买卖二手房，谁交什么税？按成交价一步步填

契税看面积套数，增值税看满不满 2 年，个税看满不满五唯一

一 · 卖方要交的（常见 3 项）

税种	什么时候免	不免时怎么算
增值税	购买 **满 2 年** 的住房免征	不足 2 年：成交价 ÷ 1.05 × 5%
个人所得税	**满五唯一**（持有满 5 年且是家庭唯一住房）免征	差额 20% 或按当地核定率 1%～3%
土地增值税 印花税	**个人销售住房均免征**	—— （非住房另有规定）

二 · 买方要交的：契税按面积与套数分档

家庭住房套数	面积 ≤ 140㎡	面积 > 140㎡
首套	**1%**	**1.5%**
二套	**1%**	**2%**
三套及以上	按当地规定	按当地规定

三 · 交易流程里的三个时间点

时间点	要办的事	为什么关键
签约前	查产权、查封、抵押、共有情况、户口占用	产权不清是最大的风险 —— 早查比早谈价重要。
过户前	确认持有年限与家庭住房套数	决定增值税与个税能不能免、契税按哪一档。
过户后	保存契税完税凭证、发票、原购房凭证	下次出售计算差额时，这是唯一的原始依据。

成交价 _____ 万元 · 面积 _____ ㎡ · 家庭第 _____ 套 · 卖方持有 _____ 年

买方契税 = 成交价 × _____ % = _____ 万元

卖方增值税 = _____（满 2 年填 **免征**）；**个税** = _____（满五唯一填 **免征**）

本次税费合计（含约定由谁承担） = _____ 万元

三句要紧的话

- **「到手价」要写清楚：**合同里务必写明成交价是否含税、各项税费由谁承担 —— 争议几乎都出在这。
- **免征条件看的是持有年限与套数：**满五唯一的「唯一」以家庭（含配偶与未成年子女）为单位判断。
- **「核定征收」与「查账征收」结果可能差很多**，卖出前按两种口径各算一遍，再决定提供哪些凭证。

编制说明：本表依据现行个人所得税、增值税及相关税收法规整理，政策基准日 2026-10-15。**具体适用以办理时的最新规定及主管税务机关口径为准，本表不构成税务意见。**
本表按个人销售 / 购买住房的常见口径整理，非住房、赠与、继承等情形另有规定。

更多具体问题可咨询 **13510076356**（微信同号）