

编者按：

在二手房交易中，税费也是购房成本的一个部分。同等条件下如果能买到税费有优惠的房子，无疑是一个更好的选择。在买卖二手房的过程中，购房者经常会听到“满五唯一”这个名词，但是很多人对这个名词并不是很了解。那么，二手房中说的“满五唯一”到底是什么？又是如何界定的呢？“满五唯一”到底能省多少钱？

一、什么是“满五唯一”？

“满五唯一”是二手房市场里的一个简单缩写词语。

“满五”是指：房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期，按照孰先原则，时间满五年；

“唯一”

是指纳税人（有配偶的为夫妻双方），在同一省（自治区、直辖市）范围内仅拥有一套住房。

二、买卖二手房需要交哪些税？

二手房买卖主要涉及五个税种：契税、个税、增值税、土地增值税、印花税。

根据长沙市住宅类二手房交易政策可知，“满五唯一”的个人转让方，享有税费优惠政策，免征增值税、印花税、个税，不征土地增值税与契税。受让方只需根据本家庭所拥有的房产数量缴纳税费。若受让方为单位，则需以单位规模缴纳相应印花税与4%的契税。

简单来说，在长沙买二手房，契税与新房一致，主要区别在于增值税与个税。

契税发票未满两年的房子出售，需交5.3%的增值税，但目前长沙限售4年，所以实际是不收的。

如果这套房子是卖家的唯一住房且契税满五年，个税也不需要交。如果不能同时满足这两个条件，则需要交2%的个税。

图源：国家税务总局长沙市税务局第二税务分局。

另外，二手房交易通过中介交易及代办贷款，还需要交中介费和贷款服务费。目前，买卖二手房的中介费一般为房款总价的1~3%。

三、“满五唯一”到底能省多少钱？

在长沙的二手房交易税费中关键
税费主要为契税、个人所得税

两个部分，这两个部分都跟满五唯一有很大的关系。我们可以举个简单的例子：

小周首次购房，该二手房面积为89平米，房屋成交价格为100万。他需要缴纳的税费为多少？

由此可知：

如果小周购买的房屋为“满五唯一”的住房，小周仅需缴纳1%的契税，也就是1万元。

如果小周购买的房屋为非“满五唯一”房屋，则需缴纳3万元税费。

从上表中很明显的可以看到如果购买的二手房符合“满五唯一”条件，仅需要缴纳契税，增值税及个税都可以免征，能节省一大笔支出。

不过，目前在长沙的二手房交易中心，卖家往往都会要求“净得”，也就是说什么税费都不承担，让买家实际承担全部税费。

从节省税费成本角度出发，建议购房者买二手房时首选“满五唯一”的房子。不过，买二手房，也不能只看税费，还是要综合考量。