

个人房产权属转移涉税面面观

林松池

(温州职业技术学院财会系 浙江温州 325035)

【摘要】个人在房产交易过程中,会涉及营业税、个人所得税、契税、印花税等8种税费。个人房产权属转移有个人房产买卖、个人房产交换、个人房产赠与和继承等三种情况,三种情况下的税收政策略有不同,当事人需对这些规定加以详细比较,才能做到依法纳税,合理节税。

【关键词】个人 房产权属 转移 税费

近年来,为了引导个人房产消费、抑制投机性炒房,中央出台了一系列房地产调控政策,这其中就涉及房产交易环节税收政策。许多个人在办理房产权属转移过程中,常常不清楚应缴纳哪些税,哪些情况可以享受税收优惠。由此,就个人房产权属转移过程中所涉及的税收政策加以详细解读,显得非常有必要。

一、个人房产买卖的税收政策

(一)承受方应缴纳的税费种类及税率

作为房产的承受方,主要涉及的税种是契税和印花税。根据现行政策,承受方应缴纳的税种及税率见表1。

表1

税种	计税金额	房屋类型	税率	
契税	成交价格	非住宅	3%	
		非普通住宅	3%	
		普通住宅	非首次购买	3%
			140平方米以下(首次购买)	1.5%
		90平方米及以下(首次购买)	1%	
印花税	成交价格	住宅	免征	
		非住宅	0.05%	

(二)出让方应缴纳的税费种类及税率

作为房产的出让方,主要涉及的税种有营业税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税。详见表2。

1. 未滿5年的普通住房出售。

例1:林A于2013年7月15日向王B转让一套购入未滿5年、建筑面积为50平方米的普通住房,售价为100万元,王B系首次购房。

林A所售住房的购置价为90万元,购置时缴纳了契税9000元、印花税450元、交易手续费90元。出售时林A缴纳了公证费1000元、交易手续费250元。房产中介机构收取代理费用6500元。

表2

税种	房屋类型	税款计算
营业税、城市维护建设税、教育费附加	非住房	按(成交价格-购入原价)×5.5%缴纳
	非普通住房	购买未滿5年对外销售的,按成交价格×5.5%缴纳
		超过5年(含5年)的,按(成交价格-购入原价)×5.5%缴纳
普通住房	购买未滿5年对外销售的,按成交价格×5.5%缴纳	
	超过5年(含5年)的,免征	
个人所得税	住房	能够提供完整、准确的房屋原值凭证 按(转让收入额-住房原值-转让过程中缴纳的税金-合理费用)×20%缴纳。其中:合理费用是指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。 纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票,并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的,经税务机关审核,其转让的住房在转让前实际发生的装修费用,可在以下规定比例内扣除:①已购公有住房、经济适用房:最高扣除限额为房屋原值的15%;②商品房及其他住房:最高扣除限额为房屋原值的10%。 纳税人原购房为装修房,即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板,装配了洁具、厨具等)的,不得再重复扣除装修费用。
		不能提供完整、准确的房屋原值凭证 按纳税人住房转让收入的1%核定其应纳个人所得税额
	非住房	转让5年唯一生活用房的免征
土地增值税	非住房	自行向属地税务机关申报 对转让所得的增值额按四级超率累进税率计征。增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分,税率为40%;增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分,税率为50%;增值额超过扣除项目金额200%的部分,税率为60%。 个人既不能提供购房发票,又不能提供房屋及建筑物价格评估报告,征收土地增值税扣除项目金额难以确定的,按转让收入的0.5%征收土地增值税。
印花税	住房	免征
	非住房	0.05%
	住房	免征

例1中:林A应缴纳营业税及附加=1 000 000×5.5%=55 000(元);应缴纳个人所得税=(售价-房屋原值-转让过程中缴纳的税金-合理费用)×20%=[1 000 000-(900 000+9 000+450+90)-55 000-(1 000+250+6 500)]×20%=5 542(元)。

王B应缴纳契税=1 000 000×1%=10 000(元)。

2. 未满5年的非普通住房出售。

例2:2013年4月11日,陈A把一套建筑面积为160平方米的非普通住宅以200万元的价格出售给李B,该房出售合同签订时间距购入时间未满5年,出售时陈A未能提供完整、准确的房屋原值凭证。

由于陈A出售的房屋属非普通住房,并且出售时距购入时间未满5年,所以按其售房收入全额计征营业税。陈A应缴纳营业税及附加=200×5.5%=11(万元)。由于陈A未能提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额,所以所涉及的个人所得税按1%核定征收,应缴纳个人所得税=200×1%=2(万元)。

