金楼市周刊 Estate
最权威的财富地产杂志

“瘦身”到90m²就能避税?悬!

友情提醒:合同约定小于90m²不作数,契税完税以交付实测面积为准

“之前还公开宣传是90.2m²户型,现在户型图显示的面积却变成了89m²——准备购买某楼盘的市民张先生近期发现了这一变化。按照国家新政,面积变小后买房至少能省下上万元契税,暗喜之余,张先生却有点困惑:这房子面积到底是多大?开发商说多大就是多大吗?如果交付后的面积超过90m²,还能享受到契税减免和利率下浮政策吗?”

[读者疑问]

房屋面积突然“瘦身”是否一定能享受新政优惠

毕业留宁的张先生准备买房结婚,离单位较近的一家楼盘尤其吸引他的注意。“靠近地铁,位置好,可惜户型都在90-140m²之间,最小的也有90.2m²。”7月,由于担心面积超过90m²做不到首付两成,张先生没有出手。

10月下旬国家出台新政。不仅明令首次购房90m²以下可以首付两成,契税也随之下降到1%,再算上南京1%的房补,90m²以下基本是零契税。就在张先生网上搜集90m²以下楼盘时,此前中意的那家楼盘再度走进视线,且网上显示的最小户型是89m²。

惊喜之余,不免担心。且不论90.2m²是怎样变成89m²的,万一房屋交付后的面积超过了90m²,缴税、贷款时到底以合同面积还是实际面积为准?一旦要为多出的面积付出更多税费,开发商会承担吗?

[部门解惑]

合同面积不算数 契税以交付建筑面积为准

实际上,时下南京有一大批88-90m²的两房、三房户型存在。时光□韵在售和新推出的房源都有89m²两房;新城尚座号称集约小三房的面积正是89m²;万科金域缇香的90m²户型一直是主打,即将开盘的金色城品也有大量的90m₂户型;金地名京、融侨·中央花园、林景·嘉园、宏图·上水园等都有类似面积段的产品。

南京契税部门的解释是,这是开发商公布的面积或买卖合同签订的面积,而契税完税是以房屋交付时测绘部门测量出的实际建筑面积为依据,“是申请产权证时的实际测量面积,而非合同约定面积,超出90m²的均不享受减免政策。”

这意味着,一旦房屋交付时测绘部门所测量的实际建筑面积超过90m²,购房者就享受不到1%的福利契税政策及南京市政府1%的契税补贴。

[律师提醒]

面积误差3%不违规 购房者签订合同时得留心

“开发商公布的房屋面积,的确只是户型设计时的预测面积,而建筑施工都是手工制作,实际交付后的面积缩水或放大,开发商自己也难以预见。”一位从事房地产开发多年的地产人士这样告诉记者。

而按照国家建设部《商品房销售管理办法》的规定,允许合同约定的建筑面积与实际交付的建筑面积误差比绝对值在3%以内实行多退少补。一套88m²、89m²的房子,如果刚好实际面积误差比绝对值在3%,很容易就会超过90m²。

江苏东恒律师事务所律师王磊提醒,按照最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案适用法律若干问题的解释》第十四条规定:出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算;若面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同,返还已付购房款及利息的,应予支持。

“如果面积误差比绝对值不超过3%,购房者按理该承受相应的面积价格及相关税费,想投诉甚至退房都不可能,”王磊建议,为防范出现类似现象,市民最好在签订买卖合同前,在合同中加入一条,约定如果房屋面积超过90m²,相应的税费由卖方承担,这样才比较保险,仅凭买房时签订的约定建筑面积是没有说服力的。 **快报记者 杨连双**

■《金楼市》互动热线
025-84783545 84783529
84783628 84783615

■一周行情

刚性需求的出手了

南京网上房地产数据显示,11月3日至11月9日,全市普通住宅共计上市10.65万平方米,较前一周下降了42.80%;认购面积为6.14万平方米,认购量下滑19.21%;认购总套数595套,日均认购套数85套,日均认购量相比前周下降近一成;上周成交量为8.30万平方米,成交套数823套,日均成交118套。

主城区上市量增大

上周主城区成为上市重点区域,城北、城中和城南均有大量新房上市,合计占到全市商品住宅上市总量的95%,而江北仅占5%。城中上市4.07万平方米,成为上周上市量最大的板块,金陵尚府共计上市384套房源;城北上市量占全市31%,中电·颐和家园以及金域中央有较大上市量;城南主要是阅城国际花园二期房源。

上周江北和江宁分别认购217套和159套,占到全市认购量的36%和27%;城南认购量位居第三。

上周,全市共成交823套房源,日均成交118套,相比前一周,涨了近四倍。江北和江宁依然居于排行榜前列,分别成交365套和191套,两者的成交量占到全市的66.83%。

值得注意的是,上周认购前十名的排行榜上,雅居乐花园、东郊小镇、翠屏紫气钟山等小户型楼盘表现突出。

新政刺激刚性需求

网尚机构专家分析,上周认购和成交的主力板块仍在江北和江宁。这两个板块成为那些被主城区高房价挤压出去的购房者最好的选择,新政的利好加剧了这一迁徙过程。

南京中海地产有限公司营销部相关人士表示,过去,主打小户型的中海凯旋门每天能够保持一套的出货,但是进入11月以来,成交每天都在翻番。购买人群以首次置业者为主,也都是为了自住。新政已激发了市场的刚性需求。

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办