



个人销售住宅涉税表

个人销售住宅涉及的税费一览表

序号	税种	计税依据	税率	政策规定
1	增值税	转让房地产收入	5%	个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。
2	城市维护建设税	增值税税额	7%、5%、1%	(1) 应纳城市维护建设税=实际缴纳的增值税税额×7%（或者5%或者1%） (2) 城建税、教育费附加、地方教育附加的申报和缴纳与增值税的申报和缴纳同时进行，增值税享受减免的同时，附加税费也同时相应减免。 (3) 2022年1月1日至2024年12月31日，对我省增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，减按50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地增值税、印花税法（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。



3	教育费附加	增值税税额	3%	应纳教育费附加=实际缴纳的增值税税额×3%
4	地方教育费附加	增值税税额	2%	应纳地方教育附加=实际缴纳的增值税税额×2%
5	个人所得税	据实征收：财产转让所得=转让收入额-财产原值-合理税费	20%	据实征收：应纳个人所得税=（财产转让所得=转让收入额-财产原值-合理税费）×20% 个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。
		核定征收：转让房地产收入	1%、3%	核定征收：应纳个人所得税=转让房地产收入×1%（或者3%拍卖）

个人购买住宅涉及的税费一览表

序号	税种	计税依据	税率	政策规定
----	----	------	----	------



1	契 税	不动产买卖交易	3%、2%、1.5%、1%	(1) 《财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号) 第一条第一款规定: “(一) 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。(二) 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。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭, 购买的家庭第二套住房。” (2) 赠与按照3%的税率征收。
---	-----	---------	---------------	---

《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137号) 第二条 “对个人销售或购买住房暂免征收印花税。”

《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137号) 第三条 “对个人销售住房暂免征收土地增值税。”