按成交价与原成交价差价的5.5%征收营业税。

3.所得税：房产证颁发5年以内销售，按成交价1%征收所得税（或者按成交价与原
成交价差价的20%征收所得税）；

房产证颁发5年以后销售，如能证明卖家卖的是家庭居住生活唯一用房的，可免征所得税！！4.印花税：住宅90平米以下免征；
其它按成交价0.05%征收！！5.评估费：一般5‰以内。
具体费率地方不同有所不同！！（三种情况：如不按揭，也可能不需评估，故无需评估费；
按揭的也有可能中介费中已包括评估费；
也有可能是房地产交易中心在交易过户时直接向申请人代收。
）6.中介费：如买卖房子必须要涉及到中介（如需按揭，可能就得必须找中介了），中介费一般为0.5-2.5%；
如只需中介代办产权证的话那只需付代办费大概200元左右！！
7.其它费：有的地方可能还涉及交易费、登记费、工本费等，但数目较小！！
以上1、4、5、6、7税费由买方负担；
第2、3项为卖方负担！！而实际操作过程中，在一定成交价下其相关税费由谁负担必须在二手房买卖合同中作详细约定！！一般情况为：在某一成交价下，其过户所涉及的所有税费都由买方负担。
第二、算不算第二套房，主要依据当地的相关政策和按揭银行的按揭贷款细则，具体可咨询你将申请按揭的银行。
按揭第二套购房一般是以家庭为单位，但现在为刺激房地产市场发展，银行确认是否是按揭第二套购房也可能是以借款人本人来比照的。
并且12月17日国家又出台政策：“对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。”
”因此，按揭利率的执行多少得依据相关政策和银行的按揭贷款细则而定！！

三、购买二手房需要交多少税费？

94"购买房屋所需要的费用并不只是建筑面积与单位面积售价的乘积，还需要交纳一些国家规定的税费。

国家对这些费用的收取标准有明确的规定。

下面列出了各种税费的税率、收取单位及收取条件。

一、印花税：为房价的0.05%，由税务局收取；

二、契税：为房价的4%；

除了税费以外，还需交纳以下费用：一、房屋买卖手续费：买卖双方各为房价的0.5%。

由房地局收取；

二、公证费：外销房买卖双方各为房价的0.3%。

内销房若客户需要公证亦按此收费，若不需要公证则可免收。

三、律师费：外销房按律师事务所所定标准收取。

内销房若客户需要律师亦按律师事务所规定标准收取。

四、委托办理房产手续费：为房价的0.3%。

五、物业管理费：按国家及相关的规定特殊情况予以收取。

法律依据：《中华人民共和国契税暂行条例》第四条契税的计税依据：(一)国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；

(二)土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；

(三)土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。

前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

四、二手房买卖双方需缴纳哪些税费

二手房买卖过程中，因房屋性质、购买年限等不同，需缴纳的税费有所不同，且情况比较复杂，普通市民很难一下子搞清楚。

信义房屋分析师表示，对于买方而言，需要缴纳契税(视情况而定)、印花税和登记费等。

1，购买普通住宅且为90平方米以下的首套住宅，需缴纳契税为房屋总价的1%；

2，购买普通住宅且为90平方米以上的首套住宅，需缴纳契税为房屋总价的1.5%；

3，购买普通住宅但非首套住宅，需缴纳契税为房屋总价的3%；

4，购买非普通住宅需缴纳契税为房屋总价的3%。

对于卖方而言，会涉及到的税费有营业税及附加、个人所得税和交易手续费等。

1，普通住宅满5年且为唯一一套的，不需缴纳营业税及附加和个人所得税；

2，普通住宅满5年但不是唯一一套的，不需缴纳营业税及附加，需缴纳个人所得税为房屋总价的1%；

3，普通住宅未满5年的，需缴纳营业税及附加为房屋总价的5.56%，个人所得税为房屋总价的1%；

4，非普通住宅满5年且为唯一一套的，不需缴纳个人所得税，缴纳营业税及附加为房屋差价的5.56%；

5，非普通住宅满5年但不是唯一一套的，需缴纳个人所得税为房屋总价的2%，缴纳营业税及附加为房屋差价的5.56%；

五、购买二手房需要交多少税费？

二手房交易税费1、营业税（卖方）：财政部、国税总局2008年12月30日联合下发通知，二手房营业税新的执行标准从2009年1月1日至12月31日。

新政对此前购房需满5年免征营业税的政策放松：个人购买不足两年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；

个人购买超过两年(含两年)的非普通住房或者不足两年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；

个人购买超过两年(含两年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

2、个人所得税（卖方）：所购房屋不满五年上市交易时收取，有两种方式，税率20%，按财产转让所得（本次交易价格-房屋原价-原缴纳契税-本次缴纳营业税-合理费用）计征；

未能提供原购房发票的按已成交价格的1%征收。

5年以上普通住宅免交（普通住宅2年之内： $\{售房收入 - 购房总额 - (营业税+城建税+教育费附加税+印花税)\} \times 20\%$ ；2年以上(含)5年以下的普通住宅： $(售房收入 - 购房总额 - 印花税) \times 20\%$ 。

