附件1：

泰州市不动产交易登记“一件事”服务指南

一、购买新建普通商品房（一手房）交易登记

1、申请材料

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **材料形式** | **备注** |
| 1 | 购房合同 | 部门信息共享获取 |   |
| 2 | 购房发票 | 部门信息共享获取 |  |
| 3 | 身份证明材料（1）自然人：提交居民身份证、居民户口簿或其他有效身份证件（2）单位：提交营业执照、法人登记证或其他有效身份证明，并提供法定代表人个人身份证明 | 原件核查，部门信息核验 |  |
| 4 | 结婚证或离婚证（离婚法律文书） | 部门信息共享获取 |  |
| 5 | 购房人以家庭为单位的购房地不动产信息证明 | 部门信息共享获取 | 家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女 |

2、纳税政策解读

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **税（费）种类** | **计算方法** |
| 个人购买住房 | 契税 | 家庭唯一住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×1.5% |
| 家庭第二套改善性住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×2% |
| 家庭第三套及以上住房 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 免征 |
| 个人购买非住房 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |
| 单位承受不动产 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |

二、购买存量房（二手房）交易登记

1、申请材料

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **材料形式** | **备注** |
| 1 | 证明不动产发生转移的材料 | 买卖、互换、赠与的，提交买卖合同、互换合同、赠与合同 | 部门信息共享获取 |  |
| 离婚分割财产的，提供离婚协议、人民法院判决书或人民法院调解书 | 部门信息共享获取 |  |
| 因生效法律文书转移的，提交判决书（裁定书或调解书）及法律文书生效确认证明 | 部门信息共享获取 |  |
| 继承或接受遗赠的，提交能够证明有权继承或接受遗赠的证明资料、产权人死亡证明材料 | 提供复印件，原件备查 |  |
| 2 | 不动产权证或房产证、土地使用证 | 原件查验 |  |
| 3 | 买卖双方身份证明材料（1） 自然人：提交居民身份证、居民户口簿或其他有效身份证件（2） 单位：提交营业执照、法人登记证或其他有效身份证明，并提供法定代表人个人身份证明 | 原件核查，部门信息核验 |  |
| 4 | 结婚证或离婚证（离婚法律文书） | 部门信息共享获取 |  |
| 5 | 购房人以家庭为单位的购房地不动产信息证明 | 部门信息共享获取 | 家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女 |
| 6 | 若卖方房屋满5年且为唯一住房的，提供唯一住房证明，签署唯一住房承诺书 | 卖方户籍所在地和不动产所在地一致的，提供所在地唯一住房证明 |
| 卖方户籍所在地和不动产所在地不一致，需提供户籍所在地（省内）的无房证明（有效期1个月）和不动产所在地的唯一住房证明（有效期七天） | 原件1份 |
| 7 | 不动产登记机构及税务机关要求提供的其他资料 |  |  |

2、纳税政策解读

（1）卖方纳税政策

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **税（费）种类** | **计算方法** |
| 个人转让其取得的（不含自建）住房 | 增值税 | 满2年，免征 |
| 不满2年，全部价款和价外费用（1+5%）×5% |
| 城市维护建设税 | 住房所在地在市的，增值税×7% |
| 住房所在地在县、建制镇的，增值税×5% |
| 教育费附加 | 增值税×3% |
| 地方教育附加 | 增值税×2% |
| 印花税 | 免征 |
| 土地增值税 | 免征 |
| 个人所得税 | 满5年且是家庭唯一住房，免征 |
| 不符合“满5年且是家庭唯一住房”条件的 | （计税价格－财产原值－合理税、费）×20%，对于“未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的”则计税价格×1%（拍卖方式的，计税价格×3%） |
| 转让三代直系亲属间、抚养关系或者赡养关系间受赠住房等情形的，（计税价格－财产原值－合理税、费）×20%，不得核定征收 |
| 个人转让其取得的（不含自建）非住房 | 增值税 | （全部价款和价外费用-不动产购置原价或取得不动产时的作价）（1+5%）×5% |
| 城市维护建设税 | 住房所在地在市的，增值税×7% |
| 住房所在地在县、建制镇的，增值税×5% |
| 教育费附加 | 增值税×3% |
| 地方教育附加 | 增值税×2% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |
| 土地增值税 | 按旧房征税，依次采用按重置成本价扣除、按原购房发票所载金额扣除、测算增值率核定征收方法 |
| 个人所得税 | （计税价格－财产原值－合理税、费）×20%，对于拍卖方式而且“未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的”则计税价格×3% |
| 转让三代直系亲属间、抚养关系或者赡养关系间受赠非住房等情形的，（计税价格－财产原值－合理税、费）×20%，不得核定征收 |
| 离婚财产分割 |  | 夫妻共有房屋属共同财产的，因离婚夫妻财产分割而将原共有房屋产权归属一方，免征增值税，不征个人所得税、印花税 |
| 夫妻加名减名 |  | 在婚姻存续期间，夫妻之间变更份额的，免征个人所得税、增值税、印花税 |
| 无偿赠与 |  | 无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人免征增值税、个人所得税 |
| 个人无偿赠与房屋，除暂免征收增值税的情形外，视同发生应税行为，需要缴纳增值税、个人所得税 |
| 继承 |  | 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人不征个人所得税、增值税 |

