

房地产企业卖房子按什么交印花税_房地产公司印花税缴纳-鸿良网

一、房地产公司刚刚成立，交的印花税及入什么科目？

缴纳印花税时根据印花税完税凭证，借记：“管理费用-印花税”，贷记：银行存款或现金

二、企业出售房产需要缴纳什么税

法律分析：公司房屋转让给个人所有的行为是“二手房”转让，按“销售不动产”征税，产生的税有契税、印花税、企业所得税、营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税。

1、契税 契税的纳税义务人是买受人(买方)。

计算公式为：应纳契税税额=本次房屋转让成交价×适用税率

2、印花税 印花税的纳税义务人是买卖双方。

计算公式为：应纳印花税税额=本次房屋转让成交价×适用税率。

这里的适用税率为万分之五，这是按“产权转移书据”征收的。

3、企业所得税 应纳企业所得税税额=(本次房屋转让成交价-房屋原值-

合理费用)×25%

4、营业税及附征 单位和个人出售“二手房”应按“销售不动产”税目征收营业税。

城建税、教育费附加、地方教育附加是分别按照营业税额额的7%、3%、2%征收的。

5、土地增值税 土地增值税是对转让房地产取得的增值额按照规定的税率征收的。

增值额=本次房屋转让成交价-扣除项目金额。

扣除项目金额由评估价格和其他扣除项目组成。

增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的：土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%；

增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的：土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%；

增值额超过扣除项目金额200%：

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%。

6、与普通商品房不同，公司产权的房子在出售之前需先交纳房产税和土地使用税。

房产税年费用=房屋购买价格×70%×1.2%

土地使用税年费用=房屋面积×土地级别

标准收费(18~30元/平米)法律依据：《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第

五十七条 企业所得税法第十一条所称固定资产，是指企业为生产产品、提供劳务、

出租或者经营管理而持有的、使用时间超过12个月的非货币性资产，包括房屋、

建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营活动有关的设备、器具、工具等。

第五十八条 固定资产按照以下方法确定计税基础：(一)外购的固定资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出为计税基础；(二)自行建造的固定资产，以竣工结算前发生的支出为计税基础；(三)融资租入的固定资产，以租赁合同约定的付款总额和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础，租赁合同未约定付款总额的，以该资产的公允价值和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础；(四)盘盈的固定资产，以同类固定资产的重置完全价值为计税基础；(五)通过捐赠、投资、非货币性资产交换、债务重组等方式取得的固定资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为计税基础；(六)改建的固定资产，除企业所得税法第十三条第(一)项和第(二)项规定的支出外，以改建过程中发生的改建支出增加计税基础。

三、房地产开发企业印花税

法律主观：房地产开发企业以经营中主要涉及以下税种：1、营业税；2、土地增值税；3、房产税；4、城建税；5、教育费附加；6、城镇土地使用税；7、印花税；8、契税；9、企业所得税；10、代扣代缴个人所得税。

法律客观：房地产开发企业主要涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加，土地增值税、房产税、印花税、企业所得税、个人所得税以及契税等。

一、营业税：是对在我国境内提供应税劳务、转让无形资产，为纳税人向对方收取的全部价款和价外费用。

应税劳务主要涉及以下几个方面： 转让土地使用权，应按“转让无形资产”税目中的“转让土地使用权”子目征税； 销售不动产，税率为5%； 包销商承销，应按“服务业 代理业”征税。

土地使用权出租以及房地产建成后出租的，按“服务业 租赁业”征税。

计算公式=营业额×适用税率二、城市维护建设税和教育费附加：以营业税等流转税为计税依据，依所在地区分别适用7%、5%、1%征城市建设维护税，依3%计征教育费附加。

三、土地增值税：是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的适用税率计算征收，纳税人转让房地产所取得的收入减除《条例》规定的扣除项目金额后的余额，为增值额。

它采用四级超率累进税率，应纳土地增值税=土地增值额×适用税率-速算扣除额×速算扣除率。

其中：土地增值额=转让房地产总收入-扣除项目金额。

计算扣除项目有：取得土地使用权所支付的金额;开发土地和新建房及配套设施的成本;开发土地和新建房及配套设施的费用;旧房及建筑物的评估价格;与转让房地产有关的税金;加计扣除。

四、房产税：是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。

它以房产原值(评估值)为计税依据,税率为1.2%。

年应纳税额=房产原值(评估值) × (1-30%) × 1.2%。

五、城镇土地使用税:是在城市、县城、建制镇和工矿区范围内,对拥有土地使用权的单位和個人以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额、按年计算、分期缴纳的一种税。

