# 1.3.19.5房产交易申报

## 一、事项名称

房产交易申报

## 二、事项类别

* 发起方式：人工发起（纳税人）
* 办结方式：即办
* 全省通办：否
* 网上办理：是
* 适用层级：县(市、区)级
* 最多跑一次：是

## 三、办理条件

房产交易申报是税务机关为了方便纳税人办理二手房交易纳税申报缴税业务，提高征收单位的办公效率，综合了流转税、所得税、财产行为税及相关规费申报的基本元素而设计的一项申报业务，纳税人可以通过一张房产交易申报表完成多项税（费）种的申报。

1.单位和个体工商户（不含其它个人）发生二手房交易，在房产所在地主管税务机关缴纳完毕后，应向注册地主管税务机关履行纳税申报义务，申报其二手房交易销售额并扣减已缴税额。

2.营业税改征增值税后，计征契税的成交价格不含增值税；土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入；《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目；个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税；免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、转让房地产取得的收入不扣减增值税额；税务机关核定契税、土地增值税、个人所得税的计税价格或收入不含增值税。

3.个人转让住房，在2016年4月30日前已签订转让合同，2016年5月1日以后办理产权变更事项的，应缴纳增值税，不缴纳营业税。

4.自2019年1月1日至2021年12月31日，增值税小规模纳税人起征点由按月3万元(按季纳税9万元)，调整为按月10万元（按季纳税30万元），“货物及劳务”“服务、不动产和无形资产”列销售额不再分别计算，以合计数来确定是否享受免征增值税政策。增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过10万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过10万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

5.自2019年1月1日至2021年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。纳税人可以叠加享受以前出台的优惠政策和增值税小规模纳税人优惠政策，增值税小规模纳税人优惠政策在计算应纳税额、其他政策减免税额之后叠加。

2019年1月1日起，在计算土地增值税、个人所得税，抵扣本次计征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税时，使用上述减免后的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税金额作为可抵扣金额。

6.房产交易申报中印花税的计税依据产生规则为，当评估价大于等于成交价时，以评估价作为印花税计税依据，即与其他税种计税依据一致；当评估价小于成交价时，以成交价格（即合同所载价格）作为印花税计税依据，即不考虑含税不含税。

7.个人转让其购买的住房，按照以下规定缴纳增值税：（一）个人转让其购买的住房，按照有关规定全额缴纳增值税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。（二）个人转让其购买的住房，按照有关规定差额缴纳增值税的，以取得的全部价款和价外费用扣除购买住房价款后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户应按照本条规定的计税方法向住房所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税；其他个人应按照本条规定的计税方法向住房所在地主管税务机关申报纳税。

8.其他个人以外的纳税人转让其取得的不动产，区分以下情形计算应向不动产所在地主管税务机关预缴的税款：（一）以转让不动产取得的全部价款和价外费用作为预缴税款计算依据的，计算公式为：应预缴税款=全部价款和价外费用÷（1+5%）×5%；（二）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作为预缴税款计算依据的，计算公式为：应预缴税款=（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%。

其他个人转让其取得的不动产，按照以上的计算方法计算应纳税额并向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

纳税人转让不动产应预缴税款的计算公式中的“不动产购置原价或者取得不动产时的作价”，不需要区分营改增前后的两种不同情况；营改增前取得的不动产营业税发票金额即“不动产购置原件或者取得不动产时的作价”，在计算应预缴税款时不需要换算增值税含税价。

9.纳税人以契税计税金额进行差额扣除的，按照下列公式计算增值税应纳税额：

2016年4月30日及以前缴纳契税的

增值税应纳税额=［全部交易价格（含增值税）-契税计税金额（含营业税）］÷（1+5%）×5%

2016年5月1日及以后缴纳契税的

增值税应纳税额=［全部交易价格（含增值税）÷（1+5%）-契税计税金额（不含增值税）］×5%

## 四、设定依据

1.《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款

“纳税人必须依照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的申报期限、申报内容如实办理纳税申报，报送纳税申报表、财务会计报表以及税务机关根据实际需要要求纳税人报送的其他纳税资料。”

## 五、办理材料

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **份数** | **报送类型** | **报送条件** | **资料处理方式（适用于办税服务厅办理）** | **电子资料上传（适用于电子税务局办理）** |
| 1 | 《房产交易申报表》 | **2** | 必报 |  | 税务机关留存1份 | 是 |

## 六、办理流程



## 七、办理时限

资料齐全、符合法定形式的，税务机关受理后即时办结。

## 八、表证单书

1.《房产交易申报表》

## 九、注意事项

1.税务机关根据应补税额判断是否需要缴款开票；对于应补税额大于零的，办理“缴款开票”业务。

2.纳税人既有应退税款又有欠缴税款的，可以办理“抵缴欠税”业务。

3.纳税人对报送资料的真实性和合法性承担责任。

4.最多跑一次是在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。

5.纳税人上门办理涉税事项时需报送纸质版资料，通过网上办理或移动终端办理的按照系统操作报送电子版资料。本指南中提到的办理材料里未注明原件、复印件的均为原件，仅注明复印件的只需提供复印件，注明原件及复印件的，收取复印件，原件查验后退回。

## 十、办理时间

各地办税服务厅办理时间，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十一、办理地点

各地办税服务厅地址，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十二、办理机构

主管税务机关

## 十三、收费标准

不收费

## 十四、联系方式

拨打12366热线，或者拨打各地办税服务厅联系电话，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>