

个人住房产权变动 不同方式下的涉税分析

侯尚法

摘要：房产交易变动方式不同，可能因适用不同税率或享受不同税收优惠政策，税收支出会有明显差距。本文以两代房产变动为例进行分析，寻求实际生活中两代之间房产变动过程中的税收影响最优解决方案。分析得出：父母与子女均为唯一住房时，继承方式整体税负最小；父母是唯一住房，子女非唯一住房时，采取买卖方式整体税负最小；父母非唯一住房，子女唯一住房时，继承方式税负最优；父母与子女均为非唯一住房时，买卖方式税负最优。

关键词：房产变动；税收筹划；继承；整体税负最优

中图分类号：F812.42；DF524 **文献标志码：**A **文章编号：**1003-286X(2021)16-0059-04

一、案例基本情况

陈一于2014年1月在深圳市南山区以300万元(含税价格)买入住宅一套，面积为150平方米，目前市场价值1260万元(含税价格)，该房产为其家庭唯一住房。陈一计划将房产过户给其已成年的儿子陈二，以何种方式办理最节税？房产过户后陈二如何转手更省税？房产由父到子再由子到外二次变动中，整体税收最优方案又是如何？税法规定取得不动产的方式有买卖、赠与、继承、离婚析产、自建和抵债等形式，不同变动方式下双方涉及税收负担不同。本文拟以个人住房取得方式进行涉税分析，再假设属于父子两代唯一和非唯一住房进行排列组合分析，对房产过户涉税问题汇总比较，以选择最佳税收节税方案。

二、房产买卖方式下涉税分析

个人买卖住房涉及六税两费，具体如下：

(一) 房产销售方涉税

1. 增值税。依据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号)第五条规定，个人转让其购买的房产可以按全额或差额，按征收率5%计算缴纳增值税。《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)规定：在北京、上海、广州和深圳四地区之外，购买住房再次对外销售的，不足2年按征收率5%全额计征增值税，超过2年免征增值税；在北上广深四地区，购买不动产不足2年再次销售和全国一样，按5%征收率全额计征增值税，超过2年的分普通住房和非普通住房，普通住房免征增值税，非普通住房按5%征收率进行差额计征增值税。依据深圳市政策，普通住房标准需要同时满足三个条件：住宅小区建筑容积率超过1.0、单套建筑面积小于144平方米(或套内建筑面积120平方米)、实际交易成交总价低于750万元。为此，陈一的住房为非普通住房，无法享受免征增值税优惠，按照销售价格减原购房价款后的差额以5%的征收

率计算缴纳增值税。陈一主要缴纳以下税款：

增值税=计税依据×税率=(1260-300)÷(1+5%)×5%=45.71(万元)；
城市维护建设税=增值税应纳税额×税率=45.71×7%=3.2(万元)；
教育费附加=增值税应纳税额×税率=45.71×3%=1.37(万元)；
地方教育费附加=增值税应纳税额×税率=45.71×2%=0.91(万元)；
该住房应缴纳的税费合计：45.71+3.2+1.37+0.91=51.19(万元)。

2. 个人所得税。有核实征收和核定征收率两种征收方式。核实征收税率为20%，计税依据为计税价格依次扣除房产原值、转让过程中缴纳的各项税款、合理费用，因各地区收费标准不同，为方便计算忽略处理，实际中还需考虑计算)。核实征收个人所得税=(1260-300-51.91)×20%=181.62(万元)。如果该房屋为产权人陈一家庭自用5年以上唯一住房则免征个人所得税，非唯一住房则交税181.62万元。深圳地区可以选择核定征收方式，核定征收率为3%，

征收个人所得税=1 260÷(1+5%)×3%
=36(万元)。两种方式相差145.62万元,
故选择核定征收节省税款支出。

3. 土地增值税。深圳地区土地增值
税分核实征收和核定征收两种,由转让
方缴纳。核实征收为30%~60%四级超
率累进税率计征;核定征收率标准是酒
店、写字楼、商铺10%,其他5%。经评
估核定征收简便、税负较小,土地增值
税=(1 260-300)÷(1+5%)×5%
=45.71(万元),但针对个人转让房产可按
《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)
免交土地增值税和印花税。

