

**泉州市不动产交易办证  
相关税费政策宣传专刊**

**(七)**

**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

## 七、土地使用权交易

### 7.1 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 前取得的土 地使用权	可以选 择适用 简易计 税方法	(全部价款和价外费用- 不动产购置原价或者取 得不动产时的作价)÷ (1+5%)×5%	《财政部 国家税务总局关于 全面推开营业税改征增值 税试点的通知》(财税〔2016〕 36 号)、《财政部税务总局关于 增值税小规模纳税人减免增值 税政策的公告》(财政部 税务 总局公告 2023 年第 19 号)。
		选择适 用一般 计税方 法的	全部价款和价外费用÷ (1+9%)×9%	
	一般纳税人 转让其 2016 年 5 月 1 日 后取得的土 地使用权	只能适 用一般 计税方 法的	全部价款和价外费用÷ (1+9%)×9%	《财政部 国家税务总局关于 全面推开营业税改征增值 税试点的通知》(财税〔2016〕 36 号)。
	小规模纳税 人转让其 2016 年 4 月 30 日前取 得的土地 使用权	可以选 择适用 简易计 税方法, 缴纳增 值税	(全部价款和价外费用- 不动产购置原价或者取 得不动产时的作价)÷ (1+5%)×5%	《财政部 国家税务总局关于 进一步明确全面推开营改 增试点有关劳务派遣服务、 收费公路通行费抵扣等政 策的通知》(财税〔2016〕47 号)、《财政部税务总局关于 增值税小规模纳税人减免 增值税政策的公告》(财政 部 税务总局公告 2023 年 第 19 号)。
	小规模纳税 人转让其 2016 年 5 月 1 日后取 得的土地 使用权		全部价款和价外费用 ÷(1+3%)×3%(1%)	
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 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)。

7.1 续表 1

税种	类型	计税方法	政策依据
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）。
个人所得税 （仅销售方为个人涉及）	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率 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）
印花税	签订土地使用权转让协议（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）。

7.1 续表 2

税种	类型		计税方法				政策依据
土地 增值 税	取得土地 使用权后， 未进行 开发即 转让的	允许扣 除额： 地价 款、缴 纳的有 关费 用、转 让环节 缴纳的 税金	四级超率累进税率				《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）
			级 数	增值额与 扣除项目 金额的比 例	税 率	速算 扣除 系数	
	取得土地 使用权后， 将生地 变为熟 地的	允许扣 除额： 地价 款、缴 纳的有 关费 用、开 发土地 所需成 本、加 计开发 成本 20%、转 让环节 缴纳的 税金	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	
取得土地使用权 后，进行房地产开 发建造的		按房地产开发业务相关规定处 理（允许扣除取得土地使用权时 支付的地价款和有关费用、开发 土地和新建房及配套设施的成本 和规定的费用、转让房地产有 关的税金，并允许加计 20%的扣 除。）					

## 7.2 购买方涉及的税费

税种	类型	计税方法	政策依据
契税	土地使用权转让	按交易价格或评估价格（不含增值税）计征，税率 3%	《中华人民共和国契税法》；《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）；《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）。
	以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的	由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税	《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）
	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的	承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税	
	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质未发生改变的	承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税	
	土地使用权出让的	计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款	
	土地使用权互换的	互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税	

## 7.2 续表

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）记载金额计征，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）。