



# 上海房产交易税

制作人：制作者PPT  
时间：2024年X月

# 目录

- 第1章 简介
- 第2章 上海房屋买卖契税
- 第3章 上海房屋抵押契税
- 第4章 上海房屋赠与契税
- 第5章 上海房屋遗赠税
- 第6章 总结

● 01

# 第1章 简介



# 上海房产交易概述

上海房地产市场  
概况

市场规模

房产交易税的  
种类和计算方  
法

计算方法

房产交易税的  
基本知识

税种



## 01 房屋买卖契税

计算方法

## 02 房屋抵押契税

计算方法

## 03 房屋赠与契税

计算方法



# 房屋买卖契税详解

房屋买卖契税是指在房屋买卖过程中需要缴纳的税金。计算方法为房屋总价的1%或2%，根据不同的房屋类型有不同的标准。同时，在一些政策上，房屋买卖契税会有不同程度的优惠政策，比如对于首次购买房屋或者面积比较小的房屋会有一定的减免。

# 房屋买卖契税的优惠政策

## 首次购买房屋

减免额度为房屋总价的20%  
适用的范围为首次购买的普通  
住房  
需要提供证明材料

## 小面积房屋

减免额度为房屋总价的3%  
适用的范围为住房面积在50平  
方米以下  
需要提供证明材料

## 其他优惠政策

购买二手房的一定期限内可以  
在契税中扣除买卖居间服务费  
和资产评估费用  
购买房屋的公积金贷款可以获  
得一定折扣

## 房屋抵押契税详 解

房屋抵押契税是指在房屋抵押过程中需要缴纳的税金。计算方法为抵押金额的0.05%。需要注意的是，在房屋抵押过程中需要支付的，除了契税之外还有评估费、公证费等等其他费用。



# 房屋抵押契税的注意事项

## 计算方式

契税的计算方式为抵押金额的  
0.05%

需要准确估算抵押金额

## 其他费用

评估费

公证费

抵押登记费等其他费用

## 需要提供的证明材料

房屋抵押合同

权属证明

委托书

个人身份证等相关证明材料

# 房屋赠与契税

## 计算方法

标准

## 常见问题解答

赠与房屋的资格

## 注意事项

需要提供的证明材料



# 房屋遗赠税

## 计算方法

标准

## 常见问题解答

遗赠税的纳税义务人

## 注意事项

需要提供的证明材料

● 02

## 第2章 上海房屋买卖契税



## 01 房屋买卖契税的计算公式

按照房屋价值计算

## 02 房屋买卖契税的税率

1%~3%

## 03 房屋买卖契税的计算案例

以100万的房屋为例



01

## 首次购房优惠政策

减免契税

02

## 继承购房优惠政策

一定条件可免除契税

03

## 退房购房优惠政策

以前购房可抵扣契税



# 上海房屋买卖契税的缴纳方式

## 房屋买卖契税的缴纳时间

在办理房屋过户手续时一并缴纳

缴纳时间一般为房屋过户后30日内

## 房屋买卖契税的缴纳方式

通过上海房地产登记中心网站缴纳

到上海市地税局办理

## 房屋买卖契税的缴纳注意事项

需要缴纳的契税金额较大，一定要核对好计算结果再缴纳  
缴纳时需要提供相关证件，比如购房合同、房屋产权证等

# 上海房屋买卖契税的常见疑问

房屋买卖契税  
是否需要缴纳  
？

需要，根据房屋价  
值计算

房屋买卖契税  
的税率是否有  
调整？

根据政策有可能会  
调整

房屋买卖契税  
的缴纳时间有  
哪些？

一般为房屋过户后  
30日内

房屋买卖契税  
的计算是否有  
退税？

一般情况下没有

# 总结

上海房屋买卖契税是一项重要的财务成本，对于购房者来说需要了解相关政策，以便做出更加明智的决策。同时，还需要注意契税的缴纳方式和注意事项，以免给自己带来不必要的麻烦。

● 03

## 第3章 上海房屋抵押契税



## 房屋抵押契税的 计算方法

房屋抵押契税是指在房屋抵押的情况下产生的税费，计算公式为：  
(抵押金额/1.5%)\*税率。具体税率与房屋性质和面积有关。  
以下是上海房屋抵押契税计算案例：假设房屋抵押金额为100万元，税率为0.05%，则房屋抵押契税  
(100/1.5%)\*0.05%=3333.33元。



# 房屋抵押契稅的稅率

## 一类房屋

普通住宅且面积  
 $\leq 144$ 平方米

## 二类房屋

非普通住宅或面积  
 $> 144$ 平方米

## 01 减免对象

首套房、非普通住宅、公租房等

## 02 减免幅度

一般为总税款的10%-50%

## 03 减免条件

符合政策规定



# 房屋抵押契税与其他税费的差异

## 房屋抵押契税

用于抵押房屋的税费

计算公式：( 抵押金额 / 1.5% ) \* 税率

主要缴纳方式：网上缴税

## 土地增值税

用于出售房地产等不动产时产生的税费

计算公式：( 成交价 - 购买价 ) \* 增值税税率

主要缴纳方式：税务局

## 契税

用于购买房屋时产生的税费

计算公式：( 房屋总价 / 1.5% ) \* 税率

主要缴纳方式：税务局

## 个人所得税

用于个人收入的税费

计算公式：工资 - 五险一金 - 5000元 \* 税率

主要缴纳方式：代扣代缴

# 房屋抵押契税的缴纳方式

房屋抵押契税的缴纳时间一般在办理抵押手续后7个工作日内，主要缴纳方式有网上缴税、银行代扣代缴等，缴纳时需注意提供准确的信息和材料。

# 房屋抵押契税的注意事项

## 缴纳时间

办理抵押手续后7  
个工作日内

## 缴纳材料

购房合同、银行抵  
押合同等

## 缴纳方式

网上缴税、银行代  
扣代缴等

## 01 退税对象

购买首套房且房屋面积 $\leq 90$ 平方米的居民

## 02 退税情况

退还已缴纳的房屋抵押契税

## 03 退税申请

提供房屋购买发票等材料



# 房屋抵押契税的常见疑问

1. 房屋抵押契税的计算与抵押金额有关吗？答：是的，具体计算公式为（抵押金额/1.5%）\*税率。
2. 是否可以将抵押契税与其他税费一起缴纳？答：不行，房屋抵押契税需单独缴纳。
3. 是否可以自行计算抵押契税金额？答：可以，但需根据税率和计算公式进行计算。

● 04

## 第4章 上海房屋赠与契税



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：  
<https://d.book118.com/275302133111011200>