(二) 受让人购买住房涉税

受让方陈二以购买方式接受父亲房
子应该缴纳契税和印花税。契税税率为
3%~5%。对于个人购买住房有优惠政
策,标准有两个:是否家庭唯一住房和
面积小于或大于90平方米。如果满足家
庭唯一住房,再依据面积指标:面积小
于90平方米,按优惠税率1%计征契税;
面积大于90平方米,按优惠税率1.5%
计征契税。如果不满足家庭唯一住房,
为第二套改善性住房(不含北上广深四
地区),面积小于90平方米,按优惠税率
1%计征契税;面积大于90平方米,按
优惠税率2%计征契税。深圳市契税率
为3%。陈家住房面积超过90平方米,
如果是陈二家庭唯一住房按1.5%,不是
唯一住房按3%。唯一住房时,应交契税
=1 260÷(1+5%)×1.5%=18(万元);
非唯一住房时,应交契税=1 260÷(1+5%)
×3%=36万元。产权转移书据印花税=
1 260÷(1+5%)×0.05%=0.60(万元),
权利许可证照印花税5元/件。个人购
买住房可以按财税[2008]137号文免征印
花税。

假设陈二将父亲陈一此套房产过
户后再次进行对外销售,含税销售价格
1 890万元,分别按属于陈二唯一住房,
分别1年后和5年后再次对外销售;按

表1 买卖双方交税项目明细 单位:万元

税种	销售方	购买方	1年后再售	5年后再售
增值税	45.71	无	90	30
城市维护建设税	3.2	无	6.30	2.10
教育费附加	1.37	无	2.70	0.90
地方教育附加	0.91	无	1.80	0.60
个人所得税	免	无	54	0
土地增值税	免	无	免	免
印花税	免	免	免	免
契税	无	18	无	无
合计	51.19	18	154.80	33.60

表2 买卖双方交税项目明细 单位:万元

税种	销售方	购买方	1年后再售	5年后再售
增值税	45.71	无	90	30
城市维护建设税	3.2	无	6.30	2.10
教育费附加	1.37	无	2.70	0.90
地方教育附加	0.91	无	1.80	0.60
个人所得税	免	无	54	55.80
土地增值税	免	无	免	免
印花税	免	免	免	免
契税	无	36	无	无
合计	51.19	36	154.80	89.40

不属于陈二唯一住房,分别1年后和5
年后再次对外销售。陈二需缴纳以下
税款:

情形一:此房系陈二唯一住房时。

1年后对外转让,不足2年再销售按
5%征收率全额计税。陈二应交增值税
=1 890÷(1+5%)×5%=90(万元);附
加税费(城市维护建设税、教育费附加和
地方教育费)合计=90×(7%+3%+2%)
=10.80(万元);应缴纳税费合计
=90+10.80=100.80(万元)。不满足个
人所得税法规定5年时限需要计征个
税。核实征收方式下应交个人所得税=
(1 890-1 260-100.80-18)×20%
=102.24(万元);核定征收方式下应交个
人所得税=1 890÷(1+5%)×3%=54(万
元)。显然,选择核定征收方式可节省税
收支出。

5年后转让时,因为超过增值税法
规定的2年时限,在深圳地区非普通住
房按5%征收率差额计税,应交增值税=
(1 890-1 260)÷(1+5%)×5%=30(万
元);附加税费合计=30×(7%+3%+2%)
=3.60(万元);唯一住房超过5年转让时
免征个人所得税。

综上,属于陈二唯一住房时,陈家
父子双方以买卖方式将房产由父亲过户
给儿子,双方交税项目明细如表1所示。

情形二:此房系陈二非唯一住房时。

1年后转让时,陈二应交增值税=
1 890÷(1+5%)×5%=90(万元);随征
附加税合计=90×(7%+3%+2%)=10.80
万(万元);应纳税合计为100.80万元。

