

房产调控升级,市场应声而动,中 所得税如何征收? 如何分摊? 二 上个周末,二手房市 潘石屹建议:房产信息联网,从第

3月1日下午,国务院出台“国五条”细则,房地产调控政策进一步收紧。市场反应如何?业内如何看待这次调控政策?

昨日,记者采访了多个楼盘、中介机构,咨询对后市政策如何变动的人明显多了起来,已经有二手房卖房者想急于卖房。但业内人士认为10年来房地产调控越调房价越涨,亟须出台更全面的房地产调控政策顶层设计,同时建立健全房地产市场发展体系。

记者 胡审兵

A 现场

二手房中介 咨询的人多了,有卖方急于出手

“上周五晚上国家的政策一出台,我就收到了一个客户的电话,咨询二手房买卖个人所得税如何缴纳的问题。”昨日上午,位于文化路红旗路附近的一家房地产中介机构,门店店长张先生如是说。据介绍,周末两天里,电话咨询、到门店咨询、直接给经纪人打电话咨询等,想买房、卖房的客户都有,都是关心个人所得税如何征收的问题,有的买方咨询个人所得税如何分摊的问题。

位于陇海路伏牛路附近的一家中介机构这两天也是电话不断。前台服务人员告诉记者,除了她不停地接到电话外,还有不少客户直接给具体的经纪人打电话,数量没法统计。这些客户有的是已经成交过的,有的是打算卖房的,都是咨询国家的政策会不会执行的问题。

21世纪不动产郑州区域相关负责人也表示,周末这两天接到很多咨询电话,都是关心政策如何执行的问题。除了买卖双方对政策的咨询外,也有不少打算卖房者想赶在政策落地前急于把房子出手。该负责人表示,实际上每个人的看法是不同的,有的人对二手房交易情况仍然很乐观,并不担心二手房所得税征收的问题。

售楼部 二套房贷款政策暂时没变

这次“国五条”细则,要求进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

昨日,位于桐柏路棉纺路附近的一处楼盘,置业顾问段小姐称这两天咨询二套房贷政策的人也比较多。“截至今天(3月3日),二套房贷的首付比例、贷款利率还没有变化,明天(3月4日)会不会变化就不知道了,如果打算买房的话还是要尽快动手。”段小姐如是说。

位于航海路未来路附近的一处楼盘,置业顾问郭小姐同样表示,咨询二套房贷款政策的人明显增多,但目前还没有变化。

郑东新区对二手房转让所得 征20%所得税

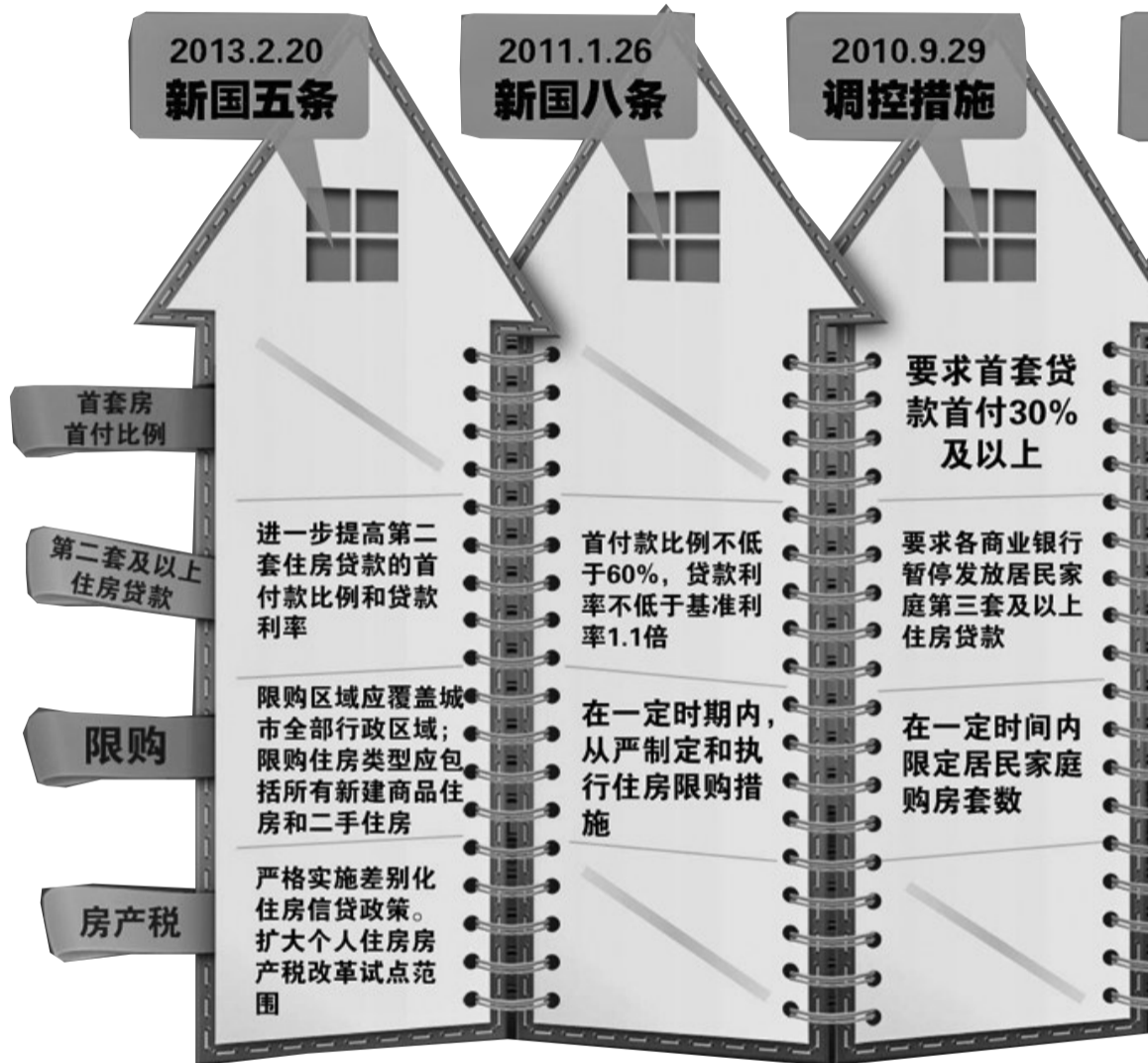
采访中,业内人士均指出,对二手房转让,能核实房屋原值的,应依法严格按照转让所得的20%征收所得税,这一规定对二手房市场冲击较大。

