

# 生活南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

## 二手房的“精装修”也要交契税

### 中介:签两份合同可以省! 专家:此做法至少有三大风险!

最近,柳女士在位于集庆门大街附近的江南名府看中了一套豪华精装修130平方米的房子,房主报价150万元,测算下来的单价为1.15万元/平方米。因为小区较新,附近同类房源的价格大都在每平方米八九千元,这套房子为何比别的房源贵2000多元/平方米?究其原因,是因为其中有25万的精装修。

#### 案例回放 双方多花了两万多

据房主介绍说,这是一套精装修房,整个房价自然包含了装修价格。房子是2003年5月入住的,花了25万元做了豪华精装修,所有的装修材料都是名牌产品,现在看上去跟新的没有太大区别,而且所有八成新家用电器、电话、冰箱、电视机、洗衣机、热水器、空调、微波炉、油烟机和家具都是免费赠送。

就在柳女士看房期间,6月19日,国家税务总局公布了《关于承受装修房屋契税计税价格问题的批复》称,房屋买卖的契税计税价格为房屋买卖合同的总价款,买卖装修房屋,装修费用应包括在内。记者从南京市财政局契税所获得的准确消息是:这一政策不仅针对精装修商品房,还包括精装修的二手房。

看房数次,柳女士非常满意,可是150万的价格不算低,加上这次国税总局的硬性规定,这套房子如果按照装修也要交契税来算的话,4%的契税6万元,总价为

156万,其中因为25万元的装修价格要多交1万元。对于卖方来说,因为房子没满五年,需要缴纳的税费为营业税8.325万,个税1.5万,总支出9.325万。因为包括装修在内,卖方需要多交1.1375万。

#### 中介支招 签两份合同“双保险”

装修款也要交契税,这让柳女士实在是想不通,不过卖房的这家中介的经纪人给他们出了个主意。他向记者透露,过去装修款没有明令需要交契税的时候,房价款和装修款都是在同一份合同中签订的,装修部分款项和装修设施都是作为合同附件签署的,合同递交至房地产市场和财政局契税征收窗口时,契税征收往往以除装修之外的合同价款为征收依据,也就是说,装修款部分是不征收契税的。

记者了解到,过去,因为装修款实际存在,不少买卖双方在签订合同的时候往往将此项与总房款分开,但是这也让一些投机分子有机可乘。比如,为了少交契税、营业

税和个税,故意拉高装修款部分来降低房价。实际上,契税所对于各区域房价都有自己的评估标准,如果房价拉得太明显,最终还是会以他们的评估价格来交税的。

现在装修款部分需要缴纳契税了,这位经纪人建议可以尝试同时签订两份合同,一份是房屋买卖合同,一份是装修设施合同。房地产买卖契约都有规定的范本,而装修设施合同通常为买卖双方自己协商的内容。中介建议,在到交易市场文件的时候只需要交一份买卖契约即可,这样装修部分要交的两万多税费就可以省下来了。

#### 专家说法 “合理避税”难逃风险

对于这个案例,南京市房产部门的一名权威人士对记者表示,装修部分也要交契税这一硬性政策出来之后,签订两份合同已经成为一个约定俗成的做法。但是这么做,并不意味着没有风险。

他分析,首先对于买方来说,贷款数额会受到影响。以柳女士为例,150万的房子分

两份合同,实际房价为125万,另外25万作为装修款单独签一份装修设施合同。到银行申请贷款的时候,银行认定的是总房款125万元,本来150万可以贷款七成105万,现在只能贷款87.5万。

第二个风险是,如果契税所经过评估认为合同价格125万明显低于市场价格,那么买卖双方还是要按照评估价各自交税。

这位业内人士还特别提示了另外一个值得关注的风险,也就是法律风险。以柳女士的情况来看,因为之前中介和买卖双方一起签订的中介三方合同装修款和房款放在一起,总房价为150万,但是过户时的合同是不含装修款的,房价相对于实际成交的价格有所变化只有125万,万一在买卖过程中出现纠纷需要打官司,这份过户时的合同则更具有法律效力。如果因为种种原因需要解除合同退房,那么买方最终索取的房款可能只能按照合同规定的125万了,损失25万不是没有可能。

快报记者 费婕

#### 百姓问政

#### 产权证如何设密码?

问:听说现在买二手房产权证可以设置密码,请问具体该如何办理?