李B应缴纳契税=200×3%=6(万元)。

3. 已满5年的普通住房出售。

例3:2013年4月1日,赵A把购置时间超过5年、建筑面积为130平方米的普通住宅出售给钱B,出售价格210万元,钱B系首次购房。该房是赵A家庭唯一生活住房。

由于赵A出售的房屋属普通住房,并且出售时已超过5年,是家庭唯一的生活用房,所以赵A免征营业税、个人所得税、土地增值税、印花税。

钱B应缴纳契税=210×1.5%=3.15(万元)。

4. 已满5年的非住房出售。

例4:孙A于2005年12月5日购入一个店铺,价格为100万元,并于2005年12月10日完税。2012年2月15日,孙A因经营情况不善,将该店铺出售给薛B,出售价及评估价均为200万元,出售时孙A未能提供完整、准确的房屋原值凭证。

则:孙A应缴纳营业税及附加=(200-100)×5.5%=5.5(万元),应纳印花税=200×0.05%=0.1(万元)。由于孙A未能提供完整、准确的房屋原值凭证,征收土地增值税扣除项目金额难以确定,所以所涉及的土地增值税按0.5%的征收率核定征收,应缴纳土地增值税=200×0.5%=1(万元);应缴纳个人所得税=200×1%=2(万元)。

薛B应缴纳契税=200×3%=6(万元),应缴纳印花税=200×0.05%=0.1(万元)。

二、个人房产交换的税收政策

房屋交换与房屋买卖涉税的不同之处在于契税的处理。由多付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方按房屋差价的3%缴纳;交换价格相等的,免征契税。其余税费种类及税率参见房屋买卖。

例5:王A购入的住房建筑面积为80平方米,购入价30万元,购入还不到5年;张B购入的住房建筑面积为150平方米,购入价为35万元,购入已超过5年但不是家庭唯一生活用

房。现王A的房子作价80万元,张B的房屋作价160万元,双方的房屋于2013年3月15日交换,交换时双方均未能提供完整、准确的房屋原值凭证。

则:王A应缴纳契税=(160-80)×3%=2.4(万元),应缴纳营业税及附加=80×5.5%=4.4(万元),应缴纳个人所得税=80×1%=0.8(万元)。

张B应缴纳营业税及附加=(160-35)×5.5%=6.875(万元),应缴纳个人所得税=160×1%=1.6(万元)。

三、个人房产赠与和继承的税收政策

(一)赠与和继承的征免税规定

为了抑制房地产交易双方通过赠与方式达到避税目的的行为,国家税务总局先后发布了国税发[2006]144号、国税发[2009]121号、财税[2009]78号、财税[2009]111号四个文件,详细规定赠与和继承的征税、免税问题。明确规定以下四种情况下当事双方免征个人所得税和营业税:①房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹;②房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人;③房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人;④离婚财产分割。

综合这四个文件,个人在房产的赠与和继承中涉及的税种见表3。

表3

类型	纳税人	涉及的税种	
继承过户(原产权人过世)	原产权人	免(不)征营业税、个人所得税、契税	
	承受人		
赠与与过户	上述三种情况的赠与	原产权人	免(不)征营业税、个人所得税
		承受人	不征个人所得税 按计税依据的3%全额缴纳契税
	其他情况的赠与(除四种情况外)	原产权人	征营业税、城市维护建设税、教育费附加
		承受人	征个人所得税、按计税依据的3%全额缴纳契税

例6:张A的父母去世后留下两套房产,张A父母立有遗嘱,其中一套房产由张A继承,另一套房产赠给张A父母的邻居李B。根据规定,张A和李B就这两套房产,不用缴纳个人所得税、营业税、契税。

(二)将受赠房产对外销售的税收规定

1. 营业税问题。个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按其销售收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税。

个人将受赠房产对外销售,营业税的征税也参照买卖规定。对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房,该住房的购房时间按发生继承前的购房时间确定;对通过其他无偿受赠方式取得的住房,该住房的购房时

间接按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定。

个人将受赠的房产对外销售,若适用按售房收入减去购买价款后的差额征收营业税的,严格以房产证上登记的价款作为征税扣除依据。

例7:王B的父母于2009年去世后,留下一套房产,该房产是2000年购买的。王B依法继承了该房产,这也是王B唯一的家庭用房,房产价值250万元。2010年10月,他将该房产以300万元的价格出售。

王B是通过继承取得该房产的,该住房的购房时间应当按照发生继承行为前的购房时间确定,因此,王B的房产已满五年,应免征营业税和个人所得税。

2. 个人所得税问题。个人取得他人无偿赠与的房产后,再次转让该项房产的,需要缴纳个人所得税。在缴纳个人所得税时,以财产转让收入减除受赠、转让过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额(不允许扣除房屋原购置成本),按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。