（2）买方纳税政策

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **税（费）种类** | **计算方法** |
| 个人购买住房 | 契税 | 家庭唯一住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×1.5% |
| 家庭第二套改善性住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×2% |
| 家庭第三套及以上住房 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 免征 |
| 个人购买非住房 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |
| 单位承受不动产 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |
| 个人受赠房屋 | 契税 | 核定计税价格×3% |
| 印花税 | 核定计税价格×0.05% |

三、拆迁安置、拆迁购买普通商品房交易登记

1、申请材料

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **材料形式** | **备注** |
| 1 | 拆迁补偿协议 | 部门自行复印n+1份，原件收回 | 产权置换n套房屋的，部门自行复印n+1份复印件  |
| 2 | 被拆迁房屋的原产权证明或产权确认书 | 原产权证明复印件1份，或街道办证明原件1份 | 含房屋主管部门证明、乡镇街道出具的证明  |
| 3 | 安置结算表 | 原件1份 | 货币补偿的无需提供 |
| 4 | 购房合同 | 部门信息共享获取 |  |
| 5 | 购房发票 | 部门信息共享获取 |  |
| 6 | 身份证明（含居民身份证、居民户口簿或其他内地居民身份证明）、结婚证或离婚证（离婚法律文书） | 原件核查，部门信息核验 |  |
| 7 | 若拆迁补偿款小于购房款的，提供购房人以家庭为单位的购房地不动产信息证明 | 部门信息共享获取 | 家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女 |

2、纳税政策解读

纳税人的不动产被县级以上人民政府征收（征用、占用）后，重新承受不动产权属，其成交价格没有超出不动产补偿费、安置补助费的，免征契税。超过的部分按新购商品房征收契税。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **税（费）种类** | **计算方法** |
| 个人购买住房 | 契税 | 家庭唯一住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×1.5% |
| 家庭第二套改善性住房 | 90平方米以下（含） | 计税价格×1% |
| 90平方米以上 | 计税价格×2% |
| 家庭第三套及以上住房 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 免征 |
| 个人购买非住房 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |
| 单位承受不动产 | 契税 | 计税价格×3% |
| 印花税 | 合同分别注明价格和增值税额的，不含增值税价格×0.05% |
| 合同未分别注明价格和增值税额的，按合同所载金额×0.05% |

注意：拆迁的产权人（含配偶）不重新购房，由其子辈、孙辈或其他非拆迁产权人重新购房的，不能按拆迁安置的有关缴纳契税优惠政策。

四、不动产首次登记

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **材料形式** | **备注** |
| 1 | 建设用地使用权出让合同（或建设用地划拨决定书等其他批准文件）、出让金缴纳凭证 | 自然资源部门内部获取 |  |
| 2 | 建设工程规划核实决定书或规划核实单 | 自然资源部门内部获取 |  |
| 3 | 建设工程规划许可证及规划总平面布置图 | 自然资源部门内部获取 |  |
| 4 | 建筑工程竣工验收备案表 | 部门信息获取 |  |
| 5 | 不动产权籍调查成果（包括权籍调查表、不动产单元图、不动产测绘成果等） | 提供原件 |  |
| 6 | 身份证明：企业提交营业执照，事业单位提交法人登记证，社会团体提交民政部门核发的登记证书；并提供法定代表人个人身份证明 | 原件核查，部门信息核验 |  |
| 7 | 民政部门的地名批复或公安部门出具的地址（门牌号）信息 | 部门信息获取 |  |
| 8 | 不动产登记机构及税务机关要求提供的其他资料 |  |  |