

瑞安市地方税务局

关于我市个人之间住房转移税收政策解析

个人之间住房转移涉及的税（费）种有：营业税、城市维护建设税、土地增值税、个人所得税、印花税、契税、教育费附加、地方教育附加。个人之间住房转移不征或免征土地增值税；除买卖外，继承、赠与、交换等所立的书据，双方要按转移书据按所载金额万分之五贴花，其中继承只存在一方征税。现根据交易方式、住房性质、房屋类型、取得方式等不同情况，将不同征税情况通过表格和案例的方式解析如下：

外购房屋转让税率表

外购时间	房屋类型	序号	是否属于出售方自用5年以上家庭唯一生活住房	是否属于购买方自用家庭唯一住房	房屋建筑面积(㎡)	出售方应纳税税率		购买方应纳税税率	综合税率
						营业税及附加税率	个人所得税税率	契税税率	
购买超过5年(含5年)以上	非普通住宅	1	是	—	—	差额征税	0	3%	—
		2	否	—	—	差额征税	核定(1%)	3%	—
	普通住宅	3	是	否	—	0	0	3%	3.00%
		4	是	是	≤90	0	0	1%	1.00%
		5	是	是	≤144	0	0	1.50%	1.50%
		6	否	否	—	0	核定(1%)	3%	4.00%
		7	否	是	≤90	0	核定(1%)	1%	2.00%
		8	否	是	≤144	0	核定(1%)	1.50%	2.50%
购买不足5年	非普通住宅	9	否	—	—	5.60%	核定(1%)	3%	9.60%
	普通住宅	10	否	否	—	5.60%	核定(1%)	3%	9.60%
		11	否	是	≤90	5.60%	核定(1%)	1%	7.60%
		12	否	是	≤144	5.60%	核定(1%)	1.50%	8.10%

自建住房转让税率表

房屋性质	房屋类型	序号	是否属于出售方自用5年以上家庭唯一生活住房	是否属于购买方自用家庭唯一住房	房屋建筑面积(㎡)	出售方应纳税税率		购买方应纳税税率	综合税率
						营业税及附加税率	个人所得税税率	契税税率	
自建自用住房	非普通住宅	1	是	—	—	0	0%	3%	3.00%
		2	否	—	—	0	核定(1%)	3%	4.00%
	普通住宅	3	是	是	≤90	0	0%	1%	1.00%
		4	是	是	≤144	0	0%	1.50%	1.50%
		5	是	否	—	0	0%	3.00%	3.00%
		6	否	否	—	0	核定(1%)	3%	4.00%
		7	否	是	≤90	0	核定(1%)	1%	2.00%
		8	否	是	≤144	0	核定(1%)	1.50%	2.50%
其他自用住房	非普通住宅	9	是	—	—	5.60%	0%	3%	8.60%
		10	否	—	—	5.60%	核定(1%)	3%	9.60%
	普通住宅	11	是	是	≤90	5.60%	0%	1%	6.60%
		12	是	是	≤144	5.60%	0%	1.50%	7.10%
		13	是	否	—	5.60%	0%	3.00%	8.60%
		14	否	是	≤90	5.60%	核定(1%)	1%	7.60%
		15	否	是	≤144	5.60%	核定(1%)	1.50%	8.10%
		16	否	否	—	5.60%	核定(1%)	3%	9.60%

其他方式转让税率表

符合条件赠与	契税3%,综合税率3.1%。
法定继承	综合税率0.05%。
交换	营业税:个人互换房产使用权,视同双方相互取得经济利益,应按规定征收营业税;个人所得税按营业税计税依据核定;契税:按差额征收。
家庭成员间分家析产	按规定不征税。

备注：

1.适用范围：上述政策仅适用于个人与个人之间住房转移，不适用于个人与单位（企业）之间、单位与单位之间以及非住房等交易行为。此外，上述表格及内容是以现有税收政策为依据，今后如有政策变动，按新规定执行。

2.个人所得税纳税规定 纳税人能够提供完整、准确的房屋原值凭证,能正确计算房屋原值和应纳税额的,可按转让收入扣除购置原

值和相关成本、费用、税金后的余额,按20%税率计征个人所得税,对不能正确计算房屋原值和应纳税额的,按住房转让收入的1%比例核定征收个人所得税,住房拍卖所得按拍卖收入的3%比例核定征收个人所得税。

