

楼市低迷改变潜规则卖方主动承担二手房税费注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/521/2021_2022__E6_A5_BC_E5_B8_82_E4_BD_8E_E8_c46_521018.htm 自2006年6月1日起，不足5年的房产在转手交易时，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税，大多数业主直接或间接（提高房价）地把5%的营业税转嫁给买家。但在当前房产市场的调整期内，房源的数量已大于客户量，客户有了很多的挑选余地，所以部分业主愿意分摊税费的情况近期明显增多。楼市持续低迷改变“潜规则”据链家地产市场研发中心和我爱我家的统计，10月份二手房客户登记量上涨近三成，但成交量上涨仅为一成左右。链家地产市场研发中心认为，当前成交周期变长、需求不迫切是二手房市场的一个普遍现象，这样一来卖方心理预期也变得较低，以往买方承担全部税费的“潜规则”也很难再实行，当前市场上卖方分摊税费的比例比年初增加了四成左右。据介绍，主要有三种类型房产业主分摊税费意愿更高：一是较大户型总价较高的房产，原因是这种房产不是二手房需求和成交主流，在当前市场情况下更为清淡；二是投资比例较高的区域，例如CBD、朝青等区域一些投资性的客户，在近两个月区域房价都未见上涨、需求又下降的情况下，分摊税费促成成交的意愿变大；三是急需用钱急于脱手房产的卖方，在股市和资本市场回落严重的情况下，筹措资金成了一部分人的当务之急，为了尽快脱手房产往往“委曲求全”，分摊税费。主流市场税费转嫁依然普遍同时，来自中原地产、链家地产的成交记录显示，主流二手房市场税费转嫁买方的现象依然很普遍，例如在翠微、安贞、中关村、朝

阳门内等一些区域，由于以小户型交易为主、房屋性价比较高，尤其是一些房产属于学区房，卖方的心理预期较高，一般都直接表明卖房的净得价，与买方进行税费“拉锯战”，往往因税费成本的原因而推迟成交或者不能成交。链家地产市场研发中心认为，由于需求在9月份以后回暖，一般来看成交将从10月份开始逐渐显现，即使在这些明显的自住区域，税费也很难全部转嫁，使得回暖的转型期也阻碍了二手房的成交。链家地产市场研发中心主任王志伟表示，对于一些刚性需求为主的区域，如果税费利好较大，对促进市场加速回暖将起到事半功倍的效果。

市场声音 中介呼吁卖方让利

10月29日，北京市地税局下发《关于房地产交易环节税收调整后有关征管问题的通知》，通知基本承袭了财政部新政，即对个人首次购买90平米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%，对个人销售或购买住房暂免征收印花税和收土地增值税。至此，北京二手房交易环节税费发生了微调，90平米以下普通住宅交易环节税费成本降低了0.55%（契税优惠和印花税减免），非普通住宅降低了1.05%（减免印花税和土地增值税）。据中介机构统计数据进行分析，即使按照新执行的税费，5年内的二手商品房交易税费依然占到了总房款的7.5%-9.5%，相比新房1.5%-3%的税费来看，税率依然较高。链家、我爱我家、中原地产等公司近期纷纷呼吁业主除承担包括营业税等税费外也要适当让利，毕竟现在是买方主导的市场，业主只有更多的让利于买方，才能使成交的成功率增大许多。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。
详细请访问 www.100test.com