

注册税务师辅导：房产税政策调整注册税务师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E7_A8_8E_E5_c46_644985.htm 根据国家税法有关政策规定，个人转让房地产涉及的有关税种的规定包括如下内容：一是契税政策。《中华人民共和国契税暂行条例》规定，征税对象为土地使用权、房屋所有权的转移行为，税目为国有土地使用权出让，土地使用权转让(包括出售、赠与和交换)，房屋买卖、赠与和交换，税率为3%5%，纳税人是在我国境内承受转移土地、房屋权属的单位和个人。国家规定对个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。国家在今年房地产业税收政策调整中，从价格、面积、容积率三方面明确了享受优惠政策的普通住房标准。从今年6月1日起，个人购房的契税优惠政策也将按照统一的普通住房标准执行。二是营业税政策。国家营业税暂行条例规定，单位和个人销售不动产，按成交价格征收5%的营业税。1999年，为了配合国家住房制度改革，切实减轻个人买卖普通住宅的税收负担，国家出台优惠政策规定，对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售时免征营业税。个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征。最近，为促进房地产市场健康发展，遏制投机炒作行为，国家对个人转让房地产营业税政策做出调整，自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的，销售时免征营业税。对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的

价款后的差额征收营业税。三是个人所得税政策。根据国家个人所得税法的规定，个人转让房屋等财产所得，应按20%的税率缴纳个人所得税。四是土地增值税政策。土地增值税于1994年开始征收，目的主要是为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益。土地增值税以纳税人在中华人民共和国境内转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物所取得的增值额为征税对象，依照规定的税率征收的一种税收。土地增值税税率采用四级超率累进税率，税率分别为30%、40%、50%、60%四档。土地增值税也有一些优惠政策。如因国家建设需要依法征用、收回的房地产，对居民个人拥有的普通标准住宅等，在其转让时免征或暂免征收土地增值税。五是印花税政策。印花税是对经济活动交往中书立领受的各种应税经济凭证所征收的一种税。根据印花税暂行条例规定，个人买卖房地产按交易合同记载金额的万分之五的税率对买卖双方征收印花税。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com