

下月起购房契税下调至1% 买卖住房免征印花税

【摘要】

- 契税** 首次购买90平方米及以下普通住房的,契税统一下调到1%(原3%-5%)
- 首付** 居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款,其商业贷款利率下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍(原0.85倍),最低首付款比例调整为20%(原比例30%)
- 免税** 个人买卖住房暂免征收印花税(原比例0.05%),免土地增值税
- 利率** 个人住房公积金贷款各档次利率下调0.27个百分点
- 具体执行** 地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策

【算账】

新政实行前,所需要缴纳的税额为:	新政实行后,所需要缴纳的税额为:
营业税及附加: 700000×5.55%=38850	营业税及附加: 700000×5.55%=38850
印花税: 700000×0.05%=350	印花税:0
个税:700000×1%=7000	个税:700000×1%=7000
契税:700000×2%=14000	总计:45850元
总计:60200元	

关于降利率

新政关键条文:
金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。同时,下调个人住房公积金贷款利率,各档次利率分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民灾后购置住房的贷款利率下限、最低首付款比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

关于减免税

新政关键条文:
从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方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;对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

首次购买90m²以下住房 南京市民缴纳契税为0

首次购买90平方米及以下普通住房的契税税率降至1%,如果再加上南京政府1%的契税补贴,那南京90平方米以下的房子岂不是“零契税”了!这或许是南京人对于国家下调契税消息的第一反应。

高档房不享受契税优惠
事实上,之前南京税务部门一直都有“降低契税”的猜测,“如果在个税和契税中选择,那么契税调低的可能性更大,事实也证明了我们的猜想。”专家指出,个人所得税国家有专门的税法,要修改个人所得税法需要全国人大通过,因此降低契税是相对简单的做法。

购房90平方米以下“零契税”
尽管有些歧义,但有一点却是很让南京人兴奋的,那就是:首次购买90平方米及以下普通住房的契税税率降至1%,如果再加上南京市政府1%的契税补贴,那南京90平方米以下的房子岂不是“零契税”了?

按照南京长期以来执行的契税标准:高档住宅按总房价的4%征收,普通住宅按总房价的2%征收。如果是一套60万的普通住宅,契税就要交1.2万元。

今年9月27日,南京率先公布20条“楼市新政”,其中最吸引眼球的就是金额为房价1%的“购房补贴”。这份由南京市财政局、房产局联合签发的“房贴细则”明确规定,买房人所购普通住房面积不超过90平方米(含),购房补贴金额为契税完税证上实缴金额的1%;所购普通住房面积在90平方米到144平方米(含)之间,购房补贴金额为契税完税证上实缴金额的0.5%。在细则中南京还明确从2008年10月1日—2009年9月30日一年的时间内,在南京购房即可享受房贴。也就是说,在享受了购房补贴后,一套90平方米的普通住宅,实际契税只需要缴纳1%。而90平方米到144平方米(含)之间,契税税率降低至1.5%。

在享受了南京购房补贴后,国家的“新政”无疑又是“锦上添花”,如果你是首次购房,购房面积又没有超过90平方米,那么恭喜你,你所需要缴纳的契税将为“零”!

“首次购买”有歧义
对于契税的优惠政策,很多人对“个人首次购买90平方米及以下普通住房”的提法也提出了疑问。从语言上来看,这句话有两种理解方式,一种是:只要是首次购买90平方米及以下普通住房的,不管之前是否已经购买了超过90平方米的住房,都可以享受契税1%的优惠。而另一种理解就是:个人首次购房,且必须是购买90平方米及以下商品住房的,才能享受1%的契税优惠。

个人买卖住房才减免印花税

南京市目前对房屋买卖收取的印花税率率为0.1%。在土地增值税方面,南京目前只对非普通住房征收;个人转让居住未满3年的非普通住宅时,需要缴纳1%的土地增值税;而个人转让居住满3年的非普通住宅时,需缴纳0.5%的土地增值税。

而此次国家新政中规定:对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。也就是说,个人转让住宅时可以减免所有印花税和土地增值税。

不过专家提醒,在新政中只提到“个人销售或购买住宅”,这意味着对于企业等其他单位销售、购买住宅并不在此优惠之内。

下一次可能减“营业税”了

“政府针对房地产市场出台的财税政策也已经很多了,可调来调去,为什么总让人感觉效果不大呢?”南京审计学院财政税收研究所所长、中国财政学会理事蒋大明认为,截至目前,政府的财税政策似乎一直在“下端”调控,购房方面的印花税、契税、土地增值税

这次商业性房贷扩大下限后,其最新利率为5.229%;公积金利率下调后,其最新利率为4.59%,两者之间的利差为5.229-4.59=0.639个百分点。“也就是说,以后市民即使贷不到公积金贷款,贷商业性房贷,也不会多付多少利息了。”专家说。

疑问1 二套房贷限制等于取消了?

