

降契税营业税相当于房价下调 1%-2%

楼市去库存新政密集出台

本报记者 周静

2月19日,财政部等三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》,对个人购买前两套住房给予降低契税优惠;对个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的免征营业税……这是继2月17日调整公积金利率之后,中央放出的又一楼市红利。调整后的契税和之前有啥不同?又将会给老百姓带来啥好处呢?

		建筑面积	调整前	调整后	降幅
契税	首套房	90㎡以下(含)	1%	1%	-----
		90-144㎡	2%	1.5%	10.5%
		144㎡(含)	4%	1.5%	12.5%
二套房	90㎡以下(含)	4%	1%	13%	
	90㎡以上	4%	2%	12%	

图中数据以本市政策为准

契税 增个人购二套房契税优惠

财政部19日发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》。通知将首套房面积140平方米以上的契税,从3%减按1.5%的税率征收;二套房契税则从3%降为1%-2%不等。此次政府让利相当于房价下调1%-2%。不过,二套房契税优惠政策在京沪广深四地暂不实施。

具体来看,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%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收。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%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

简单举例,对于一个二套房购房者来说,购买一套90平方米、总价为100万的住房,原本契税需交纳3万元,现在只需交纳1万元,即总价100万的房子可省两万元,相当于房价下调2%;购买一套144平方米、总价为100万的房子,契税过去需要交纳3万元,现在只需交纳两万元,即总价100万的房子可省1万元,相当于房价下调1%。

营业税 售2年以上住房全免营业税

新政明确,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。该项优惠不包含北上广深。

同时,办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》《国家税务总局财政部建设部关于加强房地产税收管理的通知》和《国家税务总局关于房

地产税收政策执行中几个具体问题的通知》的有关规定执行。

记者获悉,2015年财政部和税务总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,曾规定个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;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营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

对比来看,这次出台的新政相

当于个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售时,不再区分是否是普通住房还是非普通住房,均可获得免征营业税的最大限度优惠。举例来看,如果公民在2月22日前销售一套已购买2年以上,总价为500万元的大户型非普通住房,获利150万元。此时该公民应缴纳的营业税暂以5%计算,共计7.5万元。而在2月22日之后销售同样一套住房,获利也相同,但此时已免征营业税,相当于新政为其在营业税方面优惠了7.5万元。

2016年楼市四大猜想

新的一年,每个人都怀揣自己的梦想,对未来充满憧憬和期待。2016年,与百姓生活息息相关的楼市,又会如何?

事实上,对于2016年楼市,因为政策宽松预期,或许让人多了几分期许。

猜想1:房价走势如何?

2015年和以往趋严的政策相比可谓政策的“红利年”,多重利好的房贷政策为市场大幅增温。信贷市场经过多次降准降息,已经非常宽松了,不少购房人都关心这样宽松的信贷环境是否能在今年延续。

无论是限购有条件松绑,还是信贷与税费的降低,当前

业内对于今年楼市政策走向的预测都是乐观积极的。2016年也有可能因为更多的刺激性政策出台,成为新的购房机会年。

猜想2:首付比例再降?

首付下调最大的作用在于刺激刚需,尤其是首次置业需求,对楼市去库存将会发挥显著的推动作用。据了解,现阶段在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例调整为不低于25%;对于使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%。

综合分析来看,首付比例

确实存在下调空间。因为考虑到中国为储蓄型国家,发生次贷危机的可能性很小,而且首套房发生信用危机的可能性也不大,所以房贷首付比例存在一定的下调空间。

猜想3:房贷利息抵税?

毋庸置疑的是,该项政策对刺激购买力将起到非常大的作用,特别是对改善型需求的刺激作用将更加明显。其实,房贷按揭利息抵税,是个税改革的一个组成部分,但考虑到该措施确实能够起到刺激住房消费的作用,因此有可能会提前单独实施。

经测算,个税冲抵部分将



猜想4:地王仍旧频出?

2015年是“地王”频出的一年。在这一年,开发商将主战场放在了北上广深等一线城市及部分中心城市如南京、杭州、武汉等地,并导致地价接连攀升,高溢价率、“面粉贵过面包”现象成为土地市场常态。

在楼市“白银时代”,人口导入型城市称为房企厮杀之地,由此导致竞争较为集中,而在2016年这种竞争格局并不会发生改变,因此可以预见,2016年,“地王”现象仍然会不断出现。(据新华网)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河南南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处