

# 转二手房契税和印花税怎样算！二手房所有契税应怎么计算-股识吧

## 一、二手房契税怎么算

二手房契税如下：契税评估额初次90平内1%、90平~140平内1.5%，超过140平或非首次3%，由买方缴纳。

契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

应缴税范围包括：土地使用权出售、赠与和交换，房屋买卖，房屋赠与，房屋交换等。

## 二、二手房过户买方需要缴纳的税费怎么算

二手房过户需要交纳的费用：一、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、营业税：差价\*5.5%(房产证未满5年的)3、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）

二手房过户的手续和流程：先签订房地产买卖合同（当地房地产交易中心可买到），在合同里面都写明你们双方的约定，比如怎么付款，分几次付款，一般都是签了买卖合同首付给他3成，然后去房地产交易中心过户，过户当日付6成，等你拿到产证后给他最后的1成。

过户的手续不复杂，只要双方的身份证原件以及复印件、户口本、结婚证、税费缴纳凭证、合同还有房产证，就可以去过户了。

注意的是双方当事人一定都要到场，要签字的，如一方不去的话要去公证处作委托的！一次性付款就是在时间上比贷款要快1个月，其他无分别，总的时间是，签好合同当天就可以去过户（带齐资料），过户好后20个工作日拿到新的产证，其他再交接一下水电费就可以了。

请问：你所购买的这套二手房有满五年吗？

### 三、二手房的税怎么算

二手房交易需要缴纳的全部税种：一、买房人应缴纳税费：1、契税：房款的1.5%（面积在144平方米以上的需要缴纳3%，面积在90平方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：1.36元/平方米4、权属登记费及取证费：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、营业税：差价\*5.5%(房产证未满5年的)3、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）4、土地增值税：房款的3%（最直接的算法，还有其他的税费因为比较复杂没有列举，非住房性房产才需要缴纳）5、

土地出让金：房款的2%（没有土地证的房产都需要缴纳，大部分是公房）

新房需要缴纳的税费：1、契税：中心城区别墅类(含单体、联体)契税按4%征收；普通住房标准为按1.5%征收。

个人首次购买90平方米及以下普通住房契约按1%征收。

2、住房维修基金：住宅维修基金按照2%标准交存，非住宅维修基金按照1%标准交存。

3、交易手续费：住宅3元/平方米；非住宅11元/平方米。

4、房屋登记费：住宅80元/套；非住宅550元/件。

5、证照印花税：5元/本。

6、工本费：10元/本。

### 四、二手房过户契税计算

1、营业税(卖方)。

2、个人所得税：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。

卖方承担。

3、契税：由于您的房屋面积超过90平米，不能够享受国家契税优惠政策，只能按照目前普通住宅1.5%，非普通住宅按买价征收3%由买方承担；

2、个人所得税(卖方)：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取。

4、交易费：6元/平米，双方各付一半；

- 4、印花税：税率1‰，按正常交易成交价格计征，交易双方各承担一半。
- 5、登记费：普通二手房住宅类为80元/套，买方承担。
- 6、土地收益金(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。
- 7、核档费：50元/宗。
- 8、贷款担保费 贷款额×1% 担保公司。
- 9、评估费 评估值×0.5% 评估公司。
- 10、中介费：各个中介公司收费标准不同，建议您以中介收费为准。  
这就是最新二手房交易税费，你按照这个算就没问题了。