出售公房：5年之内， $(售房收入 - 经济房价款 - 土地出让金 - 合理费用) \times 20\%$ ，其中经济房价款 = 建筑面积 \times 4000元 / 平方米，土地出让金 = 1560元 / 平方米 \times 1% \times 建筑面积。

) 3、契税（买方）：普通住宅成交价的1.5%，非普通住宅按买价征收3%由买方承担；

（符合住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上、单套建筑面积在140（含）平方米以下（在120平方米基础上上浮16.7%）、实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下等三个条件的，视为普通住宅）4、交易费(各半)：6元/平米，双方各付一半；

5、印花税（各半）：成交价的0.1%，按正常交易成交价格计征，交易双方各承担一半。

6、登记费（买方）：普通二手房住宅类为80元/套，买方承担。

7、土地收益金（卖方）（代收）：房改房、经济适用房、安居工程房买卖过户时收取，按房屋正常成交价的2%计征。

卖方承担。

8、核档费：50元/宗。

9、评估费（买方）评估价 \times 0.5% 评估公司

10、中介费：（协商）各个中介公司收费标准不同，建议您以中介收费为准。

这些费用也是可以跟卖家协商的，比如全部让卖方包掉，当然那样也是羊毛出在羊身上。

赠予的话：除了免缴个人所得税，应交赠与公证收费价和0.5%的评估费，是按照受益额的2%收取，就是说房屋价值10万，就要收取2000元公证费。

另外换房照时候还有3%的契税和0.05%的印花税及少量产权登记费。

六、二手房贷款印花税怎么收？

二手房贷款的时候是不需要缴纳印花税的，而且在09年末的时候北京地区已经开始取消印花税的缴纳，现在应该普及到全国了吧。

就算是要缴纳也只需要缴纳千分之一（双方共同承担）超级经纪人网 为你解答
南京二手房 * : //nj.mysupa*

七、买二手房税费怎么算？

买方：主要是契税：1.5%。

其他税费大约1.2%左右 买方：个人所得税：1% ;

 ;

不满五年有营业税：5% ;

 ;

 ;

八、2手房印花税怎么收？

按房产过户总价的千分之六收。

卖买双方都要交，各千分之六。

九、二手房交易流程及双方税费

买房人应缴纳税费？ 1、 契税：房款的1.5%（面积在144平米以上的需要缴纳3%，面积在90平米以下并且是首套房的可以缴纳1%） 2、 交易费：3元/平方米 3、

测绘费：按各区具体规定 4、

权属登记费及取证费：按各区具体规定，一般情况是在200元内。

二、卖房人应缴纳税费：1、交易费：3元/平方米2、个人所得税：房产交易盈利部分的20%或者房款的1%（房产证满5年并且是唯一住房的可以免除）

二手房买卖上税内容？赠与要交纳契税和印花税，双方印花税万分之五，受赠人契税百分之三，按照税务机关评估的房屋价值交纳。

现在免征所得税。

（1）税法规定的由销售方交的税（a）营业税5.5%如果房龄 > 5年，普通住房（主要是144平方米以上的标准）：免税如果 > 5年，非普通住房；

或者 < 5年，普通住房：交易价与房子原价差额交税如果 < 5年，非普通住房：全额2022年营业税新政策中，已经同“2年”这个期限没有关系了！（b）土地增值税：免（c）印花税：免（d）个人所得税：转让5年以上，家庭唯一生活用房：免税如果原业主是准备卖了旧房以后，在一年内买新房的话，根据相关税收政策，他可以办退个人所得税（看有没有机会少点钱？）计算时，有两种方法选择。

如果可以向税局提供原房子的购房发票，按“财产转让所得”20%交税，公式为“转让收入-房屋原值-税金-合理费用（包括装修、贷款利息等）”；如果不能没凭证支持房屋原值的，按1%-3%征收率直接按交易额核定征收（多数地区是1%）。

两种方法其实自己可筹划选择。

（2）税法规定由购房者交的税契税：首次购买90平方米及以下普通住房：1%普通住房（主要是144平方米以上的标准）：1.5%非普通住房：3%（3）其实，无论税务规定是应该哪一方的纳税义务，交易过程中还是看谈判，购买方全部承担了所有税也常见，毕竟羊毛出在羊身上。

（4）其他费用（大致）贷款评估费 贷款额*0.5%贷款手续费

贷款额*1%（5）以上相关税法的计算年限，以房产证或契税凭证，哪个早算哪个。

（6）给点中介费，让他帮你跑，省事一点。

。

（6）给点中介费，让他帮你跑，省事一点。

参考文档

[#INwL!#下载：二手房的契税和印花税怎么交.pdf](#)

[《股票卖出多久继续买进》](#)

[《小盘股票中签后多久上市》](#)

[下载：二手房的契税和印花税怎么交.doc](#)

[更多关于《二手房的契税和印花税怎么交》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/store/36296350.html>