

**泉州市不动产交易办证
相关税费政策宣传专刊**

(二)

泉州市财政局 国家税务总局泉州市税务局

泉州市存量房交易办证相关税费一览表

二、个人销售非住房

2.1 销售方涉及的税费

税种	类型	计税方法	政策依据
增值税	以转让不动产取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额	$(\text{全部价款和价外费用} - \text{不动产购置原价或者取得不动产时的作价}) \div (1+5\%) \times 5\%$	《国家税务总局关于公布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）。
城市维护建设税	实际缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税额计征，税率按市区、县城、其他分别为 7%、5%、1%（2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收）	《中华人民共和国城市维护建设税法》； 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）。
教育费附加	实际缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税额计征，费率为 3%（2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收；月销售额不超过 10 万元或季度销售额不超过 30 万元免征。）	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令 第 448 号）； 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）； 《财政部 国家税务总局关于扩大政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）。
地方教育附加	实际缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税额计征，费率为 2%（2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收；月销售额不超过 10 万元或季度销售额不超过 30 万元免征。）	《福建省人民政府关于征收地方教育附加有关问题的通知》（闽政文〔2011〕230 号）； 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》； （财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）； 《财政部 国家税务总局关于扩大政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）。

2.1 续表 1

税种	类型	计税方法	政策依据
印花税	签订房屋产权转让协议（合同）等	按产权转移书据所列金额（不含列明的增值税税款）计征，税率 0.05%（2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收）	《中华人民共和国印花税法》、 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）。
个人所得税	能够提供完整、准确的房屋原值凭证	交易价格或评估价格（不含增值税）减除房屋原值、转让房屋过程中缴纳的税金（实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等）和有关合理费用（实际支付的贷款利息、装修费、手续费、公证费等）后的差额缴纳，税率 20%	《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2006〕108 号）。
	不能提供完整、准确的房屋原值凭证	交易价格或评估价格核定征收 1.5%	《国家税务总局泉州市税务局关于个人所得税核定征收若干问题的公告》（国家税务总局泉州市税务局公告 2018 年第 9 号）。

2.1 续表 2

税种	类型	计税方法				政策依据
土地增值税	评估扣除：成交价或评估价扣除重置成本价×成新度折扣率、地价款、相关费用、转让环节税金	四级超率累进税率				《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题的通知》（财税字〔1995〕48号）
		级数	增值额与扣除项目金额的比例	税率	速算扣除系数	《国家税务总局关于印发〈土地增值税宣传提纲〉的通知》（国税函发〔1995〕110号）
	发票扣除：成交价或评估价扣除发票所载金额并从购买年度起至转让年度每年加计5%扣除（对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数）	1	不超过50%的部分	30	0	《国家税务总局关于印发〈土地增值税宣传提纲〉的通知》（国税函发〔1995〕110号）
		2	超过50%-100%的部分	40	5	
		3	超过100%-200%的部分	50	15	《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号）
		4	超过200%的部分	60	35	
	既没有评估价格，又不能提供购房发票的，实行核定征收。	按交易价格或评估价格，征收率5%				《国家税务总局泉州市税务局关于土地增值税相关政策问题的公告》（国家税务总局泉州市税务局公告2018年第2号）

2.2 购买方涉及的税费

税种	类型	计税方法	政策依据
契税	房屋所有权转移	按交易价格或评估价格（不含增值税）税率 3%	《中华人民共和国契税法》； 《福建省财政厅 国家税务总局福建省税务局关于明确契稅我省适用税率等有关事项的通知》（闽财税〔2021〕15 号）。
印花税	签订房屋产权转让协议（合同）等	按产权转移书据所列金额（不含列明的增值税税款）计征，税率 0.05%（2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收）	《中华人民共和国印花税法》、《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）。