



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
 ≤ 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 ≤ 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>