

对于房子的执念我们每个人都会有，特别是在外漂泊的人更是如此。买房这件事，不仅仅交钱就完事了，还有很多我们未曾想到的问题会出现。

恐怕连你自己都不知道，你买房时其实交了很多税。当然，虽然你不知道，但是这事确实发生了。我们买房时，主要缴纳的就是增值税。



买房时，增值税怎么算？

买房时，增值税=不含税房款*税率。

当然我们在买房时，开发商不会直接告诉我们不含税价格的，而是告诉我们包括增值税的含税价格。

在这个时候，买房涉及的增值税=含税总房款/（1+税率）*税率。这里就是进行了价税分离，从而计算出了我们买房时实际承担的增值税。

对于增值税来说虽然是价外税

，但是由于需要企业上交国家税务部门，我们作为消费者虽然是实际的承担者，但是实际交易中并没有什么感触。



举例说明：

虎虎在2022年3月买了一处住房，支付的总房款是2180000。另外，销售房产的开发商是一般纳税人，增值税适用的税率是9%。

增值税=2180000/(1+9%)*9%=180000。

也就是说虎虎买房虽然实际支付了2180000，但是房子的价值可不是2180000，而2000000（ $2180000/(1+9\%)=2000000$ ）。而剩余的180000就是虎虎需要承担的增值税了。

当然，对于企业来说，实际获得的也只是2000000的不含税金额，180000的增值税企业也是需要上交国家的。

对于房产的增值税来说，不仅仅只有9%的税率，在特殊情况下也可能是5%的征收率，对此我们做到心中有数即可。



有住房贷款，就可以退个税吗？

我们有住房贷款，也是不一定能够退税的。

个税在改革之后，不仅改变了计税的基本原理，也是增加了六项专项附加扣除。在这些专项附加扣除里面，就有一个住房贷款利息专项附加扣除。正是有这样的情况，致使有部分人认为只要有房子就可以获得退税。



其实能不能获得退税，需要具体情况具体分析。

1、不能退税

我们要明白买房时，不需要缴纳个税。之所以买房和个税有关系，是因为贷款买房时，在符合条件的情况下，我们可以在计算个税时税前扣除住房贷款利息专项附加扣除。

当我们的收入不高，同时在月底预扣预缴时，已经把住房贷款利息专项附加扣除计算在内，在个税汇缴清算的情况下不会形成退税的。



2、可以退税

我们要想通过住房贷款利息专项附加扣除退税，需要同时满足以下三个条件。

- (1) 我们可以享受住房贷款利息专项附加扣除；
- (2) 住房贷款利息专项附加扣除，没有在预扣预缴时扣除；
- (3) 在不扣除住房贷款利息专项附加扣除的情况下，我们已经预缴了个税。

比方说，虎虎购买了自己的首套住房，由于他自己的疏忽，没有登记住房贷款利息专项附加扣除

。在没有扣除住房贷款利息专项附加扣除之前，虎虎的应纳税所得额是19500，预缴的个税是585（ $19500 \times 3\% = 585$ ）。

个税汇缴清算时，虎虎把住房贷款利息专项附加扣除进行了税前扣除。计算结果如下：

实际应纳税所得额=19500-1000*12=7500。

实际应纳个税=7500*3%=225。

应退个税=585-225=360。

如果你自己也符合上面的三个条件，也是可以退税的。没有退税的，抓紧去办理吧！

想了解更多精彩内容，快来关注虎说财税