

**泉州市不动产交易办证
相关税费政策宣传专刊**

(五)

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

五、单位销售不动产

5.1 销售方涉及的税费

税种	类型		计税方法	政策依据
增值税	一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得 (不含自建) 的不动产	可以选择适用简易计税方法	$(\text{全部价款和价外费用} - \text{不动产购置原价或者取得不动产时的作价}) \div (1+5\%) \times 5\%$ 征收率	《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)
		选择适用一般计税方法的	$(\text{全部价款和价外费用}) \div (1+9\%) \times 9\%$	
	一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产	可以选择适用简易计税方法	$\text{全部价款和价外费用} \div (1+5\%) \times 5\%$ 征收率	
		选择适用一般计税方法的	$\text{全部价款和价外费用} \div (1+9\%) \times 9\%$	
	一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得 (不含自建) 的不动产	适用一般计税方法	$\text{全部价款和价外费用} \div (1+9\%) \times 9\%$	《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)
	一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产		$\text{全部价款和价外费用} \div (1+9\%) \times 9\%$	
	小规模纳税人转让其取得 (不含自建) 的不动产		$(\text{全部价款和价外费用} - \text{不动产购置原价或者取得不动产时的作价}) \div (1+5\%) \times 5\%$ 征收率	
	小规模纳税人转让其自建的不动产		$\text{全部价款和价外费用} \div (1+5\%) \times 5\%$ 征收率	

5.1 续表 1

税种	类型	计税方法	政策依据
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、县城镇、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)。
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% (小规模纳税人、小型微利企业 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)。

5.1 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规定的通知》（财税字〔1995〕48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）	级数	增值额与扣除项目金额的比例	税率	速算扣除系数	
	1	不超过50%的部分	30	0		
	2	超过50%-100%的部分	40	5		
	3	超过100%-200%的部分	50	15		
4	超过200%的部分	60	35	《国家税务总局泉州市税务局关于单位个人转让旧房及建筑物土地增值税征收管理有关事项的公告》（国家税务总局泉州市税务局公告2021年第1号）		
既没有评估价格，又不能提供购房发票的，实行核定征收。	对单位的旧房和建筑物，被人民法院执行中拍卖、变卖、以物抵债等方式转让的（包括破产程序中处置国有土地使用权、地上建筑物）核定征收率为7%。 对单位的旧房及建筑物，非经人民法院执行中拍卖、变卖、以物抵债等方式转让的，或者其国有土地使用权、地上建筑物非在破产程序中处置，按规定实行核定征收的，核定征收率须经税负测算并不低于5%。					

5.2 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税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%（小规模纳税人、小型微利企业 2023.1.1 至 2027.12.31 期间减半征收）	《中华人民共和国印花税法》； 《福建省财政厅 国家税务总局福建省税务局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》（闽财规〔2022〕2 号）（执行期限 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）； 《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）