不算不知道 一算吃一惊

宁波“40年产权”单身公寓交易税费知多少？

近段时间，宁波的单身公寓市场颇为热闹（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）。

尽管早在年初就有相关消息，已经形成市场预期，但宁波于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。

而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，而租金水平却还往往高过普通住宅，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。

交易税种多且高

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（差额问题，下面还会详细说到），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（这个下面也会详细说到）。

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

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%

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。

核定征收方式：总价75万元，总税费11.7万元

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。

按实征收方式：赚得越多、税费越高

再来算按实征收方式下单身公寓的交易税费。

首先要搞清楚2个概念：第一，差额怎么算？这与计算增值税及附加、个税相关；第二，累进税率怎么算？这与计算土地增值税有关。

按实征收方式下的所谓“差额”，在算增值税及附加时候，是指房子的成交价与原购入价的差额；算个税，则是指房子成交价减去原购入价、原来缴纳过的契税、本次转让房屋中所缴纳的税费（包括增值税及附加、土地增值税）及有关合理费用（主要是装修费用）后的余额。

上文所举例的那套单身公寓，假设当初购入单价是12000元/平方米、即50平方米的总价是60万元——需要提供原购房发票来证明，那么现在按75万元出售，需要缴纳增值税及附加=（75万元—60万元）×5.6%=8400元。

因为计算个税涉及土地增值税，所以我们先来算土地增值税。

土地增值税的计算公式是：土地增值税=增值额×税率—扣除项目金额×扣除系数

按实征收方式下，土地增值税的税率，叫四级超率累进税率，分成30%、40%、50%、60%四档，具体计算公式分别是：

1.增值额未超过扣除项目金额50%的，土地增值税税额=增值额×30%；

2.增值额超过扣除项目金额50%、但未超过100%的，土地增值税税额=增值额×40%－扣除项目金额×5%；

3.增值额超过扣除项目金额100%、但未超过200%的，土地增值税税额=增值额×50%－扣除项目金额×15%；

4.增值额超过扣除项目金额200%的，土地增值税税额=增值额×60%－扣除项目金额×35%。

这个公式里面，扣除项目金额的计算，也有一个公式：扣除项目金额=原购房发票金额×（1+5%×年限）+转让环节缴纳的有关税金（包括此次转让时缴纳的增值税及附加、当初购房时缴纳的契税等）。

其中，“年限”代表原购房发票所载日期至售房发票开具之日止的年数。而四级超率累进税率具体公式中的5%、15%、35%，就是指“扣除系数”。

增值额的计算公式是：增值额=现转让总价—扣除项目金额

还是以上文那套单身公寓为例，假设房东是2年前买入的，当时缴纳的契税=60万元×3%=1.8万元，精装修、所以没有装修费用，则：扣除项目金额=60万元×（1+5%×2年）+原购入时缴纳的契税1.8万元+此次转让缴纳的增值税及附加8400元=68.64万元；增值额=75万元－68.64万元=6.36万元。

增值额与扣除项目金额之比=6.36/68.64=9.3%，即没有超过50%。所以土地增值税按增值额的30%计算：土地增值税=6.36万元×30%=19080元。

现在，我们回头再计算这套单身公寓的个税：个税=（75万元—60万元—原契税1.8万元—此次转让缴纳的增值税及附加8400元—此次转让缴纳的土地增值税19080元）×20%=20904元。

总结一下。这套单身公寓以按实征收方式需要缴纳的交易税费，包括：

契税：2.25万元；增值税及附加：8400元；个税：20904元；土地增值税：19080元。

总计：70884元，相当于75万元总价的9.45%。

显然，虽然计算非常复杂，但按实征收比核定征收，能少缴将近5万元的交易税费。当然，这是这套单身公寓房价涨得不那么多的情况下算出的交易税费。

如果这套2年前以60万元买入的单身公寓，现在翻了一番，涨到了120万元，那在按实征收方式下，需要按40%的税率缴纳土地增值税，算下来将近19.5万元之多！其交易税费总额则高达33.5万余元——相当于转让总价的28%！

所以需要特别注意的是，在四级超率累进税率下，单身公寓的土地增值税，是你赚得越多、税越高！

我们也做了个比较的表格：

举例：
一套“40年产权”的单身公寓，证载面积50平方米，2年前以60万元总价买进，现在以75万元/120万元总价卖出。

税种	交易税费			
	核定征收		按实征收	
	75万元	120万元	75万元	120万元
契税	2.25万元	3.6万元	2.25万元	3.6万元
增值税及附加	4.2万元	6.72万元	8400元	3.36万元
个人所得税	1.5万元	2.4万元	20904元	7.0608万元
土地增值税	3.75万元	6万元	19080元	19.5368万元
总计	11.7万元	18.72万元	约7万元	33.5568万元

结论：交易税费远超普通住宅

不管是核定征收还是按时征收，单身公寓的交易税费，显然都远远超过普通住宅——同样是满2年、50平方米的房子，简单按核定征收算，单身公寓的契税、增值税及附加、个税、土地增值税加起来要缴出让总价的15.6%，而普通住宅增值税及附加免征、契税1%、个税1%、没有土地增值税，只要缴出让总价的2%就够了。

按宁波二手房交易的惯例，房东如要买家承担全部交易税费，单身公寓的市场接受度高低，可想而知。

当然，目前宁波二手房市场上有些单身公寓房源，其实是亏着卖的。像鄞州万达的48克拉，当初1.5万元/平方米开盘，10多年了，现在市面上挂牌价仅1万元/平方米出头点的也不少。

亏着卖的情况下，以按实征收方式，增值税及附加、个税、土地增值税倒都是不用缴了，但房东的心情，也是可想而知……

记者 周科娜