

上海二手房 满两年 不收营业税,南京呢?

释疑1

能放宽二手房营业税、个税吗?

省地税:二手房营业税、个税“从宽”的可能性不大

从11月1日开始,上海个人转让自用2年以上、并且是家庭唯一生活住房将不再负担营业税和个人所得税。消息一出,南京人不免急了!因为营业税和个人所得税曾经极大限制了南京二手房交易,使得二手房市场在最近的房产寒冬中几近冰封。

那么,南京的二手房营业税、个税有没有可能放宽?如果放宽,又会采取怎样的形式?记者昨天专门与南京税务部门专家进行了探讨。

直接减免?可能性不大

按照南京规定,二手房交易中,购房未满5年上市交易将被征收1%个人所得税(核定征收税率)和5.55%的营业税及附加。两项税收相加总额达到总房价的6.55%。相对于契税和印花税,营业税才是房产交易中真正的“大头”,如果营业税、个税能有所放宽,将使二手房流转成本大幅度降低。

尽管专家们一直呼吁通过营业税上“放宽”来刺激房地产市场的回暖,但从目前看来,想要直接减免二手房交易的营业税和个税也面临一定的困难。

记者从地税部门了解到,国家的税收政策一向是自上而下,有其连贯性和稳定性,地方政府如果要在营业税、个税征收政策上有所

变动,必须上报国家税务总局批准,不得随意改动。

江苏省地税部门有关人士昨天向记者透露,江苏近期不会出台二手房营业税、个税征收方面的新政,“从宽”的可能性不大。而南京市地税部门则表示,他们会执行省级税务部门的要求。

变相减免?有两种可能

既然“直接减免”的可能性较小,那么有没有“变相减免”的可能呢?专家表示,除了更改税收政策以外,有两种途径也可以达到变相减免二手房交易中营业税、个税的目的:

第一种就是类似于上海的做法。专家告诉记者,在上海新出台的16条救市措施中,第六条和第七条分别是“个人将购买2年的普通住房对外销售的,个人不负担营业税;个人转让自用2年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,个人不负担个人所得税”。

如果仔细研究一下其中的用词,你会发现,新政中对于营业税和个税使用的是“个人不负担”,而在针对契税、印花税的规定中使用的则是“暂免征”,为什么有这样的差别?专家解释说,“个人不负担营业税和个税,并不意味着不征收营业税和个税,只是税额不由个人负担,可能由政府负担了,本质还是地方政府对卖房人的财政

补贴。”专家告诉记者,这有点像打“擦边球”,但却达到了实际的效果,当然这也是建立在地方政府具有一定的财政收入基础之上。

第二种可能则是更改“征收时点”的标准。事实上,南京之前就曾经传言会“合理认定二手住房交易税收征收时点,进一步降低居民购买和转让房屋过程中的税收负担”。

以前二手房交易时,交易税征收日期都是以契税完税日期或房产证记载日期为起算日的。此前已经有消息称,今后南京在认定二手住房交易税征收时点时,将统一划定为以“商品房买卖合同登记日期”为准,而不再按“契税完税日期或房产证记载日期”为准。

举例来说,陈女士2005年购买了一套期房,如果在当年8月签订了购房合同并鉴证,而房子直到2007年底才正式交付,办理了产权证。按照过去的规定,陈女士的房子要在办理房产证的日期起算,5年后转手方能免交营业税,也就是说,只有到2012年才可以免营业税上市交易;但如果更改起算日标准,只要从2005年合同登记鉴证日期算起,到2010年8月房子转让时就可以免征营业税了。这样算来,该套房产转让免交契税的时间,比原来足足提前了两年多。

快报记者 都怡文

释疑2

首购住房、改善住房如何认定?

市房产局:抓紧把国家政策落实到位,并研究出台细则

[政策原文]

- 1.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%;
- 2.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%。

首次购买90平方米以下普通住房,怎么认定呢?改善型的自住房又如何认定?在国家这次新政出台之后,上海第一个站出来明确“首次购房证明由上海市房地产交易中心出具”,而财政部也称“首次购房证明由住房所在地县(区)住房和城乡建设主管部门出具”。

对此,南京市房产管理局副局长郭宏定昨天向记者表示:南京正在抓紧将国家政策落实到位,首次购房的证明肯定由房产部门出具,但一些细节问题将作出研究才能公布具体细则。

家庭或个人均可买房,按哪一种认定?

——倾向于以家庭为单位来认定

和之前的“第二套房”房贷新政一样,这次也出现了首次购房是以“家庭买房还是个人买房”认定的争议。比方说,夫妻双方,男方已经买了一套80平方米的房子,享受了契税优惠和购

房补贴;那女方再单独以个人名义购买一套低于90平方米的房子呢,是不是也算首次购房,可以享受到双重优惠呢?