答:新办房产登记的,房产权利人可在领取产权证时加载密码;密码由六位阿拉伯数字组成,房产权利人可自由排列组合这六位数字,以本人易记忆为宜。

2002年10月8日以后办理房产交易并领取房产证的,产权人可选择在每周星期一至星期五的工作时间内,到房产交易登记中心发证窗口(27号)凭本人身份证(原件)和房产证(原件)办理产权证加载密码。需要注意的是产权证增设密码是不能委托他人办理的。对于共有房产的产权证,可由房屋所有权证持证人携带本人身份证(原件)和房产证(原件)亲自至房产交易登记中心设定密码,其他共有人可不必前来。

快报记者 费婕



漫画 俞晓翔

**《百姓问政》联系方式**  
[www.lifenanjing.com.cn/](http://www.lifenanjing.com.cn/)  
 房产频道/“金陵市”论坛/  
 “淘房、百姓问政”专帖  
 热线:84725083  
 (南京市房管局产权市场处)

# 港厦房地产

资质证号:000076  
 市房产局协会AAA级信用企业  
 更多房源: [www.nigangsha.com](http://www.nigangsha.com)  
 公司地址:华桥路37号房产局20楼C座

快速销售普通住宅、高档住宅、门面房及学区房(居住权、产权均可)  
**热线:84707322 84722329**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>鼓楼区</b><br>苏州路 4/6 52㎡ 58.8万精装南<br>北29中本部 83986609<br>宁工新寓 7/34㎡ 28万精装送设<br>环优 84731679<br>南师附中旁 4/7 42.5㎡ 32.5万单室<br>简装地势佳 84730813<br>三牌楼(多套) 5/7 40㎡ 34万房型好全<br>明 84715722<br>凤凰西街 4/7 39㎡ 36万02年新精<br>送设施环境优 84730813<br>马家街 4/5 39㎡ 37万精装<br>双南 84703522<br>场门口小区 2/6 48㎡ 37.2万南北通<br>透精装 84791613<br>水佐岗 7/7 51.3㎡ 41.8万特价<br>房型好 84731676<br>北京西路 2/6 45.21㎡ 42.5万精<br>装拎包入住 84709739<br>山西路州家桥(94) 6/7 50㎡ 44万简装双南<br>教师楼 1395100878<br>华桥路 1/6 50㎡ 46万精装送设<br>10㎡ 84730813<br>定淮门 7/7 56.56㎡ 48万简装<br>全明房型佳 84780201<br>汉中门大街 2/6 52.4㎡ 48.6万精装全<br>明双南生活便 82010330<br>镇江路(多套) 5/7 60.8㎡ 48.8万简装<br>阳光好房型佳 84732312<br>青岛路 2/7 52.4㎡ 48.8万南北<br>地地势佳 84730813<br>银城花园 6/6 58.3㎡ 49万精装全<br>明拎包入住 84722957<br>山西路竹林新村 5/6 54㎡ 49.3万地地简<br>圆精装管气 84780197<br>古平岗 5/6 60.5㎡ 51万双南全<br>明 84707322<br>镇江路晚市(多套) 4/7 60㎡ 51.5万双南全<br>明精装 84732311<br>三条巷(好房) 2/7 52.4㎡ 52.8万南北<br>8㎡露台环优 84713922<br>清河二村 1/7 63㎡ 53万双南简装<br>送设 84702511<br>宁工新寓(多套) 3/7 66㎡ 57万精装厅大<br>实用 84732312<br>戴家巷 1/7 70.5㎡ 57万双南一北<br>40㎡阳光好 84732322 | <b>五台山</b><br>1/6 121㎡ 157万全明装<br>修拉小 85116856<br>鼓楼厚载巷 1/6 147㎡ 169万院70㎡<br>精装地地势好 84730813<br><b>自下区</b><br>新天地花园 3/6 90㎡ 82.8万双南精装<br>型特好拎包入住 84708432<br>月湖紫金山 3/6 93㎡ 102.7万环境优<br>交便送地下室 84717656<br>御河苑 3/6 85.23㎡ 102万双南<br>精装房型佳 84708432<br>富丽山庄 1/6 111㎡ 107万精装双南<br>一楼架空 1380518637<br>鑫园森林海 3/6 