

《深圳市二手房交易税费试算表（示范文本）》

编号：_____

【说明】本表是基于二手房交易各方意向价格，依据房地产交易现行政策、买卖双方对房产及各自情况的如实陈述及有关部门和单位公布的收费标准，对二手房交易税费、相关服务费用进行的试算，仅供交易各方初步参考，不作为任何交易过程中的凭证使用，亦不构成任何一方的承诺和保证。实际发生税费及服务收费应以具体行政部门/单位实际收取金额，及消费者与相关服务企业签订合同为准。

*房产登记信息	房号：	房产地址：
	房屋用途： 建筑面积：	房屋登记价：
购房情况	☐ 家庭首套 ☐ 家庭非首套	意向价格：
过户税费 (登记中心代征)	*增值税	☐ 不满2年普通住宅/非普通住宅
		意向价格/1.05×5%=
		☐ 满2年普通住宅
		免征
		☐ 满2年非普通住宅
		(意向价格-房屋登记价)/1.05×5%=
		☐ 企业名下物业/非住宅类
		(意向价格-房屋登记价)/1.05×5%=
	*附加	☐ 城市维护建设税
		增值税×3.5%=
		☐ 教育费附加
		增值税×1.5%=
		☐ 地方教育附加
		增值税×1%=
	契税	☐ 建筑面积≤90m²且家庭购买首套
		(意向价格-增值税)×1%=
		☐ 建筑面积>90m²且家庭购买首套
		(意向价格-增值税)×1.5%=
		☐ 家庭购买第二套住房/企业购买/非住宅/其它
		(意向价格-增值税)×3%=
	*个人所得税	☐ 家庭唯一住房且满5年(含5年)
		免征
		☐ 普通住宅
		☐ 核定：(意向价格-增值税)×1%=
		☐ 核定：(意向价格-房屋登记价-转让过程中缴纳的税金、合理费用)×20%=
		☐ 核定：(意向价格-增值税)×1.5%=
		☐ 非普通住宅/非住宅类
		☐ 核定：(意向价格-房屋登记价-转让过程中缴纳的税金、合理费用)×20%=
	转移登记费	☐ 住宅 80元/单
	*印花税	☐ 非住宅 550元/单
		免征
		☐ 买卖双方是个人且用途是住宅
		买方：(意向价格-增值税)×0.025%=
		卖方：(意向价格-增值税)×0.025%=
	*《不动产权证书》贴花	☐ 非住宅类/买方是企业，用途是住宅
		☐ 非住宅类/卖方是企业，用途是住宅
		卖方：(意向价格-增值税)×0.025%=
	土地增值税	☐ 2.5元/单
		☐ 个人出售住宅
		免征
		☐ 企业名下物业
		(意向价格-房屋登记价-转让环节发生的各项税费)×(30%~60%)=
		☐ 非住宅(商铺，酒店，写字楼)
		☐ 核定：(意向价格-增值税)×10%=
		☐ 核定：(意向价格-房屋登记价-转让环节发生的各项税费)×(30%~60%)=
		☐ 核定：(意向价格-增值税)×5%=
		☐ 核定：(意向价格-房屋登记价-转让环节发生的各项税费)×(30%~60%)=
	增值收益费/金	☐ 其它非住宅类房产
		☐ 核定：(意向价格-房屋登记价-转让环节发生的各项税费)×(30%~60%)=
		☐ 未满足五年用途为厂房或土地用途为厂房或工业用地的
		税费：意向价格×5%=
		☐ 购买日期满5年/土地用途为其它
		免征

贷款费用 （评估公司）	☐ 房产评估费（向银行贷款时需做房屋价格评估）		
赎楼费用 （担保公司 或银行收取）	☐ *提前还款违约金（银行罚息）		
	☐ 方式一	*赎楼担保费	
		*短期利息	
	☐ 方式二	*现金赎楼手续费	
		*利息	
公证费用 （公证处收取）	☐ 委托公证费：		☐ 赠与/继承公证费：
	☐ 监护人公证费：		☐ 境外人士需收买卖合同公证费：
*居间服务费 （中介公司收取）	☐ 买方承担		
	☐ 卖方承担		
*额外附加服务费（中介公司收取）			
合 计：			

【补充说明】

***房产登记信息:** 以不动产权证书的登记信息为准。

***普通住宅与非普通住宅判断标准:** 依据深圳市不动产登记中心《存量房交易税(费)一览表》规定,同时满足以下三个条件则为普通住宅,否则为非普通住宅: 1、建筑容积率在1.0(含)以上; 2、单套套内面积 $\leq 120\text{m}^2$ 或单套建筑面积 $\leq 144\text{m}^2$; 3、意向价格 $\leq$ 所在区域普通住房价格标准(如下)。

***深圳市享受优惠政策的普通住房价格标准(货币单位: 人民币)**

区域	价格标准(以房屋总价计)/套
罗湖	390万及以下
福田	470万及以下
南山	490万及以下
盐田	330万及以下
宝安	360万及以下
龙华	320万及以下
龙岗	280万及以下
光明	250万及以下
坪山	200万及以下
大鹏	230万及以下

***附加、印花税、《不动产权证书》贴花, 产权人为非小规模纳税人的:** 城市维护建设税为增值税 $\times 7\%$, 教育费附加为增值税 $\times 3\%$, 地方教育附加为增值税 $\times 2\%$; 印花税买卖双方各为: (意向价格-增值税) $\times 0.05\%$; 《不动产权证书》贴花为5元。

***个人所得税免征条件:** 购买满5年以上家庭唯一住房、且配偶配合签字并能提供家庭成员的所有证件免征(涉外人士须提供家庭成员见证免征)。婚姻状况离异的, 若提供法院判决书、民事调解书体现外地名下有房产的不能享受减免个税。

***提前还款违约金:** (一般收1-6个月供楼利息或欠款金额1%-6%征收)以银行抵押借款合同提前还款的相关规定或以银行还款凭证为准。

***赎楼担保费:** 以担保公司服务合同为准。

***短期利息:** (业主欠款金额+罚息+一个月供楼利息) $\times$ 年基准利率 $\times$ 上浮利率 $\div 360$ 天 $\times$ 实际使用天数(一般1-6个月)。

***现金赎楼手续费+利息:** 按天收费。

***居间服务及额外附加服务:** 房地产中介方促成交易双方订立合同即完成居间服务, 其余二手房交易手续(包括但不限于代为办理过户、赎楼、收楼、协助银行按揭贷款等), 均属房地产居间额外附加服务。如需委托房地产中介或其他专业机构提供上述额外附加服务的, 请务必与房地产中介或其他专业机构另行签订书面协议, 明确约定委托机构的服务内容及收费标准, 以明确双方的权利义务。

经纪人员签名(必填): _____ 星级服务牌号(必填): _____ 联系电话(必填): _____

客户签字: _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日