房产局人士表示,按照借鉴之前“二套房”政策的认定,倾向于以家庭为单位来认定。不同的话,首次购买90平方米满足自住型需求的政策就“滑边”了。

首购90平米以下住房,证明怎么开?

——六个房产局的信息要赶快联网

此外,还有一个棘手的问题是:现在南京市房产局的档案馆只能提供江南八区的房产查询,而江宁、六合、浦口三区和溧水、高淳两县的房产查询,仍要到当地房产档案管理部门查询;如果买房人在不同地方买房,从而套取国家的契税减免和购房补贴呢?

对此,有业内人士表示,之前“二套房贷”的查询工作一直没有实行各个房产局信息联网,现在“首套住

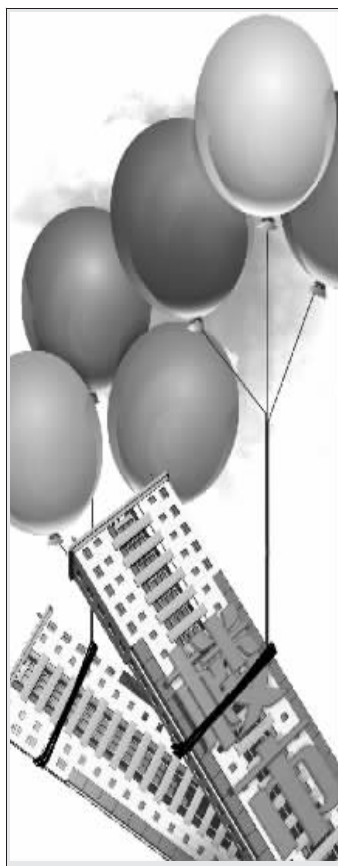
房”的认定依然存在这个问题。当然这是技术层面的问题,六个房产局的信息要赶快联网。总不可能让南京的买房人“到六个房产局开六张证明吧?”

购买改善型自住房利率优惠,哪些算改善型?

——低于人均住房面积就能优惠

改善型住房贷款可以按基准利率的0.7倍来执行,那这个“改善型”又如何认定呢?南京市房产局产权市场处人士表示,目前国家政策还没有正式出台,但肯定会以之前的老政策来“框定”——就是家庭住房面积不能超过当地的人均住房面积。

比方说,如果一家3口人,原来住的是50平方米的房子,按照目前南京人均住房面积32.21平方米的标准,这个家庭如果要买房,就满足改善型自住型的要求,在利率上就可以享受优惠,“具体的工作将配合银行部门进行”。快报记者 尹晓波



CFP图

■相关新闻

江苏酝酿进一步为涉房收费松绑

快报讯(记者 郑春平)买房卖房的新实惠还不止减免契税、印花税!22日财政部的“救市”新政中还要求,地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。也就是说,住房买卖时的这费那费也有望继续减负。记者昨天从省物价局了解到,不久前江苏已经就经适房等收费出台了新政,下一步将继续酝酿并放松涉房收费。

不久前,江苏专门为低收入家庭买房租房制定了减负政策,对经济适用住房、廉租住房、危旧房改造和旧住宅区整治建设项目,免收各种政府性基金和行政事业性收费;限价商品住房和政府统一规划建设进城务工人员集体宿舍,减半征收各种政府性基金和行政事业性收费。以上四类住宅房收取的经营服务性收费,凡有固定标准的,按标准减半收取。例如,房屋买卖中的土地使用权交易综合服务费是1.4元每平方米,减半征收;城市规划技术服务费是每平方米1元左右,减半征收等。另外,房屋所有权登记费也执行了新的规定,住宅登记收费标准为每件80元,非住宅登记收费标准为每件550元。四类住宅房同样减半征收。

近年来,江苏涉房收费已经过多轮清理,2003年则出台了商品房销售“一价清”政策,在住宅商品房销售中对购房者最终结算时只能实行一个价格,开发企业不得在价格之外收取未经价格主管部门批准的任何费用,政府行政部门不得擅自立项、超标准、超范围向开发企业收取各种费用。省物价局称,各种涉房收费中,有些是向开发商征收的,有些是向买房人征收的,前者看起来是开发商减负,但最终还是买房人受益,因为向开发商征收的费用最终还是要打入成本,由消费者买单。这次国家的“救市”新政出台后,各地有望继续出台减免涉房收费。

省物价局称,将会继续清理不合理费用,放宽收费管理。

苏州 22条“暖市”政策出台 公积金最高能贷50万

继国家相关部门出台房产“救市”政策后,苏州22条暂行意见也浮出水面。其中最引人注目的除了“入户”政策外,调高公积金贷款额度也颇为大手笔:住房公积金贷款最高额度由32万元提高到50万元,其中一人符合贷款条件的最高额度由20万元提高到30万元。

