

二手房营业税个税不“捆绑”缴

个税征收比例将取决于你能不能提供购房原值等凭证

【权威说法】

个人所得税怎么缴?

一、对个人转让住房,不能提供购房原值发票或合理费用(指住房装修费用、住房贷款利息等)的合法有效凭证,致使不能准确计算应纳税所得额的,采取核定征收方式征收个人所得税,核定征收率仍为1%。
二、对个人转让住房,能够提供购房原值发票或合理费用(指住房装修费用、住房贷款利息等)的合法有效凭证的,按其售房收入减去购房原值和合理费用后的余额为应纳税所得额按20%征收个人所得税。”

卖房提醒

高档房满不满两年都要缴营业税 满两年按差额征收,不满两年按全额征收

“原来以为超过2年的房子都不要缴纳营业税,一问才知道高档房还是要缴纳营业税的。”市民马先生显得有点无奈。南京房产二手房转让营业税“5年改2年”的政策出来以后,不少非普通住房(高档住房)的房主误以为也可以免缴营业税。

2006年2月份,市民马先生购买了河西某楼盘一套160平方米的四室大房子。2007年1月份,马先生拿到了房产证和土地证,现在听说满两年的二手房买卖可以免征营业税,哪知道一问,房屋建筑面积超过144平方米的高档房,不管满不满两年,都是要征收营业税。

“马先生这样的市民不少,以为只要是二手房买卖,满2年就不要缴纳营业税。”南京地税人士解释说,按照国家的文件精神,南京市于去年12月25日召开新闻发布会时,对于普通住房的转让,营业税政策规定为“超过2年(含)转让的,免征营业税”;而对于非普通住房,营业税政策规定为“超过2年(含)的,按其转让

收入减去购买住房原值的差额征收营业税;不足2年转让的,按其转让收入全额征收营业税”。

非普通住房,即高档住房,目前南京将之定义为“容积率小于1.0或建筑面积超过144平方米”的住房,在营业税的征收上,可以理解为“满两年的(含),按房屋差额征收营业税;不满两年的,按房屋全额征收营业税”。

地税人士表示,以一套160平方米的高档住房为例,假定出售的转让价是150万元。如果是未两年的,那么要按房价全额征收营业税及附加83250元(150万元×5.55%);如果是满两年(含)的,按照差额征收,计算公式为“(计税价格-购买原价)×5.55%”,若差价50万元,缴纳的营业税及附加为27750元(50万元×5.55%)。

另外,不管高档住房的转让满不满两年,在个税的征收,以提供购房原值发票或合理费用为凭证,不能提供的,即可以按核定的征收率1%来征收个人所得税。

热点解答

个税补贴领取方式等同契税补贴

“对个人转让2年以上住房取得的所得,其缴纳的个税根据地方分成部分给予补贴。”这一规定究竟如何操作?昨天华桥路产权登记中心地税窗口工作人员表示,这部分的补贴是从财政中列支的,具体办法由财政和房产部门共同协商决定。

取得产权2年以上的住房转让,个税部分最高可以返还40%,这个40%怎么领取呢?南

京市房产局相关人士表示,这个其实和之前的契税补贴操作方式一致。市民在缴纳完个税后,凭着个税发票,可以到指定的窗口领取支票,再凭支票在规定的期限内领取个税40%的补贴。不过,目前操作方式还没有最后公布,近几天有需要领个税补贴的卖房人,可以先保留个税的完税发票,届时凭发票办理相关领取手续。

快报记者 尹晓波

环卫工今年将实行两班制 另新增4000平米保洁员公寓

环卫工人一直被称作“城市美容师”,他们的待遇问题也一直为市民所关注。有的环卫工甚至从凌晨4点半一直工作到晚上10点半,不能拥有一个安居的环境。今年,他们的待遇能不能有所改善?昨天,记者从南京市环卫系统优质服务竞赛表彰大会上了解到,今年环卫工将实行两班制,改变以往从早干到晚的状况。另外,南京市还计划在今年新增4000㎡保洁员公寓,并在全市范围内建立150万大病救助基金。

实行两班制减小劳动强度

为了争取更多的收入,南京很多环卫工从凌晨4点半一直干到晚上10点半,这样就能拿到双份工资。但是,这种情况将在今年得到改善。“我们将缩短环卫工的劳动时间,实行两班制,早班从凌晨4点半到下午1点半,晚班从下午1点半到晚上10点半,包括吃饭时间。另外,环卫工劳动强度也会相应减小,保证保洁质量。”南京市市容局环卫处处长毛俊华表示,今年计划扩大机械清扫面积,新增10台扫路机和其他辅助机械,“以车代步”,争取机扫率比去年增加10%。窗口地区、繁华地段的保洁时间,也将从现在的15小时增加到24小时。”但是,工作量减少的同时,环卫

工的待遇也必然会减少一些,考虑到这一点,南京市将从其他方面对环卫工人的待遇进行补偿。

新增4000㎡保洁员公寓

目前,南京市还有很多保洁员存在住宿难问题,有的拖家带口就住在和垃圾场差不多的环境里,他们中的很多人都期待能有一个干净的“家”。今年,南京市计划建设4000㎡的保洁员公寓用于安置这个群体,此外,市容部门还将通过承租房屋、利用现有公厕、中车站等多种渠道为保洁员提供住宿。而保洁员子女的上学、就业等问题,也会由各区联系,使他们和城里的孩子享受同样的待遇。