## 五、二手房所有契税应怎么计算

二手房所交契税与购房年限无关的，与交易价格有关。

下面简单说一下关于二手房契税应契税方面的知识：契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

现行契税法是1997年7月7日重新颁布的《中华人民共和国契税法暂行条例》，于1997年10月1日起实施。

二手房契税法的特点：1、契税法属于财产转移税；

2、契税法由财产承受人缴纳。

一、契税的征收范围(一)国有土地使用权出让；

(二)土地使用权转让，包括出售、赠与和交换，不包括农村集体土地承包经营权的转移；

(三)房屋买卖；

(四)房屋赠与；

(五)房屋交换。

二、契税的纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

三、契税的税率 契税法税率为3~5%。

契税的适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定，并报财政部和国家税务总局备案。

四、二手房契税法契税的计税依据

(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。

五、契税应纳税额的计算 应纳税额=计税依据×税率

六、二手房契税收申报缴纳 1、契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

2、纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

3、契税征收机关为土地、房屋所在地的财政机关或者地方税务机关。

具体征收机关由省、自治区、直辖市人民政府确定

## 六、二手房税费计算

二手房税费计算如下：买方二手房税费计算：1、契税：成交价或评估价（高者）×1.5%（商用用房或大于144平米的税率为3%）2、交易服务费：建筑面积（平方米）×3元3、交易印花税：成交价或评估价（高者）×0.05%4、产权转移登记费：50元（每增加1人加10元，买家为单位的80元）卖方二手房税费计算：1、交易服务费：建筑面积（平方米）×3元2、交易印花税：成交价或评估价（高者）×0.05%3、土地出让金：成交价或评估价（高者）×1%4、解困房：成交价或评估价（高者）×1%5、商品房：土地出让金按基准地价×3%×未交土地出让金的建筑面积6、分摊费用：成交价/总面积×分摊面积×10%（10楼以下）成交价/总面积×分摊面积×20%（10楼以上）7、个人所得税：成交价或评估价（高者）×1%（房改房自用满5年，且是唯一生活用房的免征）8、营业税及附加税：成交价或评估价（高者）×5.5%（房产证或购买时契税完税证未满2年）二手房税费是指在二手房交易中涉及的所有费用，分为税和费：（1）税契税：普通住宅：90平米以下——首套1%，二套3%；90-140平米——首套1.5%，二套3%；非普通住宅：3%，别墅——4%；印花税：个人购买或转让住房暂免征收印花税营业税：普通住宅：不足2年——房屋总价的5.8%，超过2年（含2年）——免征营业税；非普通住宅：不足2年——房屋总价的5.8%，超过2年（含2年）——房屋总价与该房屋当时买入价格差额的5.8%；别墅：不足2年——房屋总价的5.8%，超过2年（含2年）——房屋总价与该房屋当时买入价格差额的5.8%；个人所得税：对住房转让的个人，能够提供完整、准确的有关凭证，能够正确计算应纳税额的，应采取查帐征收，依应纳税所得额的20%计征个人所得税；对纳税人未能提供完整、准确的有关凭证，不能正确计算应纳税额的，应采取核定征收，税率暂定为计税价格的1%。对个人转让现自有住房并在现自有住房转让5年内按市场价重新购房的纳税人（时

间以新房房产证时间为准)，其缴纳的个人所得税，视其重新购房的价值可全部或部分予以免税。

具体办法为：个人重新购房金额大于或等于原有住房销售额的，可向所在区地税部门申请全额退还原来缴纳的个人所得税，购房金额小于原自有住房销售额时，按照现购房金额占原售房金额比例，向区地税部门申请同比例退税。

规定“个人转让自用满2年且是家庭唯一住房取得的所得，暂不负担个人所得税”

土地增值税：个人转让住房暂免征收土地增值税（2）费综合服务费：普通住宅5元/平方米(房屋建筑面积)；

非住宅11元/平方米产权登记费：住宅80元/户；

非住宅550元/户土地登记费：35元/套交易评估费：评估价的0.3%土地收益金：按地段等级收费标准×土地分摊面积(2006年12月31日前上市出售的房改房免收土地收益金)。

工本费：38元测绘费：建筑面积\*1.36元调档费：20元（个人首次购买90平方米及以下普通住房的交易手续费减半征收）。

## 七、二手房过户所有税费加一起大概是多少个点怎么算麻烦帮我算一下

展开全部 一般二手房交易需要缴纳的税费：一、买房人应缴纳税费：1、

契税：90平内1%、90以上1.5%，非首次2%，买方缴纳；

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、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5.56%(房产证未满2年的、普通房满2年减免) 4、

个人所得税：房款的1%（.普通房满五年唯一减免）。

## 八、交换房产如何叫印花稅

类同购销合同中以物易物的方法来计算。

## 参考文档

[下载：转二手房契税和印花税怎样算.pdf](#)

[《股票账户多久没用会取消》](#)

[《股票变成st后多久会被退市》](#)

[《股票卖出多久继续买进》](#)

[《股票要多久才能学会》](#)

[《股票要多久才能学会》](#)

[下载：转二手房契税和印花税怎样算.doc](#)

[更多关于《转二手房契税和印花税怎样算》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/book/31627233.html>