对此,业内的反应却甚为冷淡。相关专家认为,政策会在短期内恢复开发商和购房者的信心,但能否促使整个房地产市场全面回暖,仍有待检验。

22条暂行政策“暖市”

记者发现,此次出台的暂行政策,在商品房征收契税、购房人户年限、公积金贷款政策等方面均有所调整。

据了解,《苏州市人民政府关于促进房地产市场健康发展的若干意见(暂行)》中的主要规定有:

■购买市区成套住房90平方米以上,取得房屋所有权证1年以上,由单位合法聘录用2年以上(或在市区经商、兴办企业2年以上,累计纳税5万元以上),按规定参加社保2年以上,允许其本人配偶及其未成年子女整户迁入;

■住房公积金贷款最高额度由32万元提高到50万元,其中一人符合贷款条件的最高额度由20万元提高到30万元;降低住房公积金贷款首付比例,购买90平方米以内(含)商品住房首付由30%降低至20%,二手房首付比例由40%降低至30%;恢复对购、建住房的借款申请人申请第二次(含)以上住房公积金贷款的办理。借款申请人还清住房公积金贷款后,可再次申请办理住房公积金贷款;

■对个人购买市区内(吴中区、相城区、平江区、沧浪区、金阊区、苏州工业园区、苏州高新区,下同)商品住房可减半征收契税;对个人购买市区内商品住房后再出售其原有市区内住房的,该二手房交易可减半征收契税;对出售自有住房,并在一年内新购住房的纳税人,先按现行规定缴纳个人所得税、纳税保证金,待其换购住房后,可凭正式发票按规定办理退还保证金;

■对一户家庭中年满18周岁子女购买第二套住房,其贷款可比照首套住房贷款政策执行。

常州 房价相对稳定 近期不实施契税补贴

下月起购房契税税率下调至1%,免征印花税等国家一系列利好政策出台,到底会给常州市民带来多少实惠?昨天,记者就此走访了常州市财政部门有关负责人。

让利给市民3000多万

昨天,常州市财政局契税征收管理所顾凯成所长给我们算了一笔账。

顾所长介绍说,从去年的情况来看,去年常州市区一年商品房土地增值税征收了500多万,与印花税加起来,两项税收常州市区去年一共征收了1500万元左右。而90平方米以下普通住房方面,商品房和二手房去年契税征收额为3759万元。这样算

观点1:有效,但是太慢

苏州君地置业有限公司副总经理朱丹丹认为,国家和苏州地方相继出台“救市”政策,无论对于开发商还是购房者都是一大利好消息,“不管作用如何,至少是一个能增强房地产市场信心的信号,鼓励健康的消费心态”。

对于“救市”政策究竟能产生怎样的作用,她表示,从销售实际情况看来,苏州楼市的刚性需求还是比较强烈,因此“救市”政策肯定能有效促使房产销售一定程度的突破。“松总比不松好。但从出台的政策分析,这次是有限松绑”,朱丹丹说,期待“救市”政策推动楼市迅速回暖并不现实,“我认为这只是一剂慢效药,而不是强心针,楼市全面复苏还得有一个过程,仍需市场的检验”。

江苏吴中地产集团有限公司副总经理曹昌宇也表达了同样的观点。

他告诉记者,这次苏州政府出台的暖市暂行政策主要是起到恢复市场信心的作用。但是由于政策对第二套房的界定和鼓励作用不太明确,同时,对二手房市场买卖的交易税也没有明确的下降,与不少人心里的预想还是有点出入。很多城市出台的政策中,对于购买第二套房的优惠力度大于苏州,比如上海购买2年以上的二手房就可以免交交易税。“总体来说,就是这个政策短期内对恢复信心很有影响,但是整个房地产市场回暖的趋势仍然有待观望。”

观点2:无效,影响太小

苏州栖霞建设有限责任公司常务副总经理吕俊认为,财政部和苏州分别都出台了对于房产的“暖市政策”,苏州出台的政策与大部分城市大同小异。“我觉得这些政策所起的作用类似于股市的‘触底反弹’,主要起到对人们的心理安抚的作用。由于苏州这次‘暖市政策’的力度并不大,因此对苏州房地产未来的作用也不会太大,甚至可以说影响很小”,他表示。

快报记者 谊磊 周彤

下来,如果一年内的房子交易量和2007年持平,以2007年的量为例,则这几项税收新政一年可以让利给常州市民3000多万元。

近期不会有新政出台

针对此前一些城市出台的“地方政府对市民买房契税实施补贴”这一政策,顾所长表示,常州近期应该不会出台类似政策,因为,“政府单纯的补贴可能起不到太大的作用,而且这样会导致资金使用率低,钱花了,没产生多大效果。再说,常州的房价一直较稳定,因此短期内政府部门应该不会有新的政策出台。”

快报记者 刘国庆