

杭州注册公司代理记账·直系亲属间房产过户，买卖或赠与，哪种方式更省税？

产品名称	杭州注册公司代理记账·直系亲属间房产过户，买卖或赠与，哪种方式更省税？
公司名称	杭州好又快财务管理有限公司
价格	100.00/件
规格参数	好又快企服:GOOD
公司地址	杭州市上城区置鼎时代中心4幢632室
联系电话	0571-87911962 17764573265

产品详情

直系亲属房产过户，即直系亲属之间的房屋权属变更，可采取无偿赠与和房屋买卖这两种方式。

变更产权需要缴纳税费，不同过户方式所涉及的税种、税率及手续费不尽相同。作为房屋所有权人，如何以“最低成本”将房屋过户给自己的直系亲属，让“肥水”尽量留在“自家田地”？这需要我们在充分掌握国家税收政策的基础上，结合实际情况，作出合法且最优的选择。

案例背景

湖北武汉的两位老人，想把自己名下88平的住房给自己的外甥女。房子在武汉本地，购房产于2000年左右，是两老名下的唯一住房，该住房属于“满五唯一”。

“满五”：是指个人购房至转让房屋的时间达5年以上。

“唯一”：是指同一省、自治区、直辖市范围内纳税人（有配偶的为夫妻双方）仅拥有一套住房。

在实操中，办理房屋过户手续时就会出现几种税款，包括个人所得税、契税、印花税、增值税、土地增值税等。那么从2023年起，直系亲属房产转让有哪些新规定呢？以及在什么情况用哪种方式最经济划算呢？

本文将以此案例，对比分析无偿赠与和买卖交易的涉税情况。

无偿赠予

直系亲属间的无偿赠予，是指房屋产权所有人将房屋产权无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹。

涉税分析如下：

增值税：无偿赠予免征增值税

政策依据：《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）（附件3：营业税改征增值税试点过渡政策的规定）下列项目免征增值税：无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹。

个人所得税：无偿赠予不征收个人所得税

政策依据：《财政部、国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税〔2009〕78号）第1条规定：“以下情形的房屋产权无偿赠予，对当事双方不征收个人所得税：（一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹。”

土地增值税：赠予房屋行为不征收土地增值税

政策依据：《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕第6号）第2条的规定：“条例第二条所称的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，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承、赠予方式无偿转让房地产的行为。”

《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）第4条关于细则中“赠予”所包括的范围问题：“细则所称的“赠予”是指如下情况：（一）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠予直系亲属或承担直接赡养义务人的...”

契税：对受赠人全额征收契税（契税税率以武汉地区为例）

政策依据：中华人民共和国契税法 第二条本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：（三）房屋买卖、赠予、互换。对于个人无偿赠予与不动产行为，应对受赠人全额征收契税。

印花税：双方均应缴纳印花税

政策依据：《中华人民共和国印花税法》附录 印花税法税目税率表 产权转移书据备注：转让包括买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割。由此可见，个人赠与不动产所书立的书据属于印花税法征收范围，赠与、受赠双方均应缴纳印花税法。

小结：直系亲属间的房产无偿赠与，免征增值税法、个人所得税、土地增值税法；双方根据房屋价值，按产权转移书据，缴纳印花税法；受赠方需要根据房屋价值按3%全额征收契税法。

房屋买卖

增值税法：2年及以上房屋出售免征增值税法

政策依据：财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知 财税〔2015〕39号 第一条 个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

个人所得税：“满五唯一”免征个税

政策依据：国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知 国税发〔2006〕108号 第五条 ...对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

土地增值税法：个人房屋买卖免征土地增值税法

政策依据：财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知（财税〔2008〕137号）第3条规定：“对个人销售住房暂免征收土地增值税法。

印花税法：个人销售住房免征印花税法

政策依据：关于调整房地产交易环节税收政策的通知 财税〔2008〕137号 第二条 对个人销售或购买住房暂免征收印花税法。

小结：综上所述，如果赠与的房屋符合满五唯一的条件，其他税费免征或者不征。买方只需根据买方名下房屋套数及房屋面积按1%-3%缴纳契税法。

此外，根据现行的税收政策，如果房屋“满二不满五”，增值税法免税，个人所得税根据增值额按照20%或者全额1%缴纳。房屋不满2年，需要按照5%的税率缴纳增值税法，并交纳附加税费，还需按20%计算缴纳个人所得税。契税法根据面积的不同，分不同情况征收，分别适用一套90平以下，1%征收；第二套90平

以下1%征收，90平以上1.5%征收；第三套住房3%征收。

案例总结

通过以上两种转让方式的对比得出，本案例通过买卖方式转让税负最轻。

实务中，大家在进行房产转让时，如果所赠房屋符合现行满五唯一的条件，受赠人名下也无房产，可选择房屋买卖交易方式，若后期再将房屋出售，可用房产收入额减去房屋取得成本、相关税费及其他合理费用，增值额按20%缴纳个人所得税，税负较轻。如子女结婚，通过买卖方式取得的房屋，认定为夫妻共同财产。

如果选择赠与的方式，若受赠方已婚，需要在赠与中说明归受赠方个人所有。赠与方式存在一个明显缺点：如果未来考虑将房产出售，房屋取得成本按0元扣除计算增值额，按照20%税率缴纳个人所得税，税负较高。