3.住房交易营业税税率为5%,契税税率为3%,个人所得税核定征收率为1%(法院拍卖3%)。上表中反映低于税率的,需要办理减免或税务审核程序,需要纳税人办理且提供相应的证明材料,请咨询主管税务机关,本表未作

反映。

4.个人无偿赠与不动产、土地使用权,属于下列情形之一的,暂免征收营业税以及不征收个人所得税： 离婚财产分割； 无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹； 无偿赠与其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人； 房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。除四种列举的情形外,应按规定征收营

业税和个人所得税。

5.差额征税是指按其售房收入减去购买房屋价款后的差额缴纳营业税,纳税人需提供购买房屋时取得的税务部门监制的发票作为差额征税的扣除凭证。

6.上表中 营业税及附加税率 包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加,除陶山、湖岭、马屿、高楼4个地方营业税及附加税率 为5.5%,其他地方均为5.6%。

案例一

甲某在农村有一间落地房,于2005年8月向瑞安XX房开公司购入位于安阳一套商品房,小区容积率为2.0,面积132平方米,价格68万元,2009年8月交纳契税,2010年2月向住建部门申请登记,领取了房产证。2014年9月,甲某将该住房以每平方米20000元价格,卖给了乙,乙某家庭原来没有住房。(假设该纳税人个人所得税征收不符合差额征收条件)

案例分析： 出售方：1.判断住房出售方房屋来源? 该住房甲某向瑞安XX房开公司购入,属于外购。2.购买时间是否超过5年? 甲某2009年8月交纳契税,2010年2月向住建部门申请登

记,领取了房产证,2014年9月出售。从缴纳契税时间计算,时间已超过五年;从房产登记时间计算,时间还不到五年。根据国税发[2005]89号、国税发[2005]172号规定:“个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间。纳税人申报时,同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的,按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。”因此购买时间可认定为超过5年。3.判断该住房是属于普通住房还是非普通住房? 2014年4月1日起,我市普通住房认定标准为:住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下。该住房小区容

积率为2.0,面积132平方米,属于普通住房。4.是否属于出售方自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房? 甲某在农村有一间落地房,不属于家庭唯一生活用房。

综上所述,出售方甲某属于出售外购五年以上普通住房,但不属于家庭唯一生活用房,营业税税率为0,个人所得税核定征收率为1%。5.对购买而言是否属于家庭唯一住房? 财税[2010]94号规定:“对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%

税率征收契税。”

购买方：乙某家庭原来没有住房,普通住房,面积132平方米≤144平方米。契税税率为1.5%。根据《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》财税[2011]12号规定:一、个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非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;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

根据上述判断,对应的是外购住房销售税率表中序号为8情形,甲乙双方综合税率为2.5%。

案例二

丙某在瑞安市XX镇有一套联建房子,属家庭唯一住房,其土地是以村经济合作社名义上报批给个人的,2008年5月初始登记为丙某个人,面积165平方米,建筑容积率为2.5。现将该住房以每平方米15000元卖给丁,丁某家庭原来没有住房。

案例分析： 出售方 1.判断住房出售方房屋来源? 非外

购住房,同时又不符合自建自用住房条件,属非自建自用住房;浙江省地方税务局规定:(1)个人自建自用住房免征营业税的操作口径仍按浙地税函[2005]303号文件执行,个人自建自用住房应同时符合以下两个条件,在销售时方可免征营业税:①须经政府有关部门批准立项为个人的住宅项目;②销售时享受免征营业税的住房仅限于1套。(2)浙地税函[2008]62号规定:

“以个人合伙、联建等形式建成房屋对外出售的,不能按《关于营业税若干政策业务问题的通知》(浙地税函[2005]303号)第八点有关“自建自用”的规定执行。”2.判断该住房是属于普通住房还是非普通住房? 该住房面积165平方米,属于非普通住房。3.是否属于出售方自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房? 2008年5月登记,属家庭唯一生活用房。

综上所述,出售方丙某属于出售非自建自用非普通住房,该住房属于出售方自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房。营业税税率为5.6%,个人所得税免征。

购买方:丁某购买的是非普通住房,契税税率为3%。

根据上述判断,对应的是自建住房销售税率表中序号为9情形,丙丁双方综合税率为8.6%。