

上海商住两用房印花税怎么收 - 上海那边购销合同印花税怎么算-股识吧

一、上海二手商住两用房交易税费怎么算？

一、上海商住两用房买房人应缴纳税费：1、契税：房款的1.5% (面积在144平米以上的商住两用房需要缴纳3%，面积在90平米以下并且是首套房的可以缴纳1%)2、印花税：房款的0.05%3、交易费：3元/平方米4、测绘费：1.36元/平方米5、权属登记费及取证费：一般情况是在200元内。

二、上海商住两用房卖房人应缴纳税费：1、印花税：房款的0.05%2、交易费：3元/平方米3、营业税：全额的5.5%(房产证未满5年的)4、个人所得税：房产交易盈利部分的20%或者房款的1%(商住两用房房产证满5年并且是唯一住房的可以免除)5、土地增值数：按照级别不同缴纳不同的税费。

二、上海二手商住两用房交易税费该如何征收？

[根据现行法律规定，转让非居住用房，主要涉及到以下五项税收：（一）是按房价的0.05%缴纳印花税；

（二）是按转让价与购进合同价的差价的5%缴纳营业税；

（三）是按营业税额额的11%缴纳城建税、教育费附加税；

（四）是按转让房产所取得的增值额征收土地增值税，增值额未超过扣除项目(指购进房价加可以扣除的印花税、营业税、城建税、教育费附加税等)金额50%的部分，税率为30%；

增值额超过扣除项目金额的50%—100%的部分，税率为40%；

增值额超过扣除项目金额的100%—200%的部分，税率为50%；

增值额超过扣除项目金额的200%的部分，税率为60%；

（五）是个人所得税，差价的20%]也就是说：时间越久升值越高，收的税越多！

三、上海商住两用的商品房的总共税费用怎么算

一、购买方缴纳税费1、契税=75*3%=2.25万元2、产权转移书据的印花税=75*0.05%=0.0375万元3、交易手续费=75*0.5%/2=0.1875万元4、房屋所有权登记费。

办理房屋所有权登记时，应交纳登记费、权证工本费和印花税。

登记费的收费标准是：（买方）0.4%，房屋所有权证工本费每证收费10元，权利许可证照（房产证）的印花税按件5元。

二、卖方（购进有发票）1.营业税及附加= $(75-38) \times 5.55\% = 2.0535$ 元2.印花税= $75 \times 0.05\% = 0.0375$ 万元3.土地增值税，税费为差额扣除相关费用后的30% - 60%（按差额比率不同累进计算）

（1）增值额未超过扣除项目金额50%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%。

增值额= $75 - (38 + 2.0535 + 0.0375) = 75 - 40.091 = 34.909$ 万元增值率= $34.909 / 40.091 = 87.07\%$

应纳土地增值税= $34.909 \times 40\% - 40.091 \times 5\% = 13.9636 - 2.00455 = 11.959$ 万元4.交易手续费

= $75 \times 0.5\% / 2 = 0.1875$ 万元5.个人所得税，= 75

- $(38 + 2.0535 + 0.0375 + 11.959 + 0.1875) \times 20\% = 22.7625 \times 20\% = 4.5525$ 万元 如果不能提供发票营业税金及附加按 $75 \times 5.55\%$ 土地增值税按 $75 \times 5\%$ 个人所得税按 $75 \times 2\%$ 印花税= $75 \times 0.05\%$ 交易手续费= $75 \times 0.5\% / 2$

四、谁知道上海商住两用房的酒店式公寓税费怎么算？一定要精确

（一）居住用地70年；

（二）工业用地50年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；

（四）商业、旅游、娱乐用地40年；

（五）综合或其他用地50年。

所以商住两用房的土地出让年限一般是40-50年，不会有70年。

关于缴税的问题下面是摘录至《个人销售住房的税收政策(2022年)》“

4、“计税价格”如何确认?按《房屋买卖契约》上的售房价格与同类地区同类房屋市场价格，按“孰高”原则予以确认。

(由税务机关评估确认)5、个人销售住房会涉及那些税种? 营业税及附加：(5.55%)

含：营业税、城建税、教育费附加和地方教育附加费(外籍个人5.15%)

印花税（暂免）、土地增值税（暂免）个人所得税有两种征收方式：

查验征收方式：纳税人能够提供房屋原值等费用发票

个人所得税 = (计税价格 - 原值 - 契税 - 相关税费 - 合理费用) × 20%

核定征收方式：纳税人不能提供房屋原值等费用发票，

个人所得税 = 计税价格 × 1% 6、有关营业税的规定(普通住房)

购房时间超过5年(含5年)，免征营业税及附加。

购房时间不满5年。

营业税及附加=(计税价格-购房价格) × 5.55%(外籍个人5.05%)

其中：购房价格根据纳税人提供的《销售不动产发票》确定。

7、有关营业税的规定(非普通住房) (1)购房时间超过5年(含5年)。

营业税及附加=(计税价格-购房价格) × 5.55%(外籍个人5.05%)

(2)购房时间不满5年。

营业税及附加=(计税价格) × 5.55%(外籍个人5.05%)