118㎡ 108.2万精装<br>双南楼顶层 84719438<br>香格里拉 3/6 111㎡ 131万毛坏<br>环优 13770730032<br>儒林雅居 3/9 135㎡ 162.8万双南<br>精装送设 847396087<br>枫达雅居(多套) 1/4 162.08㎡ 265万豪装<br>50万未住 84707497 | <b>澳丽家园</b><br>3/6 51.32+51.32㎡ 82万景观<br>房精装拎包入住 84791613<br>石鼓路 4/7 80㎡ 82万精装石小<br>五中房佳 84739279<br>新天地花园 3/6 90㎡ 82.8万双南精装<br>型特好拎包入住 84708432<br>月湖紫金山 3/6 93㎡ 102.7万环境优<br>交便送地下室 84717656<br>御河苑 3/6 85.23㎡ 102万双南<br>精装房型佳 84708432<br>富丽山庄 1/6 111㎡ 107万精装双南<br>一楼架空 1380518637<br>鑫园森林海 3/6 118㎡ 108.2万精装<br>双南楼顶层 84719438<br>香格里拉 3/6 111㎡ 131万毛坏<br>环优 13770730032<br>儒林雅居 3/9 135㎡ 162.8万双南<br>精装送设 847396087<br>枫达雅居(多套) 1/4 162.08㎡ 265万豪装<br>50万未住 84707497 | <b>雨花村(多套)</b><br>5/6 79.66㎡ 54万双南<br>精装送设 84708039<br>4/7 61㎡ 55.6万精装学<br>区景观 84732312<br>后宰门连家店 1/6 62㎡ 57.8万双南<br>板高院40平 82010330<br>太平门街旁 3/7 70㎡ 58万地地势佳<br>气交便 84732329<br>后宰门佛心桥 5/6 73㎡ 59.8万精装修<br>气交便 84732329<br>北门口 2/1 30 80㎡ 67.2万管气<br>装 84707322<br>中山门小区 3/5 74.5㎡ 71.5万双南<br>豪装地地佳 84719438<br>卫桥南航宿舍 5/6 77㎡ 71.8万全明管<br>气 84732321<br>西家大塘(多套) 3/5 74.5㎡ 71.5万双南<br>豪装地地佳 84719438<br>都市山庄 4/7 88.21㎡ 80万精装<br>双南全明含税 84717656 | <b>茶南明连家店</b><br>1/7 71.18㎡ 73.8万精<br>装业中 84739379<br>3/7 105㎡ 77.8万精装<br>送设三房 84702611<br>2/9 103.85㎡ 85万新空<br>板高地铁口 85154364<br>3/11 84㎡ 88万精装房<br>型环优 84732317<br>奥体木樨园 3/11 84㎡ 88万精装房<br>型环优 84732317<br>园中园公寓 1/5 106㎡ 94.8万简装全<br>明送设15㎡院 84709822<br>湖心花园 3/7 110㎡ 97万精装双<br>南全明环优 84732330<br>2/18 93+6㎡ 97.8万面透<br>中心花园管气 84780197<br>6/尖 84㎡ 68.8万双南<br>管气全明 84732321<br>3/5 74.5㎡ 71.5万双南<br>豪装地地佳 84719438<br>5/6 77㎡ 71.8万全明管<br>气 84732321<br>4/7 88.21㎡ 80万精装<br>双南全明含税 84717656 | <b>岗虹苑</b><br>4/6 62.75㎡ 51万精装全<br>明景观 1380518637<br>4/6 61.12㎡ 53万全明精<br>装 84704876<br>5/7 73㎡ 60万全明<br>双南 84702611<br>4/7 77.4㎡ 62.5万全明<br>98年房 85116856<br>6/6 50+50㎡ 69万挑高<br>含税电梯 1395100878<br>3/1/33 127.5㎡ 128.5万<br>豪装双南一中学 84702613<br>9跃 10 182㎡ 222万新空<br>光房高档小区 85154364 | <b>其它区</b><br>4/4 53㎡ 27.5万精装全<br>明送设 84780201<br>5/6 43.38㎡ 27.6万精<br>佳全明 84717173<br>5/5 51.86㎡ 29万精装双<br>送设房型好 