而实际上,郑东新区农业东路众意西路的一家房产中介工作人员介绍,这条规定以前就有,只是各地执行严格程度不一。目前在郑东新区已经执行了这一规定。

业内人士分析,目前,郑州市对二手房转让征税按照房屋购买时间、房屋面积、卖方是否二套房等实行不同的二手房转让个人所得税税率。

具体来说,有以下几种情形:一是如果所卖的房子购买时间超过5年,面积小于144平方米的,则不征收个人所得税;二是如果面积超过144平方米,即使超过5年,仍需要按照交易评估价的1%或者评估价与原始购买价差额的20%征收个人所得税;三是如果所卖的房子购买时间在5年以内,不论面积大小,一律要按评估价的1%征收个人所得税;四是如果卖方卖此套房子之后仍有房子的,则不论房子面积大小、购买时间长短,一律要按照评估价的1%或者评估价与原始购买价差额的20%征收个人所得税等。

据介绍,郑东新区对面积超过144平方米的房子转让的,一律按照评估价减去原始购买价以及合理费用后的20%征收个人所得税。合理费用指的是上次契税、当次营业税、城建税、附加、贷款利息、维修基金等。比如,原来一套房子是50万元买的,现在100万元卖掉,如果不考虑合理费用的话,要对卖方所得的增值50万元征收20%的所得税即征收个税10万元。



B 后市

二手房市场或许会死掉

中介机构相关人士介绍,目前除了郑东新区,郑州市区对二手房转让个人所得税都是按照房子评估指导价的1%进行征收。以市区来说,假如一套房子原始购买价是30万元,现在评估价是60万元,按照评估价的1%征收,只需缴纳个税6000元;如果按照增值所得的20%征税的话,则需要缴纳个税6万元,这对买卖双方来说,都是一笔较大的纳税支出。

对一手房市场或许是利好

永威置业常务副总经理马水旺分析,从郑州房地产市场来看,买房再卖出去的人并不是主流,但是政策却打压了一部分改善性需求者。比如早些年参加过房改的人,当时他们的房子可能又小又破,现在想换套新房,但是遇到了二手房转让需缴纳高额的个人所得税这一问题。

过去有些人喜欢买二手房的原因之一是二手房房源

9月份楼市可能会反弹

马水旺认为,预计3月份楼市成交量仍然不会下降,4月份预计会出现观望等待的情形,一旦随后的几个月里楼市成交量下不来,到今年9月份房地产市场还会出现大幅反弹。这样分析的原因在于:10年来的调控政策并不能改

为此,文化路红旗路附近的某家中介机构对后市二手房市场比较悲观:“如果国家的政策真要严格执行的话,二手房市场或许会死掉。”

不过,21世纪不动产郑州区域分部副总经理王川认为,国家这次出台的调控政策对二手房市场会有影响,但不会是想象的那么大,实际上有很多卖房子的人并不是都有多套房子。

多、好选房,如果将来因为该政策的实施二手房房源减少了,加上需要承担较高的个人所得税,可能一部分购房者转而去购买新房,反倒能促进一手房市场的发展。

河南财经政法大学工程管理与房产学院教授刘社也认为,如果这次出台的二手房转让个人所得税政策严格执行,可能会促使一部分人去买新房。

变一二线城市的供求关系,也不能抑制房价的上涨,加上今年新开工量减少,而新增住房的需求在大幅度增加,同时郑州市市场中炒房并不是主体,二手房政策对三四线城市不会有啥影响。