

三部委房产新政:下调契税、营业税税率 首套 150 平方米 120 万的房子 契税可以少交 3 万元

本报讯 昨日,财政部、国税总局、住建部联合发出《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》,对个人购买 90 平方米以上首套住房的,契税减按 1.5% 的税率进行征收;90 平方米以上二套房的,减按 2% 的税率征收;对购买 2 年以上的住房对外销售的,不论是否为普通住房,均免征营业税。新政从 2 月 22 日起实施。 郑州晚报记者 胡审兵

契税	首套房	二套房
	新政策	新政策
90 平以下	1%	1%
90~144 平	1.5%	2%
144 平以上	1.5%	2%

分析

新政对一二三线城市 都有影响

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,此次新政,虽然对北京、上海、广州、深圳四城市的使用上有限制,但购买首套房的契税优惠仍然适用,对这四个城市来说,也有积极利好。从实际情况看,对于一线城市千万级的豪宅来说,过去 1000 万元的豪宅需要交纳 30 万元的契税,而现在只需要交纳 15 万元的契税,其成本节约还是非常明显的。

严跃进指出,从此次新政内容可以看出,政府的出发点主要有三个。第一是继续保护刚需购房者的利益。第二是鼓励购房者积极购置大户型住房,这对于三四线城市来说可能有更大的意义。通过减少契税,能够降低相应购房的成本。第三是鼓励购房者积极换房。这从二套住房无论面积大小,均能享受税收优惠的政策能够看出来。

营业税方面,过去购买两年以上的非普通住房,需要将销售收入减去房屋价款或成本后计算营业税,而现在对于此类非普通住房,也进行了营业税减免。严跃进分析,“这相当于鼓励大户型物业在市场上进行流通,或者说鼓励部分大户型的次新房重新进入房地产流通领域”。

新政

契稅、營業稅稅率均下調

《通知》提出,契稅方面,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为 90 平方米及以下的,减按 1% 的税率征收契稅;面积为 90 平方米以上的,减按 1.5% 的税率征收契稅。

对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为 90 平方米及以下的,减按 1% 的税率征收契稅;面积为 90 平方米以上的,减按 2% 的税率征收契稅。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

營業稅方面,个人将购买不足 2 年的住房对外销售的,全额征收營業稅;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的,免征營業稅。

算賬

150 平方米 120 万元的首套房,能省契稅 3 万元

目前,郑州对首套房、二套房及二手房买卖營業稅是怎么征收的呢? 郑州晚报记者昨日通过郑州市地稅局、售楼部及中介机构多个渠道进行确认。

据介绍,当前,郑州房地产交易环节的契稅征收标准是按照住房的面积和房款总额两个方面进行确定的。其中,购买首套住房的,90 平方米及以下的,按照 1% 的税率征收;90 平方米以上到 144 平方米的,按照 2% 的税率征收;144 平方米以上的,按照 4% 的税率征收。如果买的是二套房,则不论面积大小,契稅一律按照 4% 的税率进行征收。如果房款金额超过 160 万元,则不论面积大小、首套二套,一律按照 4% 的税率征收契稅。

也就是说,本次契稅征收面积标准从以前的三档变成两档。举例来说,如果首套房买的是 100 平方米 100 万元的房子,则之前需交契稅 2 万元,新政实施

后只需交 1.5 万元,少交 5000 元。如果买的是 150 平方米 120 万元的房子,则按老政策需交契稅 4.8 万元,新政实施后只需交 1.8 万元,少交契稅 3 万元。

營業稅方面,与去年出台的“3·30”新政相比,降低了对非普通住房的转让交稅标准。新政没有原来老政策“个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收營業稅”这一要求。21 世纪不动产郑州区域总经理王川分析认为,这意味着,满 2 年及以上的 144 平方米以上非普通住房出售时,不用再差额交納營業稅。

举例来说,一套 150 平方米 120 万元的非普通住房转卖时,如果该房子当初的房屋价款为 100 万元,则老政策需要交納營業稅 $(120-100) \times 5.6\% = 1.12$ 万元,新政实施后 1.12 万元免交。

老谷子一向宽容 唯有下棋时寸土不让

感触趣味郑州, 郑州晚报2万元邀您晒感触

再严谨的老顽固,也有风趣的另一幕,郑州晚报“感触·郑州”大型随手拍主题活动,邀您随手拍下郑州街头趣味性的人或物,街边下棋、公园晨练、广场舞……上传至郑州晚报《身边》客户端—互动—我秀,让他人关注您的关注,让大家感动您的感动,更有价值2万元的奖品和现金等您来拿。



#感触·趣味郑州#



下载郑州晚报
客户端,了解
更多活动详情