昨天,很多市民都提出了疑问:新政出台后,原来对二套房贷的限制是不是意味着就取消了?记者为此采访了多家银行房贷部负责人,发现他们对政策的理解出现偏差。

有银行人士认为,从字面理解,就等于二套房政策解禁;但也有人说这一政策目前来看比较含糊,不能直接理解为二套房贷政策取消,尤其这次政策并没有提到原来有关政策同时废止。所以更多的人士认为,具体怎么操作,还要等待进一步细则的出台。

南京一股份制银行房贷部负责人昨晚在网上研究了人民银行的几条规定后,告诉记者:“从字面上理解,就是二套房贷政策放开了。”他说,人民银行要求“对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求,金融机构可在贷款利率和首付比例上按优惠条件给予支持”。那么,什么是改善型普通自住房?不就是二套房么?他说,原来政策是限制大房子;现在改善住房,不就是鼓励买大房子了么?

另外一国有银行房贷部相关负责人称,至于什么是“改善型普通自住房”,目前并没有具体定义。他们会跟总行建议政策放宽一点,不然小银行如果降低门槛,将二套房都算作“改善型普通自住房”,那么他们国有银行贷款怎么发放?

昨天,也有一银行人士称,人民银行的这一规定比较含糊,很多定义没有明确,究竟什么是改善型普通住房呢?尤其这次规定没有提到原来二套房限制的政策同时废止,所以他认为很难说二套房政策就被取消了,这得等进一步的细则出台,下面的银行才好具体操作。

疑问2 0.7倍下限老客户不一定享受到?
对于新客户来说,这一系列的贷款优惠政策都能享受,但是原来已经办理了贷款的老客户怎么办呢?毕竟从0.85倍变成0.7倍,能省不少利息呢!
记者昨日从南京多家银行了解到,2006年央行曾经将0.9倍下限扩大至0.85倍。对于老客户来说,一些银行在次年年初调整贷款利率时,对没有不良信用记录的客户都统一进行了优惠幅度的调整。

不过,也有银行昨日表示,下限的调整跟降息不同,贷款合同中并没有约定次年调整,所以对老客户来说,合同原来约定优惠幅度是多少就是多少,次年不应该调整下限。

对于银行的这一说法,不少客户并不赞同。市民李先生称,如果银行对自己这样的老客户不将优惠幅度从85折调至7折,那么他就想办法转按揭,将贷款转到能调到7折的银行去做。**快报记者 王海燕**

住房交易税费下调

据新华社北京10月22日电(记者韩浩罗沙)经国务院同意,财政部、国家税务总局22日宣布,决定对个人住房交易环节的税收政策作出调整,降低住房交易税费。

两部委明确,自2008年11月1日起,对个人首次购买90平方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;对个人销售住房暂免征收土地增值税。

同时,为加强税收优惠政策管理,要求首次购房证明由住房所在地县(区)住房城乡建设主管部门出具。

记者从财政部了解到,除了降低住房交易税费,国务院有关部门近期还将采取一系列措施解决广大人民群众特别是中低收入者的住房困难问题。

中国人民银行22日宣布,决定扩大商业性个人住房贷款利率下调幅度,加强对个人首次购买普通住房的金融支持。自10月27日起,金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。

同时,中国人民银行还下调个人住房公积金贷款利率,各档次利率分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民灾后购置住房的贷款利率下限、最低首付款比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

此外,政府还决定加大保障性住房建设规模。加快廉租住房建设,加大实物配租力度,扩大廉租住房租赁补贴范围,推进棚户区(危旧房)改造,多渠道改善居民住房条件。

另据悉,根据国务院部署,地方政府也可以制定鼓励住房消费的收费减免政策。

财政部有关负责人表示,上述政策的实施将有利于改善住房消费的政策环境,减轻广大人民群众特别是中低收入者的购房负担,扩大住房消费需求。

权威观点

昨天,对房产新政,复旦大学金融研究院房地产部主任任华伟表示:“此项政策出台表明中央政府下定决心要维护房地产市场的稳定,也透露出中央保增长的决心。”对于此次政策的出台,华伟表示早在市场预料之中。

华伟特别指出,此举表明中央政府为下一步采取更加深入的政策留下了空间,“有关部门希望尽快使房地产市场恢复信心,如果短期内不能恢复,地方政府可能出台进一步的措施。”

交通银行首席经济学家连平表示,从短期来看,相关政策不会给楼市带来立竿见影的效果,因为主导楼市的因素主要是预期,目前来看除了有真实需求的购房者之外,其他购房者依然抱有观望态度。