如果5年以后再对外销售,可以进行
差额计税,应交增值税=(1 890-1 260)
÷(1+5%)×5%=30(万元);应交城市

表3 赠与双方交税项目明细 单位：万元

税种	赠送	受赠	1年后再售	5年后再售
增值税	免	无	75.71	75.71
城市维护建设税	免	无	5.3	5.3
教育费附加	免	无	2.27	2.27
地方教育附加	免	无	1.51	1.51
个人所得税	免	无	293.84	293.84
土地增值税	免	无	免	免
印花税	免	免	免	免
契税	无	36	无	无
合计	0	36	378.63	378.63

注：陈二在1年后和5年后再售时，符合唯一生活用房时免征个人所得税。

维护建设税、教育费附加和地方教育费附加合计=30×(7%+3%+2%)=3.60(万元)；应纳税合计为33.60万元。

由于是非唯一住房，无法享受减免个人所得税政策。依照买卖房产个税选择征收方式：核实征收方式下1年后应交个人所得税=(1890-1260-100.80-36)×20%=98.64(万元)；5年后应交个人所得税=(1890-1260-33.60-36)×20%=112.08(万元)。核定征收方式下，1年后个人所得税=(1890-90)×3%=54(万元)；5年后个人所得税=(1890-30)×3%=55.80(万元)。土地增值税、印花税按财税[2008]137号文免征。

综上，属于陈二非唯一住房时，陈家父子双方以买卖方式将房产由父亲过户给儿子，双方交税项目明细如表2所示。

三、房产赠与方式下涉税分析

根据财税[2016]36号文规定，离婚财产分割、家人内部无偿赠与、法定继承涉及家庭财产分割的个人无偿转让不动产免征增值税，城建、教育附加和地方教育附加以实际缴纳的增值税额为计税依据。

根据《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税的通

知》(财税[2009]78号)规定，家人内部无偿赠与、法定继承等情形当事人双方不征个人所得税。根据《国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》(国税发[2007]33号)规定，个人转让家庭唯一生活用房，满足自用5年以上，暂免征收个人所得税。如果是非唯一住房需交个税，土地增值税、印花税按财税[2008]137号文免征。

对于赠与房屋行为父亲陈一不交税，儿子陈二按市场价格和税率3%计算应交契税36万元。

如果另有住房的陈二分别在1年后和5年后对外转出此套住房时，含税售价1890万元(为了方便比较，假设转让价格相同)，涉税分析如下：

接受赠与再转让时，起算时间以陈父取得房产证时间为准，无论在1年后还是5年后转让，都均超过增值税的2年时限和个人所得税的5年时限。转让时，应缴纳的增值税=(1890-300)÷(1+5%)×5%=75.71(万元)；应交城市维护建设税=75.71×7%=5.3(万元)；应交教育费附加=75.71×3%=2.27(万元)；应交地方教育费附加=75.71×2%=1.51(万元)；应交流转税费合计=75.71+5.3+2.27+1.51=84.79(万元)。

《个人所得税法》规定，按原购买时间满5年且唯一家庭住房免交个人所得

税，但陈二另有住房，此房不满足唯一住房条件需要交个人所得税。依据《国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144号)规定，个人受赠房产再次对外销售计征个人所得税不得核定征收，必须据实征收。因此，应纳税所得额为房产销售收入减去购买原价及合理的相关税费，陈二应交个人所得税=(1890-300-84.79-36)×20%=293.84(万元)。土地增值税、印花税按财税[2008]137号文免征。

综上，陈家父子双方以赠与方式将房产由父亲过户给儿子，双方交税项目明细如表3所示。

四、房产继承方式下涉税分析

与房产赠与行为相同，房屋继承中继承双方均免税处理。假设陈二获取该房产后分别在1年后和5年后对外出售，除了继承房屋免征契税之外，其他税种的计算与房屋赠与取得行为涉税处理相同。

继承方式再出售时应交增值税=(1890-300)÷(1+5%)×5%=75.71(万元)；附增值税征的附加税费合计=75.71×(7%+3%+2%)=9.09(万元)，契税为0。唯一住房时满足办证时间5年后可以免征个人所得税；若非唯一住房则1年或5年后再售时个人所得税=(1890-300-84.80-0)×20%=301.04(万元)。

