“我要办理不动产登记”

“一次办”套餐服务规程

**（二手房买卖）**



**平江县行政审批服务局**

**2019年6月**

“我要办理不动产登记（二手房买卖）”

“一次办”套餐服务规程指南

**一、事项名称 ：**“我要办理不动产登记（二手房）”套餐服务

**二、办理类型：**二手房买卖

**三、适用范围：**平江县域内

**四、套餐服务联办事项**

（一）申请转移登记；

（二）买卖合同备案；

（三）缴纳房屋维修资金；

（四）档案查询窗口查询产权；

（五）缴纳各项税费；

（六）出具“不动产登记证”。

**五、受理窗口**

平江县行政审批服务局政务大厅一楼“一件事”综合窗口

**六、审批联办窗口**

不动产登记窗口，维修资金窗口，税务窗口，国土资源档案查询窗口。

**七、材料清单**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **涉及****名称** | **序号** | **申请材料** | **材料来源** | **份数** | **各类情形** | **材料要求** |
| 申请不动产登记 | 1 | 不动产登记申请书 | 窗口提供 | 1 |  | 申请书需要买卖双方签字 |
| 2 | 申请人身份材料或代理人身份材料 | 申请人提交 | 1 | 1.境内自然人：居民身份证、军官证、士官证；身份证遗失的，提交临时身份证。未成年人提交居民身份证或户口薄；2.香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证；3.台湾地区自然人:提交台湾居民来往大陆通行证；4.华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；5.外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件，或者其所在国护照；6.境内法人或其他组织：营业执照或者组织机构代码证，或者其他身份证明；7.香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明；8.境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明。 | 1.本人来申请的需提交身份证明材料原件，窗口核对原件收复印件；2.代理人来窗口代理申请的需提交代理人身份证明材料原件，窗口核对原件收复印件。 |
| 3 | 权籍调查 | 窗口提供 | 4 | 1. 未落宗的交房产证、国土证，身份证，婚姻状况证明，实地调查落宗后出宗地图和房屋平面图；
2. 已落宗的房屋凭身份证和婚姻状况证明材料，持房产证、国土证或不动产证原件现场出具宗地图和房屋平面图。
 | 宗地图和房屋平面图各两份原件 |
| 4 | 委托代理书或公证书 | 申请人提交 | 1 | **买卖双方不能前来办理，委托办理的情形：**1. 买进方委托办理的，提交手写委托书即可；
2. 买进方的共同产权人对产权划分有详细要求的需提供委托公证书。
3. 卖方无法到场的必须持公证处出具的委托公证书到窗口办理。
 |  |
| 5 | 不动产权属证书 | 申请人提交 | 1 | 仅有房产证无国土证的，需原产权单位配合办理国土手续。 | 房产证、国土证或不动产权证书原件。 |
|  | 6 | 买卖合同 | 申请人提交 | 1 | 买卖经济适用住房、单位集资合作建房、房改房等政策性住房，需提交准予买卖审批表或相关文件。 | 买卖合同原件 |
|  | 7 | 遗失补证材料 | 申请人提供 | 1 | **属遗失补证情形的：**1. 调取房产、国土档案；
2. 权利人遗失声明
3. 申请遗失补证登记,公示期满后换发新证。
 | 遗失补证的材料原件 |
|  | 8 | 婚姻状况证明材料 | 申请人提交 | 1 | 1.结婚的提交结婚证或者可以证明婚姻关系的户口薄；2.离异的提交离婚证或者法院调解（判决书）；3.丧偶的提交配偶死亡证明、火化证明或者户口所在地的派出所出具的户口注销证明；4.如预告登记证明或不动产登记证明上已显示产权份额的，不需再次提供。 | 结婚证、离婚证、法院调解（判决书）、婚姻档案、丧偶证明原件和复印件。 |
| 9 | 税收征（免）凭证 | 申请人提交 | 1 | 1.家庭购买首套或第二套住房享受契税优惠的，需提供申请人的家庭婚姻证件或个人婚姻状况承诺书。2.棚改、重点工程项目拆迁户重新购房享受契税优惠的，提供下列征拆证明资料原件及复印件：土地、房屋被政府征用、占用的协议文书原件及复印件；单位或个人的身份证明原件；★特别提示：征收协议签订人与补偿款重新购房人非同一人的，需提供下列与被征收房屋产权关联的证明：棚改户提供征拆项目部盖章的《货币化安置证明登记表》；重点工程征收集体土地上的房屋提供征拆项目部盖章的《安置动迁人口认定表》。 | 购房发票、契税凭证原件 |
| 10 | 不动产询问记录 | 窗口提交 | 1 | 申请人对产权的详细划分需在问询表里注明，共同产权人需到场签字认证，代理人的需到场签字认证。 |  |