同时,他认为,此前有关二套房贷放松的呼声日趋强烈,不过从此次出台的政策来看,有关部门依然将焦点集中在首套住房方面,连平认为,这说明目前重点是考虑低收入群体,满足自住为目的购房者的需求,“不过如果市场继续往下走,对于二套房的政策也有可能进一步放松。”连平表示。

快报记者 唐真龙

政策仍有调整空间

中低价房有望先复苏

新政出台后,部分开发商预测,中低价商品房市场的交易量将率先复苏。

根据克尔瑞机构测算,以20年贷款100万元,且月等额还款为例,在9月15日以前和10月27日以后买房的利息总额相差高达25.3万元。9月15日以前,五年以上贷款基准利率为7.83%,优惠利率为7.047%,经过9月15日和10月9日两次降息,再加上目前7折的利率下限,购房者最多可享受5.229%的年利率。两者比较,月还款额分别为7781元和6727元,每月少1054元。

据上海房地产专家丛诚介绍,5.229%的利率水平已经接近2002年的利率最低点5.184%。“6年半的漫长升息,在一个半月内被下调到原来的低点。”

一个非常值得关注的现象是银行存贷款利率差的缩小。丛诚介绍,目前五年期整存整取存款利息为5.58%,如果五年以上贷款利息最低可至5.229%,预示着购房者可以不动用自己的存款来买房,因为存款利息可以支付贷款利息且有剩余。“这种存贷利率部分倒挂的现象将带动更多的贷款购房消费,有助于拉动内需。”专家表示。

快报记者 于兵兵

具体落实

财政部要求原文:
加快廉租住房建设,加大实物配租力度,扩大廉租住房租赁补贴范围,推进棚户区(危旧房)改造。

南京情况:
南京进行了最后一批55户按老政策申请的实物廉租房选房工作,并宣布廉租房申购放5年,家庭人均月收入750元以下,人均住房面积在15平方米以下即可申请;而且普通低保户不是孤老或残疾人,只要南京市城镇户口满5年,家庭人均月收入750元以下,人均住房面积在15平方米以下也可申请。

据初步预计,南京扩容后的实物廉租房将增加到3000套,增加了4倍左右;廉租房租赁补贴和租金减免的申请标准也在放宽。原先南京廉租房保障(有实物廉租房、廉租房租赁补贴和租金减免三种方式)最低收入住房困难家庭有1万多户;明年也将扩容到近2万户的低收入住房困难家庭,增加了近1倍。

此外,南京从今年开始还启动了危旧房改造三年计划,打算从2008—2010年每年改造100万m²的危旧房,三年达到300万m²,被拆迁居民可申请就近的经济适用房。目前,今年的改造计划是100万m²。

快报记者 孙洁

南京情况:
低收入家庭资格认定办法已出初稿

财政部《新政》第十条明确:近日将发布城市低收入家庭资格认定办法,以规范廉租住房和经济适用房保障以及其他社会救助工作中的城市低收入家庭资格认定行为。

记者了解到,《南京低收入家庭资格认定办法》的初稿今年9月已经出台,该办法的核定内容主要是规定了低收入家庭的“三大核心标准”:城镇居民家庭人均月收入在750元以下,家庭人均住房面积在15平方米以下,此外城镇居民户口满5年。

就750元/月的家庭人均收入如何认定,该办法主要规定哪些收入算家庭收入、哪些不

算,并规定在申报过程中弄虚作假的取消其低收入家庭资格,且5年内不得再提出住房保障申请。

据悉,南京《办法》早于国家《办法》出台主要是作为全国的试点来进行尝试,加速推进廉租房保障从最低收入家庭扩大到低收入家庭的进程。目前《江苏低收入家庭资格认定办法》也在酝酿中,只等国家《办法》出台就可出台,对于中央法规和地方规定不一致的将予以协调。省内办法出台后,南京、无锡等地在低收入家庭资格认定上探索一些好的经验将在全省被推广。

快报记者 孙洁

胜利冲金 极速行动
最高优惠18800元!

一汽大众全系“胜利冲金”优惠行动跑起来了!进店还有更多优惠组合,让惊喜不断!详情垂询一汽大众各地特约经销店或致电4006 171 889。

● 连续 优惠18000元 ● 宝来经典三厢 优惠18800元
● 连续 优惠10000元 ● 宝来经典两厢 优惠15000元
● 更有3.99% 超低利率等您选

2重享受, 09新款加配不加价

南京协众集团团购汽车销售服务 025-52602288
江苏华海汽车销售服务有限公司 025-52866622

南京朗驰集团团购汽车销售服务 025-85330066
江苏舜华汽车销售服务有限公司 025-85436861