五、其他变动形式下涉税分析

房屋在父辈和后代之间的变动方式，除买卖、继承外，还有自建房产、抵债、交换、期房、期权等多种形式，家庭成员间变动还有离婚析产情形。依据财税[2016]36号文，离婚析产与受赠、继承相同免于征收增值税以及相关附加税费；同时免征契税；依据《国家税务总局关于明确个人所得税若干政策执行问题的通知》(国税发[2009]121号)离婚

析产房屋过户不征收个人所得税，再次对外销售转让取得收入，符合自用5年且唯一住房条件可免于征收个人所得税，否则需要按正常价格计算征税。

个人自建住房再销售行为可以根据财税[2016]36号文，办理免征增值税。以抵债取得房产等非直接货币购买的形式再对外销售的，除了购买原价确定不同外，其他转让涉税处理与买卖方式涉税处理相同。税务机关确定原价的原则和顺序是：有合同确定价格的按实际合同价格确定；无合同协议价格的，如有司法判决或裁定等法律证明的，按法律文书载明价格确定；上述价格无法确定的，按市场评估价格确定。

期房、期权情形是指父辈已购买或具有购买资格已交定金签订合同，因交房时间跨期长，尚未实现交房时父辈过世需要继承，或生前需要过户。虚拟财产按新民法典法定继承中顺位继承、代

位继承等规定，划分继承份额。涉税处理方面，几种房产变动形式与前述情形中的一种或多种分别相似，进行类同计算即可。

六、税收筹划方案最优选择

一是如果父母与子女均为唯一住房时，继承方式整体税负最小，赠与方式次优，买卖方式下税负最重，但5年后转让比1年后转让要节省税款支出。子女继承后再次销售方式，适合两代人生活在不同省份地区情形。

二是如果父母是唯一住房，子女在相同省份有其他住房时，两代人采取买卖方式流转不动产方式税收筹划方案最优，而且是在子女买受住房5年后销售更优，继承方式次优，赠与方式最差。可见，父子两代人生活在同一省份，且子女不缺少住房，得到父母住房是为了销售获取资金时，最好以买卖方式进行

过户处理，整个家庭税收负担最小。

三是如果父母是非唯一住房，而子女在相同省份无其他住房时，继承方式流转住房方案最优，赠与方式次优，买卖方式最差，但相对而言，买卖5年后销售税负较轻。

四是如果父子两代人都属于非唯一住房，则买卖方式流转住房方案最优，且在买卖5年后再次销售时税负轻，继承方式次优，赠与方式最差。□

责任编辑 陈利花

主要参考文献

[1] 全国注册税务师考试教材编写组. 税法(Ⅰ)[M]. 北京: 中国税务出版社, 2020.

[2] 全国注册税务师考试教材编写组. 税法(Ⅱ)[M]. 北京: 中国税务出版社, 2020.

图片新闻

全国财政系统“三刊两鉴”宣传业务培训班在昆明举办



2021年7月28~30日，财政部干部教育中心与中国财政杂志社在云南昆明举办全国财政系统“三刊两鉴”宣传业务培训班，来自全国财政系统70余名财政干部参加培训。财政部干部教育中心副主任李艺、中国财政杂志社社长江湧出席开班式并讲话。李艺强调，党的新闻舆论工作是党的工作的重要组成部分，财政部党组高度重视财政宣传工作。多年来，“三刊两鉴”在宣传党和国家财经方针政策，报道财政工作和财政改革发展成就，传播财会知识、交流经验等方面发挥了不可替代的作用。江湧表示，中国财政杂志社将进一步强化政治引领，充分发挥“三刊两鉴”财政落实党中央决策部署

重要载体、财政宣传核心阵地和财政科研高端平台的职能作用，紧紧围绕财政中心工作，服务财政改革发展，不断提高办刊质量和水平。中共中央党校文史部专职副书记张伟、中国社会科学院新媒体研究中心副主任兼秘书长黄楚新、中国期刊协会副会长李军、财政部综合司经济预测处处长周伟等，分别就《牢记初心使命贯彻新发展理念——深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想》《我国媒体融合发展现状、问题及趋势》《关于新闻媒体管理与意识形态责任制问题》《财政经济形势与财政政策》等进行了精彩授课。

(本记者)