



楼市迎来个税“强征”时代

100万房价个税多缴14万 二手房买卖抢搭“末班车” “20%个税”引发连锁反应

100万房价个税多缴14万

来郑工作5年的赵先生打算在郑东新区购买一套二手房,从前看房一直看到现在,也没有拿定主意。最近“二手房交易差额征20%个税”的政策甫一出台,他意识到时间更加紧迫了,得赶紧出手。

在郑州,购买二手房有个不成文的规则,那就是卖方一般报个“净落价”,购买二手房的所有税费均由买方承担。

如此看来,如果赵先生购买一套郑东新区价值100万元的小户型,按现行政策,他需要替业主缴纳总房价的1%的个人所得税,即1万元;但是,如果按照新政策,假设该小户型当初购买价为30万元,如果此房源已满5年可上市交易,但并非业主的唯一住房,按照差额计税即 $(100-30) \times 20\% = 14$ 万。

这凭空多出来的14万元的税钱,让赵先生头痛得很。他告诉记者,买套小户型也是为了自住方便,并非是为了投资,但是,多出来的14万元大大提高了购房的门槛,如果加上营业税、契税、交易税等费用又得多出好几万,实在是无力负担。

赵先生希望,政策应区别对待,不要伤及无辜,对于非投资性的首套自住购房,应给予相应税费的减免或返还。



二手房买卖抢搭“末班车”

与赵先生一样急切的人还有很多。

上周末,郑州市房管局郑东新区和西区交易大厅临时加班,以解市民燃眉之急。周日下午四点,郑东新区郑州市房管局办事大厅依然是人声鼎沸,过户、交税、抵押、收费等窗口排起长龙。

“20%的税谁受得了啊,大家都想着赶紧过完户,把税给缴了,早办完早省心,不能再拖了!”排队的市民大多揣着这样的心态,由于完成整个交易需要去多个窗口办理,买卖双方约好了和中介工作人员分别在几个窗口前排队,着急之情溢于言表。

伯乐房产汉飞城市公园店店长胡战雨告诉记者,从3月1日以来虽然只有短短几天,但“二手房交易差额征20%个税”的政策已深入人心,从最近房源挂牌和成交量大幅提升就可见一斑,不少客户专程跑来咨询相关事宜,很多人在咨询过程中会当即下定,抢搭末班车,以免贻误时机。

他还预计,在政策正式落地郑州之前,二手房交易量还会持续火爆。但政策一旦落地,二手房会面临短期震荡,长期看涨的趋势。因为二手房交易门槛的提升,会把“刚需”推向新房市场,造成新的供需矛盾,从而带动新房价格上涨。众所周知,二手房是参照新房定价的,新房涨价最终会拉动二手房价格的上涨。

20%看上去很美实施则很难

从历史上看,杭州早在2004年就开始征收二手房交易差额20%的个税,二手房市场在经历短暂的“冰封期”后,价格迅速攀升,其原因就在于卖家转嫁成本,让二手房价格水涨船高,使得该市不得不于同年9月暂停征收。

“20%看上去很美,实施起来很难。”近日,全国政协委员、经济学家李稻葵,对“二手房交易差额征20%个税”发表上述看法。

在他眼里,长期来看,房产增值部分的确该交个税,但短期来看不具备可操作性。因为房屋差价无法衡量装修款和时间成本等因素,在国内投资渠道有限,地方财政过分依赖土地等问题不解决的情况下,房价不可能下降。

