



# 婚前房产加名要缴哪些税? 如何计算税金?

### 以一套5年前50万元买的100平方米的房子计算 假如现在房子值60万元,加名需缴契税3000元



比之婚后房产加名程序的简便易行,婚前房产加名所牵扯的二手房交易程序多少让人觉得有点复杂。一套在住房产如何计算交易价格?缴哪些税?如何计算税金?每一对儿关注此问题的夫妻心中都有一串问号。昨日,市地税部门相关负责人作出详细说明。

晚报记者 胡审兵



购房时间	购房面积	所缴税金
不满2年	不限	缴纳营业税及附加、城建税按照全额的5.6%征收,个人所得税按照房子全额的1%或者差额的20%征收。
2-5年	不限	缴纳营业税及附加、城建税按照差额的5.6%收取,个人所得税按照房子全额的1%或者差额的20%征收。
满5年	小于144平方米	营业税免征。如是所有权方唯一住宅,免个税,如不是唯一住宅,按照全额的1%或者差额的20%缴纳个税。
	大于144平方米	营业税按照差额的5.6%征收,如没有购房发票则按照全额征收。如是所有权方唯一住宅,免个税,如不是唯一住宅,按照差额的20%征收个税。

备注:契税征收方面,房子是90平方米以下的首次购房,契税税率为1%;90-144平方米的首次购房,契税税率为2%;其余情形,一律按照4%的税率缴纳契税。  
如房屋购买价格50万元,市场评估价格60万元,则全额为60万元,差额为60-50=10万元

#### 举例来说:

市民王先生5年前在婚前购买了一套面积100平方米、50万元的房子,之后他与刘小姐结婚。由于此处房产是婚前购得,房产证上只有王先生的名字。新婚姻法解释出台后,妻子刘小姐要求丈夫在房产证上加上自己的名字。

#### 具体算法:

在加名之前,如果双方没有提出房屋所占权属比例的情况,房屋产权比例将按照夫妻双方各半划分。在交纳相关税费时,按照房子评估价格的一半以及房子的一半面积来计算缴税金额。

如果是按比例分割产权,则由夫妻俩约定好后,双方到房产部门签订一份协议,标明各自所占份额,并将份额折合成合理市场价征税。

以此计算,房产证上加刘小姐的名字,则营业税、个人所得税均免征,如果房子的评估价格按照60万元计算,则需要缴纳的契税为  $600000 \div 2 \times 1\% = 3000$  元。

不过,市地税局纳税服务处一位负责人表示,根据以前婚姻法的解释,婚前房产属于个人所有,婚后另一方要求加上其名字的做法还没有遇到过,“婚前房产加名如何征税,应该由国家税务总局来解释。”

除了采用二手房交易过户的形式办理房产证加名,还可以通过赠与的方式进行。赠与房产缴税方式和二手房转让相同,但是赠与需要公证,花费会更多一些。

#### >>>他山之石

#### 广州:夫妻析产方便快捷

据《广州日报》报道,夫妻一方婚前房产加名,契税税率3%,按房价一半征契税,百万房产交税1.5万元。

另外,广州市房地产交易登记中心相关负责人称,对于夫妻双方来说,最划算的方法是夫妻析产方式,登记费加上工本费,一般只需要60元就可办妥业务,而且立等即取。

夫妻析产需要双方带身份证、房产证以及结婚证一块到交易登记部门,先到税务部门窗口办妥相关契税手续后,就可以到交易登记部门办理,领取相关表格,要填写清楚双方各占的比例,最多两个小时左右就可以拿到新的房产证。

析产又称财产分析,是指财产共有人通过协议的方式,根据一定的标准,将共同财产予以分割,而分属各共有人所有。

距苏宁给你带来全新Expo体验仅有 **1** 天

# 苏宁二七广场超级旗舰店

# 8月26日 盛大开业

开业特惠 热卖4天  
8月26日-8月29日

**8月26日 8:26**  
启动绿城家电盛宴

预充值50元当500元 详见店内海报

累计满8826元送32英寸液晶电视一台 数量500台  
累计满4826元送26英寸液晶电视一台 数量600台

<p><b>海尔电热水器</b></p> <p>50升 三档功率调节 金刚三层胆技术 专利防电墙</p> <p><b>699元!</b></p> <p><b>法迪欧侧吸套餐</b></p> <p>整体拉伸设计 全无缝焊接抛光 全铜火盖 燃烧不变形</p> <p><b>1988元!</b></p>	<p><b>康宝立式消毒柜</b></p> <p>80立升 不锈钢外壳 大玻璃外观</p> <p><b>499元!</b></p> <p><b>华帝欧式烟灶套餐</b></p> <p>电脑式按键设计 全封闭 全进风灶具 主动智能清“芯”</p> <p><b>1848元!</b></p>	<p><b>惠而浦电热水器</b></p> <p>50升 5重基础保护 钢芯挤压式镁棒 蓝钛圭内胆</p> <p><b>999元!</b></p> <p><b>方太烟灶套餐</b></p> <p>后免拆洗技术 专利无忧网 变频畅吸风道 一体式炉头设计</p> <p><b>2288元!</b></p>	<p><b>万和燃气热水器</b></p> <p>8升恒温 拉丝面板 数码显示</p> <p><b>988元!</b></p> <p><b>AO史密斯热水器</b></p> <p>55升1级能效 MAX双模 2合1系统 速热/储热2合1</p> <p><b>2658元!</b></p>	<p><b>万家乐燃气热水器</b></p> <p>10升恒温 水温精确至±1℃ 故障自检 水晶银面板</p> <p><b>1368元!</b></p> <p><b>老板烟灶套餐</b></p> <p>时尚T型 不锈钢面板 全封闭面板 全进风设计</p> <p><b>3580元!</b></p>	<p><b>西门子家电苏宁电器二七广场店8月26日盛大开业</b></p> <p><b>西门子烟灶套餐</b></p> <p>LC35SK943W+ER35K943Mp 创新式Coller烟灶联动套餐 <b>5880元</b></p> <p><b>西门子电热水器</b></p> <p>DG55155T1 智能预约、即时加热 <b>1990元</b></p>	<p><b>西门子烟灶套餐</b></p> <p>LC32955W+ER32955Mp 不锈钢经典烟灶联动套餐 <b>4980元</b></p> <p><b>西门子洗碗机</b></p> <p>SC76M530T1 智能洗涤、进口全自动 <b>16980元</b></p>
--	---	--	---	--	---	--

**地址**

解放路  
西大街

郑州二七广场Expo超级旗舰店  
**0371-66908080**

**1F:** 手机 **3F:** 彩电、电脑、数码、OA办公、手机  
**4F:** 空调、小家电、厨卫 **5F:** 冰箱、洗衣机