

房子过户大家都知道是什么意思，简单来说就是把房子变成另外一个人的。但二手房过户手续流程是怎样的，二手房过户手续费怎么算？

一、买房子需要交的税费:

- 1、契税:房款的1.5%(如果你的家庭住宅面积在144平米及以上的需要上交3%,即俗称的豪宅税)
- 2、土地出让金:按成本价的1.5%×建筑面积,那么还是如果你的住房面积是140平方米及以上需要3%(公房才需要,即没有土地证)
- 3、印花税:房款的0.05%
- 4、测绘费:按各区具体规定
- 5、一些登记费和取证件的费用:按各区具体规定,据了解登记费一般是在200元内。
- 6、营业税:销售价*5.5%(对于你的房产证来说未满5年的是要上交的)
- 7、中介费:房款的1%

二、作为卖房子的应上交的税费:

- 1、印花税:房款的0.05%
- 2、交易费:6元/平方米
- 3、中介费:房款的2%
- 4、个人所得税:(销售价-当年购入价-装修费-契税-印花税...)*20%(如果你的住房是满五年的并且是你少有住房可以免除)。

二手房过户手续费

1.二手房过户费作为二手房过户流程一个重要环节,是需要大家知道的,其需缴纳税种主要有营业税、契税、个人所得税、土地增值税和印花税等。契税:基准税率3%优惠税率1.5%和1%买方缴纳。按照基准税率征收交易总额的3%,若买方是头次购买面积不足90平的普通住宅缴纳交易总额的1%,若买方头次购买面积超过90平(包含90平)的普通住宅则缴纳交易总额的1.5%。印花税:税率1%,按正常交易销售价格计

征,交易双方各承担一半。

2.营业税及附加:房产证不到两年时间过户,营业税不能享受优惠减免,需要按转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。根据2010年房产新政,转让出售购买时间不足5年的非普通住宅按照全额征收营业税,转让出售购买时间超过5年的非普通住宅或者转让出售购买时间不足5年的普通住宅按照两次交易差价征收营业税,转让出售购买时间超过5年的普通住宅免征营业税。如果所售房产是非住宅类如商铺、写字间或厂房等则不论是否过5年都需要全额征收营业税。

3.个人所得税:所购房屋不满五年上市交易时收取,有两种方式,①税率20%,按财产转让所得(本次交易价格-房屋原价-原缴纳契税-本次缴纳营业税-合理费用)计征;②未能提供原购房发票的按已销售价格的1%征收。卖方承担。征收条件以家庭为单位出售非少有住房需缴纳个人房转让所得税。在这里有两个条件①家庭少有住宅②购买时间超过5年。如果两个条件同时满足可以免交个人所得税;任何一个条件不满足都必须缴纳个人所得税。二手房交易手续服务费:住宅6元/平方米(房改房、经济适用房、安居房减半收取:3元/平方米);非住宅10元/平方米。买卖双方各承担一半。过户登记费:普通二手房住宅类为80元/套,买方承担过户土地收益金(代收):房改房、经济适用房、安居工程房买卖过户时收取,按房屋正常销售价的2%计征。卖方承担。