在计征个人受赠房产个人所得税时,不得核定征收,必须严格按照税法规定据实征收。

例8:2009年丈夫A与妻子B以50万元购入一所住宅,房产双方共有(各占50%份额)。2012年,A、B离异,双方友好约定房产无偿归B所有。同年,B将房产以80万元价格出售。房产一半是属于B的,可以扣减当时的购房成本,另一半是属于受赠所得,不能扣减购房成本,B应缴个人所得税=(40-25)×20%+40×20%=11(万元)。

四、个人房产权属转移的纳税筹划

(一) 买卖还是赠与的选择

根据前面的分析,个人在处理房产时,是选择买卖还是选择赠与,对双方涉税会有很大区别。纳税人需要在赠与和买卖间进行合理筹划。

例9:张A欲将一套面积为120平方米的住房赠与给直接赡养义务人李B,这也是李B的唯一住房,该房产市场价值为100万元,张A不能提供取得该房产完整、准确的房屋原值凭证,当地个人所得税核定税率为1%。假定1年后李B以150万元出售,税务机关确定可以扣除的有关合理费用为5万元。双方是选择赠与还是买卖?

1. 假设张A的房产购买时间超过5年(含5年)。

方案一,采用赠与。赠与时:张A不用交税。李B应纳契税=100×3%=3(万元)。李B转让时不用交税。

方案二,采用购买。购买时:张A不用交税。李B应纳契税=100×1.5%=1.5(万元)。李B转让时不用交税。

方案二比方案一节税1.5万元。

2. 假设张A所赠房产购买时间不足5年。

方案一,采用赠与。赠与时:张A不用交税。李B应纳契税=100×3%=3(万元)。李B转让时:李B应纳营业税及附加=150×5.5%=8.25(万元),应纳个人所得税=(150-100-3-5-

8.25)×20%=6.75(万元)。双方合计应纳税=3+8.25+6.75=18(万元)。

方案二,采用购买。购买时:张A应纳营业税及附加=100×5.5%=5.5(万元),应纳个人所得税=100×1%=1(万元)。李B应纳契税=100×1.5%=1.5(万元)。李B转让时:李B应纳营业税及附加=150×5.5%=8.25(万元),应纳个人所得税=(150-100-1.5-8.25)×20%=8.05(万元)。双方合计应纳税=5.5+1+1.5+8.25+8.05=24.3(万元)。

方案一将比方案二节税=24.3-18=6.3(万元)。

从上述两种情形分析可知,如果受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,准备再次转让该项不动产,如果赠与的房产购置时间在5年以内,选择赠与方式,否则选择买卖方式。这样往往可以减轻总体税负,而且可以取得税务机关开具的发票。当然如果受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,不准备转让该项不动产,则另当别论。同时,在进行纳税筹划时,采用的筹划方案必须符合国家立法精神和政策导向,具备合法性。

(二) 注意购房时间认定上的政策差异

无偿赠与行为可以分为一般赠与行为(包括继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与)和其他无偿赠与行为两类。这两类无偿赠与方式取得住房的购房时间不同,再次转让时,缴纳的税额也会不同。

例10:王先生于2011年1月2日通过受赠方式分别取得A、B两套市价均为100万元的住房。A、B两套住房的原价均为50万元,购房时间均为2008年1月3日,A套住房是通过其他无偿赠与方式取得,B套住房是通过继承、遗嘱等一般赠与方式取得。如果王先生准备在2013年2月份转让其中的一套住房,他该转让哪套住房呢?

如果转让A住房,根据规定,以其他无偿赠与方式取得的住房,其购房时间确定为发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间。王先生是通过其他无偿赠与方式取得该住房,并于2011年1月2日缴纳契税和办妥赠与产权转移登记手续,其购房时间即为2011年1月2日。所以王先生在2013年2月转让A套住房,远远没有达到5年免征营业税的要求,要缴纳营业税。

如果转让B住房,根据规定,其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。王先生是通过一般赠与方式取得B住房的,其购房时间被认定为2008年1月3日,所以在2013年2月份转让B住房,符合5年免征营业税的要求。所以,本例中王先生应该转让B住房。

【注】本文系2012年浙江省社科联社科普及重点课题“依法纳税,合理节税——个人涉税政策解读”(项目编号:12ZD15)的阶段性研究成果。

主要参考文献

财政部注册会计师考试委员会办公室.税法.北京:经济科学出版社,2013