



责任编辑 / 项颖

瑞报购房平台

十月购房优惠都在这里了!

国庆期间,本报购房平台合作楼盘大诚·外滩香颂举办水果忍者公开赛,吸引了众多市民积极参与。项目120㎡样板房也于10月1日对外开放。

随着预热活动的开展,瑞报购房平台在十月份将陆续推出多个优惠活动,特价房、总价额外优惠、存抵活动……你想要了解的房源优惠信息都在这里了,走过路过千万不要错过!

120㎡特价12999元/㎡

十月期间,大诚·外滩香颂特别推出6套特价房,120平方米的高层住宅,单价12999元,大诚·外滩香颂还将推出30多套特惠房。

购房每套普惠6600元

十月期间购买大诚·外滩香颂任意一套房源,房价总价立减6600元。

120㎡样板房10月1日开放

大诚·外滩香颂最受欢迎的120㎡样板房打造四房两厅两卫格局,四朝南,可瞰一线江景,还拥有近30㎡客餐系统,8米阔尺阳台加27㎡多功能主卧系统。

存2万最高抵10万

参与本报电商活动,享受存2万最高抵10万的购房优惠。90㎡存2万抵6万,120-140㎡存2万抵8万,140-160㎡存2万抵10万。

参与方式:

- 1、扫一扫,关注“瑞安日报微地产”,微信报名参加
- 2、报名热线:66681888、66888080



二手房交易费用知多少?

见习记者 彭丽明

二手房交易牵涉的费用多方多面,而各种税费的计算方法、缴纳的主体又有所不同,令很多准备购买二手房的人深感困惑。

总体来看,二手房交易牵涉到营业税、契税、个人所得税、印花税等八大税种,而涉及的费用又包括评估费、登记费以及中介费等,那么在购买二手房时,市民应缴纳哪些税费?如何买房更省钱?为此,记者咨询了瑞安市地税局、各大房产中介,梳理了一个购房费用明细,希望能给市民带来有用的参考信息。

买房契税必不可少

在购买二手房过程中,买方需要缴纳的税费主要是契税和印花税,其中契税是重头戏。

据瑞安市地税局的工作人员介绍,房屋买卖都要向国家缴纳契税,无论是商品房还是存量房的买卖都要缴纳的。住宅类房屋标准按房款总价的1%~3%交纳契税,具体的比例需根据国家相关政策,购房者的购房时间、购房单价、购房面积、是否第1次购房等因素来确定;非住宅类

房屋按计税参考价的3%交纳。

一般情况下,首次购买普通住宅且面积为90平方米以下的按1%税率征收,90—144平方米1.5%,144平方米以上3%;购买二套房都按3%计算,不分面积。

购买个人住房目前已经取消了印花税,但是买卖商业房产项目,按合同所载金额万分之五计税贴花。

中介费买卖双方怎么承担?

在二手房交易中还会产生一些费用,比如中介费、评估费、登记费、工本费以及公证费等。记者了解到,在瑞安,购买一套普通住宅所需支付的中介费为房价总

额的1%,由买卖双方各承担一半,如200万的房子,买方和卖方各需付10000元的中介费。房产过户交易费则按照每平方米6元收取。

房屋评估费怎么收?

此外,买卖在地税部门没有价格备案的二手房则还需缴纳一个房屋评估费。据中介陈先生介绍,瑞安二手房评估费目前按照100万以内房子收取总价的3.5‰,101万至500万的房子收取2.5‰,

500万至2000万的房子收取1‰来计算。过去瑞安只有一家房屋评估所,如今随着越来越多房屋评估所的涌现,市民在选取评估公司时可以对比参考。

什么情况下,营业税和个人所得税不用缴?

二手房交易税费中,卖方需要缴纳的税费主要有营业税、个人所得税、土地增值税、城建税、教育附加税等。

受“3·30”新政影响,二手房免征营业税的条件由之前的5年调整为2年,即2年以上的二手房,可免征5.6%的营业税及附加税,这其中不包括非普通住宅(面积为144平方米以上)。此外,陶山、高楼、马屿、湖岭等地的城建税比其他地方

少收0.1%,营业税及附加税为5.5%。

而在个人所得税方面,市地税的工作人员介绍,适用于144平方米以下的普通住宅,购买超过2年以上的房子,如果买方卖方有一方是首套的,就可以免除个人所得税,但卖方如果不是首套的,即使买方是首套,也要付1%的个人所得税。另外,所售房产若是非住宅类房产则不管什么情况都要缴纳个人所得税。

其他费用也需知道

另外,如果土地性质属于国有划拨的房源进行交易,则还有一笔土地出让费需要缴纳,据土地登记交易中心工作人员介绍,目前,瑞安国有划拨的土地转换为国有出让,所需缴纳的土地出让金为地价的

40%。此外,交易手续费、房产证和土地证工本费、配图费、贷款手续费等费用根据住建局政策或市场行情据实结算。

外购房屋转让税率表

外购时间	房屋类型	序号	是否属于出售方自用5年以上家庭唯一生活住房	是否属于购买方自用家庭唯一住房	房屋建筑面积(m ²)	出售方应纳税税率		购买方应纳税税率	综合税率
						营业税及附加税率	个人所得税税率		
购买超过2年(含2年)以上	非普通住宅	1	是	-	-	差额征税	0	3%	-
		2	否	-	-	差额征税	核定(1%)	3%	-
	普通住宅	3	是	否	-	0	0	3%	3.00%
		4	是	是	≤90	0	0	1%	1.00%
		5	是	是	≤144	0	0	1.50%	1.50%
		6	否	否	-	0	核定(1%)	3%	4.00%
		7	否	是	≤90	0	核定(1%)	1%	2.00%
		8	否	是	≤144	0	核定(1%)	1.50%	2.50%
购买不足2年	非普通住宅	9	否	-	-	5.60%	核定(1%)	3%	9.6%
		10	否	否	-	5.60%	核定(1%)	3%	9.6%
	普通住宅	11	否	是	≤90	5.60%	核定(1%)	1%	7.6%
		12	否	是	≤144	5.60%	核定(1%)	1.50%	8.1%

(以上面积均为建筑面积)

