

泉州市不动产交易办证相关税费政策宣传专刊

(一)

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，2024年11月12日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号），自2024年12月1日起执行。为协同加大不动产相关税费政策解读力度，泉州市财政局牵头会同国家税务总局泉州市税务局一起梳理政策，按照“个人销售住房”、“个人销售非住房”、“房屋赠与”、“法院判决拍卖”、“单位销售不动产”、“拆迁回迁”、“土地使用权交易”、“投资、改制重组”等八种不同类型存量房交易、增量房交易办证相关税费，逐类梳理形成《泉州市存量房交易办证相关税费一览表》《泉州市增量房交易办证相关税费一览表》。相关表格按照销售方（赠与方、原房屋所有人、回迁人或投资方）、购买方（受赠方、新房屋所有人或被投资方）等不同角色，区别不同税种、应税类型分别梳理出其计税方法、政策依据列示，清单化提供精准政策解读，确保纳税人理解并享受税收优惠。

泉州市存量房交易办证相关税费一览表

一、个人销售住房

1.1 销售方涉及的税费

税种	类型	计税方法	政策依据
增值税	个人购买不足2年的住房对外销售	全部价款和价外费用或评估价格÷(1+5%)×5%征收率	《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)附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》
	个人购买2年以上(含2年)的住房对外销售	免征	
	个人销售自建自用住房	免征	
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)。

1.1 续表

税种	类型	计税方法	政策依据
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）。
	个人转让自用 5 年以上并且是家庭唯一生活用房	免征	《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278 号）。
土地增值税	个人销售住房	暂免征收	《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）。
印花税	个人销售住房	暂免征收	《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）。

1.2 购买方涉及的税费

税种	类型	计税方法	政策依据
契税	购买 140 平方米（含）以下家庭唯一住房	依据交易价格或评估价格（不含增值税） 减按 1% 税率缴纳	《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号）。
	购买 140 平方米以上家庭唯一住房	依据交易价格或评估价格（不含增值税） 减按 1.5% 税率缴纳	
	购买 140 平方米（含）以下家庭第二套改善性住房	依据交易价格或评估价格（不含增值税） 减按 1% 税率缴纳	
	购买 140 平方米以上家庭第二套改善性住房	依据交易价格或评估价格（不含增值税） 减按 2% 税率缴纳	
	其他情况	依据交易价格或评估价格（不含增值税） 按 3% 税率缴纳	《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）。
印花稅	个人购买住房	暂免征收	《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策》（财税〔2008〕137 号）。