

### 存量房交易计算公式汇总表

原权属人身份	房产性质	税种	税率及征免情形				
自然人	住房	增值税（购买）	<2 年	全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5%			
			≥2 年	免征			
		增值税（自建自用）	/		免征		
		城建税	增值税实缴税额 × 7%				
		教育费附加	增值税实缴税额 × 3%				
		地方教育附加	增值税实缴税额 × 2%				
		个人所得税	<5 年或 ≥5 年但不属于家庭唯一生活用房	能提供原值凭证准确计算所得额/受赠房屋再转让	转让所得 × 20%		
				不能提供原值凭证无法准确计算所得额	买卖	转让所得 × 1%	
			拍卖		拍卖成交价格 × 3%		
		≥5 年且属于家庭唯一生活用房	免征				
	土地增值税	免征					
	印花税	免征					
	契税	契税基本税率是 3%；对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。					
	非住房	增值税	能提供取得不动产时的发票等合法有效凭证	（全部价款和价外费用 - 不动产购置原价或者取得不动产时的作价） ÷ (1+5%) × 5%			
			因丢失等原因不能提供取得不动产时的发票等合法有效凭证、但能提供契税完税凭证	2016 年 4 月 30 日及以前缴纳契税的	[全部交易价格（含增值税） - 契税计税金额（含营业税）] ÷ (1+5%) × 5%		
2016 年 5 月 1 日及以后缴纳契税的				[全部交易价格（含增值税） ÷ (1+5%) - 契税计税金额（不含增值税）] × 5%			
不能提供取得不动产时的发票或契税完税凭证等合法有效凭证		全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5%					
城建税		增值税实缴税额 × 7%					
教育费附加	增值税实缴税额 × 3%						
地方教育附加	增值税实缴税额 × 2%						
个人所得税	能提供原值凭证准确计算所得额/	转让所得 × 20%					

			受赠房屋再 转让						
			不能提供原 值凭证无法 准确计算所 得额	买卖	转让所得×1.5%				
				拍卖	拍卖成交价格×3%				
		土地增值税	按规定实行四级超率累进税率据实征收						
		印花税	计税依据×0.05%						
		契税	计税依据×3%						
非自然人	住房/ 非住 房	增值税	项目 类型	纳税人 类型	不动产所在地房产交易窗口预缴		机构所在地税务机关 纳税申报		
						能提供取得不动产时的 发票等合法有效凭 证	(全部价款和价外 费用-不动产购置 原价或者取得不动 产时的作价) ÷ (1+5%) × 5%	(全部价款和价外费 用-不动产购置原 价或者取得不动 产时的作价) ÷ (1+5%) × 5%-已预缴税款	
					小规模 纳税人 (不包 括个 体工 商户 转 让 购 买 的 住 房)	因丢失等原因不能提 供取得不动产时的发 票等合法有效凭证、 但能提供契税完税凭 证	2016 年4月 30日 及以 前缴 纳契 税的	[全部交易 价格(含增 值税)-契 税计税金 额(含营 业税)] ÷ (1+5%) × 5%	[全部交易价格(含 增值税)-契 税计税金 额(含营 业税)] ÷ (1+5%) × 5%-已预 缴税款
							2016 年5月 1日及 以后 缴纳 契 税的	[全部交易 价格(含增 值税) ÷ (1+5%) - 契 税 计 税 金 额 (不 含 增 值 税)] × 5%	[全部交易价格(含 增值税) ÷ (1+5%) - 契 税 计 税 金 额 (不 含 增 值 税)] × 5%-已预 缴税款
							不能提供取得不动产 时的发票或契税完税 凭证等合法有效凭证	全部价款和价外费 用 ÷ (1+5%) × 5%	全部价款和价外费 用 ÷ (1+5%) × 5%-已预 缴税款
					一般纳 税人(不 包括个 体工 商户 转 让 购 买 的 住 房)	2016年4月30日以前 项目(简易计税)			参考小规模纳税人转 让非自建不动产的增 值税纳税规定
						2016年4月30日以前 项目(一般计税)	参考小规模纳税人 转让非自建不动产 的增值税预缴规定		全部价款和价外费用 ÷ (1+9%) × 9%-当期 进项税额-已预缴税 款
						2016年4月30日以后 项目(一般计税)			全部价款和价外费用 ÷ (1+9%) × 9%-当期 进项税额-已预缴税

					款
	自建	小规模纳税人	全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5%		全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5% - 已预缴税款
		一般纳税人	2016年4月30日以前项目(简易计税)	全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5%	全部价款和价外费用 ÷ (1+5%) × 5% - 已预缴税款
			2016年4月30日以前项目(一般计税)		全部价款和价外费用 ÷ (1+9%) × 9% - 当期进项税额 - 已预缴税款
			2016年4月30日以后项目(一般计税)		全部价款和价外费用 ÷ (1+9%) × 9% - 当期进项税额 - 已预缴税款
城建税	增值税实缴税额 × 7%				
教育费附加	增值税实缴税额 × 3%				
地方教育附加	增值税实缴税额 × 2%				
企业所得税	原企业属查账征收	并入当期应纳税所得额自行申报, 年度汇算清缴			
	原企业属核定征收	并入当期应税收入自行申报, 年度汇算清缴			
土地增值税	按规定实行四级超率累进税率据实征收				
印花税	计税依据 × 0.05%				
契税	计税依据 × 3%				

**注:**

- 全部价款和价外费用、不动产购置原价或者取得不动产时的作价为含税销售额。
- 符合《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)和《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)减免条件的, 按要求办理减免税。
- 个体工商户转让购买的住房, 适用自然人转让购买的住房的增值税政策。
- 本资料征税规定以现行政策为依据, 如有变更, 请以最新规定为准。

## 土地使用权交易计算公式汇总表

(仅供参考)

纳税义务人	税种	计税依据		
转让方	增值税	小规模纳税人	2016年4月30日以前取得土地	(全部价款和价外费用-取得该土地使用权成本) ×5%
				(全部价款和价外费用) ×3%
			2016年4月30日以后取得土地	(全部价款和价外费用) ×3%
		一般纳税人	(2016年4月30日以前取得土地)	(全部价款和价外费用-取得该土地使用权成本) ×5%
				(全部价款和价外费用) ×9%-当期进项税额
			2016年4月30日以后取得土地	(全部价款和价外费用) ×9%-当期进项税额
	城建税	增值税实缴税额×7%		
	教育费附加	增值税实缴税额×3%		
	地方教育附加	增值税实缴税额×2%		
	企业所得税	原企业属查账征收	并入当期应纳税所得额自行申报	
		原企业属核定征收	并入当期应税收入自行申报	
土地增值税	按规定可以查实征收的, 实行四级超率累进税率查实征收			
印花税	计税依据×0.05%			
购买方	印花税	计税依据×0.05%		
	契税	计税依据×3%		

---

**注：**

1. 本资料征税规定以现行政策为依据，如有变更，请以最新规定为准。
2. 全部价款和价外费用为不含税销售额。
3. 疫情防控期间，小规模纳税人简易计税办法，实行征收率 1%。
4. 符合《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号) 减免条件的，按要求办理免征。