在医疗救助上,今年全市将建立150万大病救助基金,专门用于帮助那些被疾病困扰、家庭困难的环卫工。“有条件上保险的保洁员,我们会逐步实现给他们上保险,对于那些年龄偏大,超过保险规定年限的,目前还有一些困难。”毛俊华表示,由于环卫体制改革没到位,和环卫工人签订劳动合同的愿望目前也存在一些困难,“全市目前有8700多名环卫工,女性55岁以上,男性60岁以上的就占了60%~70%,结构年龄偏大也造成了一定阻碍。”

见习记者 李蓓超

迟到、睡觉、超速,一切尽在掌握 环卫车首次装上GPS追踪仪

快报讯(见习记者 李蓓超)上班迟到、磨洋工、超速行驶……以前,环卫车或多或少存在一些问题,可是管理人员却无从下手。今年初,雨花台区环卫所出了个招,投资了5万元给该区40多辆作业车都装上了GPS定位系统,渣土车、洒水车、垃圾运输车等在环卫车的一举一动,都逃不过车管人员的眼睛。这也是南京首次在环卫车上安装GPS定位系统。

据雨花台区环卫所所长王鼎介绍,这个GPS定位系统是从今年1月1日开始安装使用的,“今年费改税后,车辆使用成本大幅增加,安装了这个系统就能了解所有司机大致的作业过程,防止违规操作,从而减少油耗。”王鼎告诉记者,以前车子一出去,车管人员就没有办法掌握它的运行动态了,“我们平时对

司机有个油耗的考核,有些司机就会钻空子,空载赚油钱。还有些司机在外面接生意、干私活,偷懒、磨洋工、睡觉的都有。”而装了GPS后,只要车辆停或动,在时间和地理位置上都会有相应的记录,这样就能对所有车辆的上班时间准确考核。

目前,为了节约油耗,该环卫所也规划出了最合理经济的线路让车辆按照线路行驶,车队管理人员在办公室电脑上实时监控,一旦车辆偏离了既定路线,电脑就会反馈给管理人员,然后对司机进行问责处理。除此之外,这个定位系统对司机的车速也有一定的限制。“一旦车速超过了车队限定的速度,一般是50公里/小时,电脑就会作出超速警告,这就对那些喜欢开快车的司机起到了监督作用,降低了事故隐患。”

眼看着就要“出件”了,两年之内的住房转让营业税和个税必须“捆绑征收”呢?针对房屋买卖人的询问,昨天南京市地税局正面回应:营业税和个税不存在“捆绑征收”的说法。另外,地税局对于个税的征收方式给出了最新解释:在个税的征收上,以提供购房原值发票或合理费用为凭证,不能提供的可以按核定征收率1%来征收个人所得税,能提供的则按应纳税所得额20%征收。

10%)、贷款利息等,按照差额10万元征收的话,也要10万元×20%=2万元。

而如果个税按照全额的方式,个税只需要缴纳70万元×1%=7000元,按照扣除相关费用以后的计算据实征收,个税也便宜了1.3万元。

记者从多家房产中介公司了解到,类似房主吴女士这样的情况不少,原来已经找好买家的,因为税收政策一直没松口,而迟迟没有签订购房合同。

很多房主在等说法

“反正这几天一直盯着中介公司和地税窗口咨询,看二手房交易的个税能不能按1%征收。”市民吴女士出售的房子迟迟没有办理过户登记手续。她说,房子的产权是2年之内的,当初买价是50万元,现在出售价是70万元,中间有20万元的差价。

按照目前地税窗口的解释,营业税和个税要么按全额,要么按差额计算征收。如果按照差额的话,吴女士需要缴纳营业税及附加是20万元×5.55%=11100元,个税是20万元×20%=4万元,即使扣除装修费用(房价

不能提供凭证按1%缴

按照10个工作日的限制(元旦后1月4日产权登记部门正式接受登记),14日以后将有大批按照新政来缴纳营业税及个税的二手房交易要过户缴税,昨天南京市地税部门向快报发来一份“关于个人转让住房征收个人所得税的通稿”,具体征收方案如上,从2009年1月1日起执行。

业内人士表示,这一规定等于将原先窗口强调的“捆绑征收”营业税和个税的规定给废除了,房屋买卖人将可以按照有利于自己的个税缴纳方式进行选择。



为抢一条鱼 跳进冰湖里

昨天,南京玄武湖环湖路上,一群市民拿着树枝在敲打冰面,走近细看,原来有条大鱼浮在了冰面下,但是无论他们怎么敲打,鱼就是不出来。一位老兄不惧严寒,卷起裤腿跳入河中,用手敲开冰面,把鱼掏了出来。

快报记者 施向辉 摄

邮储开办无抵押贷款
 贷款对象: 个体工商户、农户、私营业主(限经营性贷款)
 贷款限额: 上限10万元
 贷款特点: 门槛低,放款快,无需任何抵押
 商务贷款(房产抵押) 上限100万元
 邮储银行贷款热线: 84727580 84707926

招聘银行业务人员启事

人力资源公司招聘银行信贷员一批。年龄:23周岁以内(有一年以上银行从业经验的,年龄可适当放宽);具有普通高等院校全日制大专及以上学历。专业:金融、经济、会计等经济类专业。欢迎江宁、六合、浦口、溧水、高淳、栖霞、西善桥地区的人员报名。

报名时间:2009年1月16日前

报名地址:南京市下关大马路62号。电话:52973003,51506179

溧水地区报名地址:溧水中大街77号,电话:57213451