84708722<br>3/6 66.93㎡ 41万双南带<br>户口交便 84732311<br>5/6 64㎡ 46万精装全<br>明 84732311<br>4/7 74.41㎡ 51万精装<br>拎包入住 84730813<br>2/6 79㎡ 59万精装双南<br>拎包入住 84709739<br>4/6 107㎡ 66.8万精装<br>送设房型好 84732316<br>15/17 51+51㎡ 69万精<br>全明挑高5米 84707801<br>8/11 127.52㎡ 100万新<br>空全明位佳 84713013<br>3/7 114㎡ 107万双南精<br>装修未住 84731675<br>6跃 7 177㎡ 120万精<br>装送设价优 84713013<br>2/3 570㎡ 6800㎡价优<br>回报率人气旺 84730737 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**现金代理 3天包售**  
**热线:84718722 84700922**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>玄武区</b><br>后山园(2001) 4/6 95㎡ 99万拎包入住<br>明环优 84702611<br>2/7 28 109㎡ 117万豪装<br>一北送3M过道 84732312<br>黄浦花园 3/7 93㎡ 118万双南<br>档小区暖气 84732319<br>3/5 55㎡ 48万精装<br>双南 84732319<br>62㎡ 48万新空双南<br>环优 84713902<br>4/7 66㎡ 68万南北全<br>明五老村小学 84732329<br>4/7 50.16+58㎡ 68.8万精<br>装送设院子10㎡ 84780195<br>3/6 73.5㎡ 65.5万双南<br>简装环优 84706136<br>18/32 46.3㎡ 67.5万新<br>空含税挑高5M 84732326<br>4/7 66㎡ 68万南北全<br>明五老村小学 84732329<br>1/6 50+10㎡ 68.8万精<br>装全明 84702511<br>5/6 87.3㎡ 70.8万精<br>装送设环优 84780197<br>2/7 72.77㎡ 72万精<br>装佳交通便 84705090 | <b>雨花村(多套)</b><br>5/7 72㎡ 64.8万精装<br>地地势佳 85116856<br>6/7 62㎡ 59.5万精装<br>地地势佳全明 84711232<br>1/116 41㎡ 61.5万单<br>身公寓拎包入住 84709851<br>8/8 40+40㎡ 64万精装<br>送设院子5.1米 84717656<br>3/6 73.5㎡ 65.5万双南<br>简装环优 84706136<br>18/32 46.3㎡ 67.5万新<br>空含税挑高5M 84732326<br>4/7 66㎡ 68万南北全<br>明五老村小学 84732329<br>1/6 50+10㎡ 68.8万精<br>装全明 84702511<br>5/6 87.3㎡ 70.8万精<br>装送设环优 84780197<br>2/7 72.77㎡ 72万精<br>装佳交通便 84705090 | <b>建邺区</b><br>应天花园 3/7 52.37㎡ 44.6万双南<br>全明毛坏 84704876<br>1/7 56㎡ 48.8万精装<br>管气 84732316<br>3/5 62.2㎡ 49万全明毛<br>坏地地势佳 84732320<br>3/6 64㎡ 50.8万精装<br>送设 84780195<br>6/8 83.3㎡ 63.8万全明<br>景观框架结构 84730815<br>7/8 76+50㎡ 70.5万精<br>装送露台20㎡ 84707497 | <b>秦淮区</b><br>仁恒翠竹园 1/9 89.06㎡ 78万新空<br>环优私家庭园 84715722<br>8/11 127.52㎡ 100万新<br>空全明位佳 84702611<br>3/7 114㎡ 107万双南精<br>装修未住 84731675<br>6跃 7 177㎡ 120万精<br>装送设价优 84713013<br>2/3 570㎡ 6800㎡价优<br>回报率人气旺 84730737 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|