其中：购房价格根据纳税人提供的《销售不动产发票》确定。

8、个人所得税有什么优惠政策？如何办理？ (1)优惠政策一：个人转让购买五年以上，并且是家庭唯一自有住房，可以免征个人所得税。

须由本人提供家庭成员户口簿、身份证明、婚姻情况证明等，并填写《家庭唯一住房承诺书》，经审核后办理。

(2)优惠政策二：个人转让住房，并在一年内重新购买住房，可以按纳税人购房价格占售房价格的比例，享受个人所得税减免优惠。

即：购房价格 >

= 售房价格 减免额 = 应纳税额 购房价格 <

售房价格 减免额 = 应纳税额 × (购房价格 ÷ 售房价格) 须出示本人已购房《房屋产权证》、购房发票、购房《契税完税证》、购房契约等相关资料，经审核后办理。

(如果购房人与售房人为夫妻关系，须出示婚姻关系证明) 当场不能提交上述资料的，先以个人所得税保证金缴纳，待相关资料具备后，在华侨路35号三楼窗口申请办理保证金退还手续。

” 参考资料：个人销售住房的税收政策(2022年)

五、上海那边购销合同印花税怎么算

合同金额的万分之五，你也可以按销售收入交。

六、谁知道上海商住两用房的酒店式公寓税费怎么算？一定要精确

售出的话，税费很高的差价的50%

七、上海商住两用房住户需要每年交税吗

1、根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，商住房的产权人应该在每年4月份前向房屋所在地税务部门申报缴纳房产税，房产税实行的是比例税率，以房产原值(评估值)为计税依据，税率为1.2%，房产税年应纳税额=房产原值×(1-30%)×1.2%或税务机关评估值×1.2%。

2、房产税自1986年10月1日开始征收。

对商业和写字楼以房产原值减除30%后的余值为税基，1.2%的税率，对住宅类免征。

商住两用本质上是商业，所以有征税依据。

商住两用房出租时需要缴纳的税费：营业税：租金收入×5%城建税：营业税额×7%教育费附加：营业税额×3%堤围费：租金×0.18%房产税：租金×12%印花税：每份合同需按租赁金额的0.05%贴花个人所得税：(租金-税费-维修费800-法定扣除额800)×20%

八、关于上海商住两用房税费问题

(一) 居住用地70年；

(二) 工业用地50年；

(三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；

(四) 商业、旅游、娱乐用地40年；

(五) 综合或其他用地50年。

所以商住两用房的土地出让年限一般是40-50年，不会有70年。

关于缴税的问题下面是摘录至《个人销售住房的税收政策(2022年)》“

4、“计税价格”如何确认?按《房屋买卖契约》上的售房价格与同类地区同类房屋市场价格，按“孰高”原则予以确认。

(由税务机关评估确认) 5、个人销售住房会涉及那些税种? 营业税及附加：(5.55%)

含：营业税、城建税、教育费附加和地方教育附加费(外籍个人5.15%)

印花税(暂免)、土地增值税(暂免) 个人所得税有两种征收方式：

查验征收方式：纳税人能够提供房屋原值等费用发票

个人所得税=(计税价格-原值-契税-相关税费-合理费用)×20%

核定征收方式：纳税人不能提供房屋原值等费用发票，

个人所得税=计税价格×1% 6、有关营业税的规定(普通住房)

购房时间超过5年(含5年)，免征营业税及附加。

购房时间不满5年。

营业税及附加=(计税价格购房价格)×5.55%(外籍个人5.05%)

其中：购房价格根据纳税人提供的《销售不动产发票》确定。

7、有关营业税的规定(非普通住房) (1)购房时间超过5年(含5年)。

营业税及附加=(计税价格-购房价格) × 5.55%(外籍个人5.05%)

(2)购房时间不满5年。

营业税及附加=(计税价格) × 5.55%(外籍个人5.05%)

其中：购房价格根据纳税人提供的《销售不动产发票》确定。

8、个人所得税有什么优惠政策？如何办理？ (1)优惠政策一：个人转让购买五年以上，并且是家庭唯一自有住房，可以免征个人所得税。

须由本人提供家庭成员户口簿、身份证明、婚姻情况证明等，并填写《家庭唯一住房承诺书》，经审核后办理。

(2)优惠政策二：个人转让住房，并在一年内重新购买住房，可以按纳税人购房价格占售房价格的比例，享受个人所得税减免优惠。

即：购房价格 >

= 售房价格 减免额 = 应纳税额 购房价格 <

售房价格 减免额 = 应纳税额 × (购房价格 ÷ 售房价格) 须出示本人已购房《房屋产权证》、购房发票、购房《契税完税证》、购房契约等相关资料，经审核后办理。

(如果购房人与售房人为夫妻关系，须出示婚姻关系证明) 当场不能提交上述资料的，先以个人所得税保证金缴纳，待相关资料具备后，在华侨路35号三楼窗口申请办理保证金退还手续。

” 参考资料：个人销售住房的税收政策(2022年)

九、上海房产税出台后，商住两用房的税费如何计算？

商住不属于普通商品房，是商业房产，不在调控范围之内，还是按照以前的相关规定计算。

参考文档

[下载：上海商住两用房印花税怎么收.pdf](#)

[《中信证券卖出股票多久能提现》](#)

[《外盘股票开户要多久才能买》](#)

[《股票理财资金追回需要多久》](#)

[下载：上海商住两用房印花税怎么收.doc](#)

[更多关于《上海商住两用房印花税怎么收》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/37399717.html>