

二手房交易流程全解析

教你如何缴纳税费、办理过户手续

二手房交易相比一手房更复杂,二手房交易涉及买卖双方,需要买卖双方提供身份证、户口本、婚姻证明等各项资料,如果其中一方无法提供有效证明或票据都无法成交。在二手房交易流程中,买卖双方需要辗转房屋现场、房管局、公积金管理中心、银行各处办理复杂事项。你不仅需要同房东、中介打交道,还需要跟信贷员、居间机构、验房员、评估员各种相关人士默契配合。在二手房交易过程中,往往仅银行贷款一项就够购房者来回奔波的了,所以说买到称心如意的房子绝非简单的事,熟知二手房交易流程,明了各项二手房交易税费就成了在买房前的必修课。



二手房交易流程详细解读

二手房交易流程一:看房

买卖双方建立信息沟通渠道,买方了解房屋整体现状及产权状况,要求卖方提供合法的证件,包括房屋所有权证书、身份证件及其他证件。

二手房交易流程二:查验产权

买卖双方持房产证原件或按揭合同原件到国土部门查房档案,如卖方提供的房屋合法可以上市交易。此时买卖双方可以协商、交付定金。

二手房交易流程三:签署合同

买卖双方通过协商,对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后,买卖双方签订房屋买卖合同(或称房屋买卖合同)。双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

二手房交易流程四:审查

买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请,接受审查。买卖方向房地产管理部门提出申请手续

后,管理部门要查验有关证件,审查产权,对符合上市条件的房屋准予办理过户手续。

二手房交易流程五:资金监管及贷款申请

买方支付首期款到按揭银行资金监管账号(一般是原贷款银行,如果换其他银行会多出一些费用),买方及担保公司与银行签订资金监管协议及相关文件,买方向银行提出贷款申请,银行同意贷款后出具贷款承诺书给买方(一般银行直接通知担保公司),约7个~8个工作日左右。

二手房交易流程六:立契

房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象,按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后,交易双方才能办理立契手续。目前,北京市已经取消了交易过程中的房地产卖契,即大家俗称的“白契”。

二手房交易流程七:缴纳税费

税费的构成比较复杂,要根据交易房屋的性质而

定。比如房改房、危改回迁房、经济适用房与其他商品房的税费构成是不一样的。

二手房交易流程八:房屋过户

交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更后,交易材料移送到发证部门,买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证,需5个工作日。

二手房交易流程九:银行放款

买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请,接受审查。买卖方向房地产管理部门提出申请手续后,管理部门要查验有关证件,审查产权,对符合上市条件的房屋准予办理过户手续。

二手房交易流程十:房屋、物业交接

买方领取房屋所有权证、付清所有房款,卖方交付房屋并结清所有物业费后双方的二手房买卖合同全部履行完毕。

二手房交易税费详解

二手房交易税费——个人所得税计算方法

纳税人:卖方

普通住宅2年之内个人所得税计算方法:{售房收入-购房总额-(营业税+城建税+教育费附加税+印花税)}×20%;

2年以上(含)5年以下的普通住宅个人所得税计算方法:(售房收入-购房总额-印花税)×20%。

出售公房个人所得税计算方法:5年内,(售房收入-经济房价款-土地出让金-合理费用)×20%,其中经济房价款=建筑面积×4000元/平方米,土地出让金=1560元/平方米×1%×建筑面积。5年以上免交。

注:对纳税人未能提供完整、准确的有关凭证,不能正确计算应纳税额的,应采取核定征收,购房个人所得税税率暂定为计税价格的1%。

二手房交易税费——契税计算方法

纳税人:买方

普通住宅契税计算方法:90平方米以下——首套

1%,二套3%;90-140平方米——首套1.5%,二套3%;非普通住宅契税计算方法:3%,别墅契税计算方法:4%;

注:首次购买和普通住宅同时具备可以享受优惠。

二手房交易税费——印花税计算方法

纳税人:买卖双方

二手房交易印花税率:0.5%

注:从2009年至今国家暂免征收住宅印花税。

二手房交易税费——营业税计算方法

纳税人:卖方

普通住宅营业税计算方法:不足5年——房屋总价的5.5%,超过5年(含5年)——免征营业税;

非普通住宅营业税计算方法:不足5年——房屋总价的5.5%,超过5年(含5年)——房屋总价与该房屋当时买入价格差额的5.5%;

别墅营业税计算方法:不足5年——房屋总价的5.5%,超过5年(含5年)——房屋总价与该房屋当时

买入价格差额的5.5%;

注:购买时间是否满5年首先看产权证,其次看契税发票,再次看票据。这三种证件按照时间最早的计算,一般地说票据早于契税发票,契税发票早于产权证。

二手房交易税费——土地增值税计算方法

纳税人:卖方

二手房交易土地增值税税率:1%

个人因工作调动或改善居住条件转让原自用住房,居住满5年(含)以上,免征;满3年(含)未滿5年,减半征收;未滿3年,按规定计征;

注:对个人拥有的普通住宅,在转让时免征土地增值税

二手房交易税费——城建税、教育附加税和地方附加税计算方法

纳税人:卖方

二手房交易城建税:营业税的7%;二手房交易教育费附加税:营业税的3%。

二手房交易注意事项

1.弄清权属再出手。

买房前,一定要弄清楚房屋的权属,究竟是部分产权、共有产权、还是无产权。若房屋产权不清或存在产权纠纷,房子再好也不宜购入。

2.分清房屋产权不吃亏。

只有使用权的房屋在交易过程中存在多种限制。购房时要注意产权证上体现的是完全产权还是只有使用权。

3.弄清房屋年限很重要。

有的房主急于将房子出手,可能会故意隐瞒房屋建成时间,看房时应留意房产证测绘页上的数据,从而了解房屋大致年限。

4.弄清建筑面积和使用面积。

分清房屋的建筑面积和使用面积是否与房屋产权证上一致,是否存在私搭乱建现象,以免购买的房屋面积缩水。

5.详细了解物业情况。

详细了解物业管理、保安装备、小区环境、水电供给等情况。这些因素可能直接关系到日后的居住品质。

6.全面考察房屋周围环境。

买房前在小区周边仔细观察,重点了解噪声、有害气体、水污染、垃圾、小区卫生清洁等情况。

(据新华网)