

乐居买房讯 一年一度的契稅補貼又來了，鄭州各區先後發布契稅補貼政策，根據繳納時間不同，補貼力度和金額略有差別，補貼比例在10%-20%之間，不少網友問，買的是期房，開發商開具的發票含稅9%，只有到交付才能開不含稅發票，含稅情況下，是現在交契稅划算，還是交房之後再交契稅呢？

小編以購買的房子面積89平米，總房款150萬為例，契稅繳納1%，給大家算筆賬：

交付情況	面積	契稅比例	發票稅費	房價(元)	契稅征收標準	補貼比例	補貼前(元)	補貼後(元)
未交付	89 m ²	1%	含稅 9%	1500000	1500000	15%	15000	12750
						20%	15000	12000
交付	89 m ²	1%	不含稅 9%	1500000	1365000	15%	13650	11602.5
						20%	13650	10920

從上述表格上看，同樣的補貼標準，只有在開發商交付後，開具不含稅的發票，按照不含稅的金額繳納契稅最划算，20%的補貼力度，開具的發票含稅時，需要繳納12000元，不含稅時只需繳納10920元，差別1080元，也是一筆不小的費用。

那契稅繳納早晚到底有何區別呢？

其實只要在規定時間內繳納契稅，早交契稅和晚交契稅差別不大，提前繳納的契稅可以早點計算房產證時間，能夠買賣房屋的時間就會更早一些。按照鄭州二手房的交易標準，如果契稅繳存不滿2年，達到買賣條件時，需要由賣方繳納5.6%的營業稅，也就是說，當你想200萬把自己的房子賣出時，如果契稅不滿2年，則實際到手金額是 $200 * (1 - 0.056) = 188.8$ ，差了11.2萬的金額，如果契稅繳納滿2年，營業稅就可以減免，房子實際出讓多少金額，作為賣房就可以實際到手多少，所以這也是為什麼很多人願意提早繳納稅費的原因，其次，契稅也是辦理產權證所必須繳納的稅費，如果晚交的話可能會影響辦理產權證的速度。

綜上所述，如果房子考慮後期出手，可以趁有補貼時，提早繳納契稅，這樣不僅可

以缩短限制交易的时间，而且后期还可以减少一定的税费，不过需要注意的是，契税可以提早或延迟缴纳，如果发生逾期，除交易限制外，还将产生滞纳金。因此，契税可以提前或延迟缴纳，但不能逾期。

【购房资讯轻松享，快来关注乐居网】

文章来源:乐居买房

优质内容推荐

- 拿证速递 | 华润郑东万象城幸福里获批预售证，即将入市244套房源
- 拿证速递 | 华润郑东万象城幸福里获批预售证，即将入市128套房源
- 5月主城供地66.32万 \square ，0成交，首轮土拍能否重振楼市信心？