**八、联合办理基本流程（一图）**

**“我要办理不动产登记（二手房买卖）”一件事流程图**

（时限：5个工作日）

开始

已落宗的在权籍调查窗口

出具宗地图和房屋平面图

到综合窗口提交房屋转移登记资料

合同备案

缴纳维修基金

缴纳税金

档案查询

产权信息

缴纳登记费

交扫描人员进行档案扫描

综合窗口初审资料

不动产复审岗位进行复审

记载登记薄

不动产缮证岗位打证盖章

自动打证机打证客户领走

发证

结束

未落宗的需权籍调查科实地调查落宗

后出具宗地图、平面图（七个工作日）

划拨土地需交纳

土地出让金

**九、办理说明**

（1）转移登记应双方共同申请，买方为夫妻双方的，且的对产权划分无特需要求可委托其中一人到场签字，或手写委托书委托办理即可；

(2)买方为夫妻双方的，对产权划分有详细要求的，需夫妻双方同事到场签字确认，或由代理人持公证部门出具的委托公证书到场签字认可；

(3)买方不属夫妻关系，需买方所有产权人到场对产权份额的划分签字认可，或由代理人持公证部门出具的委托公证书到场签字认可；

（4）卖方无法到场的，代理人必须持公证处出具的委托公证书到受理窗口登记；

（5）原土地使用权人无法到场申请的，需在国土局网站上公示15个工作日后，持公示单与网站截图再到窗口申请受理；

（6）原土地使用权人为单位和个人的，需拿国土证总证原件到窗口核减土地使用权面积；

（7）遗失补证的登报公示期为15个工作日，申请遗失补证时可以与产权的转移登记合并办理；

**十、审批时限**

承诺5个工作日（法定公示期和权籍落宗工作日除外）

**十一、收费标准及依据**

1、维修资金收费标准：配备电梯的物业110元/平方米，未配备电梯的物业60元/平方米。

《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部令第165号）；《湖南省物业管理条例》。

2、非税窗口缴纳：登记费住宅80元/件，非住宅550元/件，不动产权属证书工本费10元/本(夫妻之间的产权转移)。

登记费与工本费不重复收取。

《湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅关于转发<国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题>的通知》（湘发改价费[2016]2559号〔2017〕264号）

3、土地收益金（土地出让金）：经济适用住房、存量公房，按照税务部门评估计税价格的10%缴纳；房改房，按照税务部门评估计税价格的1%缴纳；按房改房政策分配给职工但未经房改办审批的，以及国用企业改制时分配给职工的住房，单位集资建房、拆迁安置房按照税务部门评估计税价格的3%缴纳；历史遗留的国有划拨土地上的商品住房按不低于申请不动产登记时具有合法资质的机构依法出具的土地评估价的35%缴纳；历史遗留的国有划拨土地上的商业用房，按不低于申请不动产登记时具有合法资质的机构依法出具的土地评估价的40%缴纳。

收费文件依据：《岳阳市人民政府办公室关于妥善处理当前不动产登记中有关问题的通知》（岳政办发〔2017〕29号）

4、缴纳税金：见附表

**税金交纳附表：**

|  |  |
| --- | --- |
| **住宅** | **非住宅** |
| 增值及附加税 | 纳税人 | 备注 | 二手房 | 法院判决 | 拍卖 | 直系亲属赠与 | 交换 | 婚内赠与 | 分家析产 | 核定征收 | 计算征收 |
| 卖出方 |  | 满2年免（权证或契税票） | 5.3% | 5.3% | 5.3% | 免征 | 5.3% | 免征 | 免征 | 5.3% | 5.3% |
| 契税 |  | 买进方 | 90平米以下首次和二次购房为1%；90平米以上首次购房为1.5%，二次购房为2%；三次及三次以上购房不论面积4%。 | 4% | 差额征收 | 免征 | 免征 | 4% | 4% |
| 个人所得税 | 卖出方 |  | 满5年家庭唯一住房免征 | 1% | 1% | 1% | 免征 | 1% | 免征 | 免征 | 1% | 20%(继承，赠与和分家析产得来的产权) |
| 印花税 | 卖出方 | 买进方 | 免征 | 0.025% | 免征 | 0.025% | 0.025% |
| 土地增值税 | 卖出方 |  | 免征 | 6% | 30%-60%(差额征收) |

**十二、办公地点和时间**

平江县行政审批服务局 城关镇体育路88号

法定工作日

夏季（7月1日—9月30日）：

上午 8:30—12:00

下午14:30—17:30

冬季（10月1日—次年6月30日）：

上午8:30—12:00

下午14:00—17:00

**十三、咨询监督电话**

不动产登记综合窗口： 0730-6284179

监督电话：12345 0730-6286245