

# 宁波“40年产权”的单身公寓 交易税费要多少？ 不算不知道，一算吓一跳

记者 周科娜

税种	税率	
	核定征收	按实征收
契税	总价的 3%	总价的 3%
增值税及附加	总价的 5.6%	差额的 5.6%
个人所得税	总价的 2%	差额的 20%
土地增值税	总价的 5%	差额累进税率 30%—60%

近段时间，宁波的单身公寓市场颇为热闹（注：本文所称的单身公寓，特指土地使用权年限为40年、用地性质为商务办公的公寓，即俗称“40年产权”的公寓。下同。）

尽管早在年初就有相关消息、已经形成市场预期，但宁波7月末正式确定于9月15日起实施新的落户政策、明确“40年产权”的单身公寓也可以落集体户，还是被单身公寓各类销售方渲染为天大的利好。

时隔多年重出江湖的“售后包租”，乃至承诺多少年后高价回购甚至之类的销售手段，虽然前车之鉴甚多，依然还是刺激到了相当一部分将单身公寓作为投资品的购房需求。

如果购置后用于出租，单身公寓因为面积小、总价低，而租金水平往往高过普通住宅，其年租金回报率一般能够达到百分之四五甚至更高，比把钱存银行显然划算，也称得上是一笔不坏的买卖。

但如果以投资普通住宅、期望日后大幅升值的角度来买单身公寓，那恐怕需要好好考虑——以后出售，“40年产权”的单身公寓非常高的交易税费，就是一个巨大的不利因素。

今天，我们就来仔细算算“40年产权”单身公寓的交易税费。

## A

首先需要特别指出的是，“40年产权”的房子——包括公寓、商铺、写字楼、车位等，不像普通住宅那样可以享受交易税费的优惠政策。

具体来说，单身公寓的契税，一律按总价的3%缴纳，不分面积大小；增值税及附加，或者按总价或者按差额的5.6%缴纳，不能享受普通住宅那样购入满2年可免征的政策；个税，或者按总价的2%、或者按差额的20%缴纳，也不能享受普通住宅那样“满五唯一”（购入满5年、为家庭唯一住房）可免征的政策。

还有一种税，普通住宅交易时候目前是不征的，但单身公寓交易时必须缴纳，即土地增值税。单身公寓的土地增值税，或者按总价的5%征收，或者按30%~60%的差额累进税率征收。

我们把单身公寓的交易税费列表如下（印花税因为很少，我们就忽略不计了。下同）：

这里面，所谓核定征收，一般是指不提供原购房发票的；按实征收，一般指提供原购房发票的。

目前在宁波二手房市场上，单身公寓买卖以核定征收方式缴纳交易税费的居多。

依规，契税由买方缴纳，增值税附加、个税、土地增值税则由卖方缴纳。当然，宁波二手房买卖的所谓惯例，是房东“一脚踢”、只算净得多少房款，交易税费通常是转嫁给买方的。

下面，我们细细来算账。

先算在核定征收方式下单身公寓的交易税费。

假设一套面积50平方米的单身公寓，单价15000元/平方米，即总价75万元。据上表可知，这么一套单身公寓，得缴：

契税=75万元×3%=2.25万元；增值税及附加=75万元×5.6%=4.2万元；个税=75万元×2%=1.5万元；土地增值税=75万元×5%=3.75万元。

总的交易税费，高达11.7万元！

如果所有税费要买家承担，那买家相当于是按17340元/平方米的单价买入这套单身公寓，实际单价比合同单价高出近2400元一平米。

## B

