二手房转移登记“一件事”集成服务办事指南

一、场景名称

二手房转移登记“一件事”

二、联办效能

	单办件	一件事联办
办理时间	≤10天	≤3天
提交材料	28份	8份
跑动次数	9次	1次
办理环节	9个	1个

三、联办事项/涉及事项

1. 二手房转移登记
2. 税费申报缴纳
3. 不动产抵押权首次登记
4. 存量房交易资金监管
5. 住宅专项维修资金过户
6. 水表户名过户
7. 电表户名过户
8. 天然气表户名过户
9. 暖气表户名过户

四、实施机构

牵头部门：市自然资源和规划局

联办机构：市住房和城乡建设局、市行政审批服务局、市大数据局、国家金融监督管理总局泰安监管分局、国家税务总局泰安市税务局、国网山东省电力公司泰安供电公司

五、适用范围

以二手房转移登记业务为基础，群众一并申请办理税费申报缴纳、不动产抵押权首次登记、存量房交易资金监管、住宅专项维修资金过户、水表户名过户、电表户名过户、天然气表户名过户、暖气表户名过户时，一窗一站式服务群众。

六、办理方式

线下：政务服务大厅。线上：泰安市不动产登记社会化服务系统（一网通办）。

七、申报条件

在泰安市本级范围内购买存量商品房的企业、个人。

八、办理地点

1.现场办理

市中心：望岳东路55号，市民之家二楼东厅不动产登记和交易中心综合受理窗口；咨询电话：0538-6272072。

泰山分中心：迎春路18号，汇金大厦泰山区行政审批服务局四楼不动产登记和交易中心综合受理窗口；0538-6189827。

岱岳分中心：青龙山路23号，天平办事处一楼不动产登记和交易中心综合受理窗口；咨询电话：0538-8569921。

高新区分中心：南天门大街2555号，高新区政务服务中心B区不动产登记和交易中心综合受理窗口；咨询电话：0538-8938313。

2.网上办理

“一网通办”平台:

http://bdc.taian.cn:8016/index.aspx

九、办理时间

1.市中心办公时间: 上午8:30-11:40; 下午13:20-17:00。

2.泰山分中心办公时间:

夏季（3月—10月）: 上午8:30-11:40; 下午14:00-17:30;

冬季（11月、12月、1月、2月）上午8:30-11:40; 下午14:00-17:10。

3.岱岳分中心办公时间:上午8:30-11:30;下午13:30-17:00。

4.高新分中心办公时间:上午8:30-11:40;下午13:30-17:00。

注: 以上办公时间周末及法定节假日除外。

十、承诺办理时限

二手房转移登记、不动产抵押权首次登记1个工作日内办结; 存量房交易资金监管在转移登记完成后2个工作日办结; 维修资金、水电气热过户在不动产登记业务办结并推送数据后的3个工作日内办结。

十一、办理费用

（一）登记费

二手房转移登记、抵押权登记住宅类每件80元，非住宅类每件550元。小微企业免收登记费。

（二）税费

卖方需缴纳的税费		
增值税	个人购买不足 2 年的住房对外销售	销售额（1+5%）*5%
	个人购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售	免征
	企业销售住房	（销售额-原值）/105%*5%（此为在不动产所在地预缴税款的计税公式。企业销售住房实质为企业销售不动产，分 2016 年 4 月 30 日前取得的非自建不动产可以适用 5%简易计税，如果是 2016 年 5 月 1 日以后取得非自建不动产在采取以上公式在不动产地预缴后，次月征期按照 9%税率回机构所在地申报缴纳增值税）
个人所得税	能够提供完整、准确的房屋原值凭证	交易价格（不含增值税）减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金（不含本次交易的增值税）和其他合理费用后差额的 20%税率
	个人转让住房不能提供完整、准确的房屋原值凭证	1%征收率
	自用 5 年以上并且是家庭唯一住房	免征
土地增值税	住房	个人暂免征收；单位四级超率累进税率
	非住房	四级超率累进税率
印花税	住房	个人暂免征收；单位万分之五
	非住房	万分之五
城市维护建设税	需要缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税税额计征，税率：纳税人所在地在市区的为 7%；在县城、镇的为 5%；不在市区、县城或者镇的的为 1%。
教育附加	需要缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税税额计征，税率为 3%
地方教育附加	需要缴纳增值税的情况下	按实际缴纳的增值税税额计征，税率为 2%

买方需缴纳的税费		
契税	购买 140 平米（含）以下家庭唯一住房	减按 1%税率缴纳
	购买 140 平米以上家庭唯一住房	减按 1.5%税率缴纳
	购买 140 平米（含）以下家庭第二套改善性住房	减按 1%税率缴纳
	购买 140 平米以上家庭第二套改善性住房	减按 2%税率缴纳
	其他情形	按 3%税率缴纳
	对拆迁居民因拆迁重新购置住房的，对购房成交价格中相当于拆迁补偿款的部分免征契税，成交价格超过拆迁补偿款的，对超过部分征收契税	差额部分按以上税率缴纳
印花税	住房	个人暂免征收；单位万分之五
	非住房	万分之五

十二、申报材料

（一）共性材料

1.买卖双方身份证明;

2.不动产权证书或房屋所有权证、国有土地使用证;

3.存量房买卖合同。

（二）协同联办业务需要提供的个性材料

1.涉及税费申报缴纳的材料（申请税收减免的情形）

（1）买卖双方结婚证及家庭成员身份证明;

（2）买卖双方户口簿（包括未成年子女户口簿，索引页和家庭成员单页）;

（3）未婚的填写单身承诺证明;

（4）家庭情况特殊的还应出具相关材料。例如：离婚证、离婚协议书或法院判决文书、生效文书。

2.涉及不动产抵押权首次登记的材料

不动产抵押权首次登记一张表单申请表。

3.涉及存量房交易资金监管的材料

（1）交易双方开设的借记卡（或存折）;

（2）不动产转移登记“一件事”集成申请表;

（3）泰安市存量房交易资金监管协议。

4.涉及维修资金、水电气暖过户的材料

不动产转移登记“一件事”集成申请表。

十三、监督投诉电话

0538-12345