

2022年房产契税的计算方式为：契税应纳税额
=计税依据×税率。契税实行的税率是3%-5%的幅度比例税率，省、自治区、直辖市按照规定对不同的主体、不同地区、不同类型的住房权属转移确定差别比例税率。

根据《契税法》以及相关规定可知，房产契税的收费标准主要分为几种情况：

一、个人购买家庭唯一住房

对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

例如，花了2180000，购买了家庭的唯一住房。

住房的面积为90平方时，需要缴纳的契税= $2180000/(1+9%)*1%=20000$ 。

住房的面积为91平方时，需要缴纳的契税= $2180000/(1+9%)*1.5%=30000$ 。

正常的情况下，如果购房面积在90平方左右，还是建议购买小于90平方的住房。毕竟少一平方，除了房款会少一些，契税也会节省不少。

二、个人购买改善性住房

对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

住房的面积为90平方时，需要缴纳的契税= $4360000/(1+9%)*1%=40000$ 。

住房的面积为91平方时，需要缴纳的契税= $4360000/(1+9%)*2%=80000$ 。

三、个人购买第三套房

如果购买的新房或者二手房是第三套房或以上套数：不管房屋面积大小是多少，房子契税税率都为3%，没有减免的情况。

购买非普通住房、二套及以上住房，以及商业投资性房产（商铺、办公写字楼、商务公寓等），均按照4%的税率征税。

享受契税下调的普通住房应同时满足以下3个条件：

- 1、住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- 2、单套建筑面积不足144平方米或套内面积120平方米以下；
- 3、实际成交价低于同级别土地上商品住房平均交易价格的1.2倍以下契税征收标准90平米以下的是一个征收标准，90-144平米之间的是一个标准，144平米以上的是一个标准。二套房三套房不享受契税优惠政策。

一般实行的是首套住房契税的两倍，即3-4%。注：家庭唯一住房并不一定是首套房，比如买了套房子又卖了，再购买住房就算二套房。但是名下确实只有一套房子，所以可以申请家庭唯一住房。契税税率实行3%~5%的调整幅度。实行幅度税率是考虑到中国经济发展的不平衡，各地经济差别较大的实际情况。

这只是一个统一的标准，各地在实际执行时可以根据当地的实际情况做出相应的调整。具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

救市花样多 契税全补贴

今年各地救市花样繁多，契税补贴也是其中一项。有的地方甚至实行契税全补贴。根据契税征收相关规定，普通住房、非普通住房、一套房、二套房、三套房适用不同的税率，但今年的沈阳房交会契税补贴政策覆盖所有税率，而且是全额补贴。

若购房者在房交会期间购买了参展企业一套120平方米的新建商品住房，总房款150万元，属于家庭第二套住房，执行2%税率需要缴纳契税3万元，按照契税补贴政策，购房者可以领取的补贴就是3万元；

又若购房者与父母同住，在房交会期间购买了参展企业一套160平方米的新建商品住房，总房款290万元，属于家庭第三套非普通住房，执行4%的税率需要缴纳契税

11.6万元，按照契税补贴政策，购房者可以领取的补贴就是11.6万元。

多重政策刺激下，购房成本势必降低，可以让购房者减少顾虑，更好地享受利好政策，积极入市。

来源：新浪