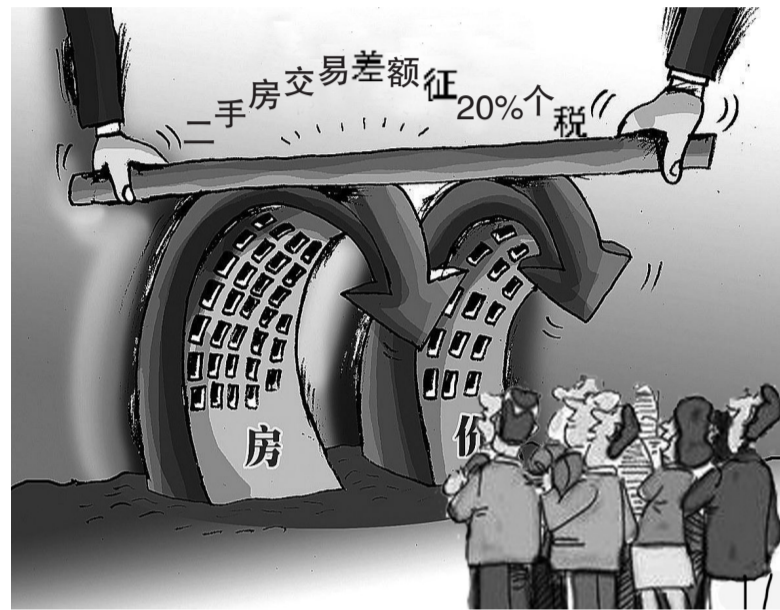
本地一位不愿具名的专家直言,这次的规定意味着个税的严格征收甚至是强制征收时代的到来。其出发点是很好的,但新政涉及到对商品房、自建住房、经济适用房、已购公有住房等几类物业进行不同的估值,调查难度会很大。

他还指出要警惕在交易环节,买卖双方签订“阴阳合同”,把房款写得比较低,以此来避税,税务部门也很难调查取证。

3月1日,国务院出台“二手房交易差额征20%个税”政策,自2006年以来,二手房强征个税经历了试征、停征、反复等一系列震荡,最终尘埃落定,悬而未决的个税征收成为板上钉钉的事了。

即便如此,“强征个税”还是引发一系列连锁反应,二手房集中过户抢搭末班车,房管、地税部门“紧急加班”应对,中介挂牌房源激增买卖双方一拍即合……

毫无疑问,新政不容投资者再有任何喘息之机,然而,此举将对郑州楼市影响几何,对消费者带来哪些指导作用,让我们理性分析、冷静以对。记者 王磊



微言大义

叶檀博士,知名财经评论家、财经专栏作家

◎叶檀:多如牛毛的房地产税费必须正本清源,房地产征收资本利得税并非绝不可行,关键是把资本利得税或者物业税统一在清理税费的框架之下,把房地产与货币金融、地方财政综合考量,任何局部改革都成为房地产大型改革的有益补充,如此,房地产市场纠偏有望。

原中国社科院金融研究所金融发展室主任

◎易宪容:“国五条”实施细则迅速落实,不仅会对住房市场产生巨大的冲击,进而发生根本性变化,而且也表明新一届中央政府上任之后,对房地产宏观调控根本不会放松,反之会进一步出台更多政策让房地产市场回归到消费为主导的市场,让房地产泡沫逐渐挤出。

有问有答

☆房屋原值该如何计算?

在实行网签联机备案政策以后,全省范围内房地产市场得以有效规范,商品房交易都被登记在案,房屋原值一目了然。但市场上同时还存在着一些原始价值不能明确的老房子,例如早期自建房和集资建房。

业内人士建议,这部分房子基本都是老房子,在郑州这样的房子应该在1995年之前交付的,那是尚没有商品房相关政策,对于这种类型的房子,如果房屋总价1%征个税的办法取消,政策应该明确出台政府指导价来界定征税额度。

此外,二手房还有银行贷款、房屋装修等成本因素,这些成本是否计入房屋原值,还有待进一步明确。

☆房改房是否会差别对待?

例如,王先生有一套地段不错的100平方米的房改房,当年所交房改费用10万元,目前此房市价90万元,而如果按照交易差价20%计征个税,这套二手房交易仅个税就要16万元。

业内人士指出,郑州已购公房交易量约占二手房交易总量的半壁江山,此类房屋有历史原因,完全按照交易差价20%计征个税,数额的确太大,应细化政策区别对待。政府可根据该区域市场成交价,定一个指导价,按照指导价与成交价格的差额征税。