年应纳税额= (各级土地面积 × 相应税额)。

房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征城镇土地使用税和房产税。

六、城市房地产税、三资企业土地使用费：城市房地产税是对拥有房屋产权的外商投资企业、外国企业及外籍个人、港澳台胞，按照房产原值征收的一税种。

城市房地产税依房产原值计税,税率为1.2%。

年应纳税额=房产原值 × 税率 × (1-30%)。

三资企业土地使用费是对本市行政区域内使用土地的外资企业，按企业所处地理位置和偏远程度、地段的繁华程度、基础设施完善程度等，征收的一项费用。

依外资企业的实际占用土地面积以及所适用的土地使用费的单位标准确定。

应纳土地使用费额=占用土地面积 × 适用的单位标准。

七、印花税：是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。

分为从价计税和从量计税两种。

应纳税额=计税金额 × 税率,应纳税额=凭证数量 × 单位税额。

土地使用权出让转让书立的凭证(合同)暂不征收印花税，但在土地开发建设，房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应缴纳印花税。

凡进行房屋买卖的，签定的购房合同应按产权转移书据所载金额0.05%缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监督买卖双方在转让合同或协议上贴花注销完税后，再办理立契过户手续。

在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件交纳印花税五元，房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证上按件贴花注销完税后，再办理发证手续。

八、契税：契税是对在我国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位征收的一种税。

征收范围包括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、房屋赠与和房屋交换。

计税依据主要是成交价格、核定价格、交换价格差额和“补缴的土地使用权出让费用或者土地收益”等。

应纳税额=计税依据×税率九、耕地占用税、固定资产投资方向调节税:大部分地区,目前已经停止征收。

十、企业所得税、外资和外国企业所得税:是对我国境内的企业或组织,在一定期间的生产、经营所得和其他所得征收的一种税。

应纳税额=(全部应税收入-准予扣除项目)×适用税率。

十一、个人所得税:是对个人的劳务和非劳务所得征收的一种税。

房地产业所涉及最多的是“工资、薪金”所得。

其适用5%-45%的超额累进税率。

应纳税额=应纳税所得额×适用税率-速算扣除数。

四、房地产公司印花税缴纳

第4、8、9、10项的印花税适应房地产公司只要有法规中列举的业务,不分什么公司都适用,而且经济行为的双方都要交 最好询问所属地方税务局!

五、房地产开发企业,是不是需要缴纳印花税,在企业管理法律实务中,印花税怎么规定的呢?

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第11号)的规定,印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。

分为从价计税和从量计税两种。

应纳税额=计税金额×税率,应纳税额=凭证数量×单位税额。

土地使用权出让转让书立的凭证(合同)暂不征收印花税,但在土地开发建设,房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等,应按照印花税有关规定缴纳印花税。

凡进行房屋买卖的,签定的购房合同应按产权转移书据所载金额万分之五缴纳印花税,房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时,应监督买卖双方双方在转让合同或协议上贴花注销完税后,再办理立契过户手续。

在办理房地产权属证件时,应按权利许可证照,按件交纳印花税五元,房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证差升庆上按件贴花笑凳注销完税后,再办理发证手续。

六、卖房子需要交哪些税?大概要多少

买卖房屋应缴纳的税费国家有明确的规定，但是具体的缴纳数额要根据房屋价格来计算，没有统一的数额。

一、营业税。

根据我国相关法律规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取营业税，即税率为5%。

二、企业所得税。

取得房产销售收入应并入当期收入总额计算缴纳企业所得税。

应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-准予允许弥补的以前年度亏损。

三、印花税。

公司卖房子需要缴纳0.5‰的印花税，计税依据为应税凭证所载金额。

四、土地增值卜拿税。

土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。

增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。

增值额未超过扣除项目金额的50%。

应纳税额=增值额×30%。

五、城市维护建设税和教育型兆搭费附加。

应纳城市维护建设税=实际缴纳的营业税税额×7%；

应纳教育费附加=实际缴纳的营业税税额×3%。

六、堤围防护费。

堤围防护费按照企业性质的不同纳税标准有所差别，分别为内资企业按计税收入额的0.1%缴纳，外资企业按计税收入额的0.09%缴纳。

法律依据：《企业所得税法》第四条 企业所得税的税率为25%。

非居民企业取得本法第三条第三款规定的所得，适用税率为20%。

《契税法》第三条 契税率率为百分之三至百分之五。

契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

七、房地产企业开售房发票需要交印花税吗

展开全部交印花税，主要是指销售合同。

八、房地产企业销售房屋在什么时间确定印花税的缴纳时间呢？

每个月缴纳一回的。
你就是退房子，印花税也是不可以抵扣的。
印花税是针对于签订合同的行为征收的。

（编辑：俞洪敏）

参考文档

[下载：《房地产企业卖房子按什么交印花税.pdf》](#)
[下载：《房地产企业卖房子按什么交印花税.doc》](#)
[更多关于《房地产企业卖房子按什么交印花税》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【鸿良网】立场，转载请注明出处：<http://www.83717878.com/author/61814096.html>