北京的刘先生最近想
买一套二手房，经过多日看房，他看中了丰台区
一套面积75平方米、总价约500万元的二手房。而在看房过程中，刘先生发现，二手房交易中的税费比较复杂，比如有一项个人所得税
（简称“个税”），很多房子的征收标准都不一样。刘先生想了解的是，北京二手房交易中的个税究竟要交多少？哪些情况可以免征个税呢？

解答：

在二手房交易中，个税是主要税费之一。根据相关规定，个税是一种所得税，纳税主体是卖方，税率为全额的1%或售房所得的20%，具体视房屋登记年限、卖方家庭住房情况及房屋原值信息而定。而在实际交易中，通常卖方会将税费计入房价之中，从而成为买方的一项购房成本。

对于个税如何征收，北京链家研究院分析师冷会表示，房屋持有满五年，且为售房家庭在京唯一住房的可免征个税，不能同时满足以上两个条件的均需缴纳个税。从征税标准来看，若能查到房屋原值且能提供原始契税发票，则按售房所得的20%征收个税；若无法追溯房屋原值，则按计税价的1%征收个税。

举例来看，一套房子成交价为500万元，原值为300万元，那么其所需交纳的个税为（500-300-必要成本）×20%≈40万元；如果成交价为500万元，无法追溯到房屋原值，那么所需交纳的个税为（500-本次交易的增值税及附加）×1%≈5万元。其中，“必要成本”包括本次交易的增值税及附加、原契税、装修款和贷款利息等。

值得关注的是，究竟哪些情况可以免征个税呢？对此，冷会表示，除了持有满五年且为售房家庭在京唯一住房的可免征个税外，另外还有这三种情况也可以免征个税：其一，法定继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承土地、房屋权属免征个税；其二，夫妻更名、夫妻加名、夫妻房屋财产分割，免征个税；其三，直系亲属（父母、配偶、子女、祖父母、外祖父母、兄弟姐妹、孙子孙女）赠与免征个税。

新京报编辑 杨娟娟 校对 赵琳

图/IC photo