

8月1日起卖二手房强征个税

近日,《国家税务总局关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(108号文)突然现身,由此,争议长达12年之久的二手房个税终于“强征令”。通知将于8月1日起全国执行。南京地税局专家评价其为“具有很强的指导性、操作性”。对于想要卖房的人来说,这次的通知意味着什么?南京将从何时起强制征收住房转让所得的个人所得税?南京市地税局相关人士昨天向记者做了权威解答,并透露南京的实施细则会在国家基础上抓紧研究出台。

两种房产仍免税

108号文规定,对两类二手房交易仍给予免税优惠。其中,对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的卖房所得,免征个人所得税。而对于出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房所缴纳的个人所得税,会先以“纳税保证金”

形式缴纳,再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系,全部或部分退还纳税保证金。简单地说,如果一年内买房的价格高于当初卖房的价格,那当初交的“保证金”可以全部退还,而如果低于原先卖房的价格,则按一定比例退还。

据介绍,税务部门将按规定建立“个人所得税纳税保证金专户”,为缴纳纳税保证金的纳税人建立档案,从而进行纳税保证金信息的采集、比对和审核。

装修和贷款花费免征

记者获悉,住房转让所得征收个人所得税,是以实际成交价格做为转让收入,然后乘以20%的个税征缴比例。但其中有“三费”允许在税前扣除,包括房屋原值、税金及合理费用。纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入中扣除。

转让住房过程中缴纳的税金是指纳税人在转让住房时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。合理费用则包括:纳税人按照规定实际支付的住房装修费

、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。其中住房装修费用方面,已购公有住房、经济适用房最高扣除限额为房屋原值的15%;商品房及其他住房的最高扣除限额为房屋原值的10%。

核定征收按1%~3%缴税

对于那些无法提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,又该怎么缴税呢?专家指出,税务机关会相应实行核定征收。而至于核定征收的比例,即按住房转让收入的1%~3%比例核定应纳税额。举例来说,如果你卖房收入达到50万,那么不管是房子原来是多少钱买的,你需要缴纳的个税就在5000~15000元之间。

据透露,南京地税部门近期将按纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素确定,具体将按1%~3%比例进行划分,一般来说,用于居住的房子缴税比例会相对较小,而别墅、高级公寓、以及商业用房的缴税比例则相对较高。快报记者 都怡文 通讯员 吴蔚 杨明

【记者分析】

房产部门代征个税?

值得一提的是,国家这次还专门明确了税款缴纳的环节及征收窗口。为了加强税

收征管,要求主管税务机关在房地产交易场所设置征收征收窗口。也就是说,房屋转让个税将由房产部门代征。事实上,国内一些城市已经实行在产权交易形成的同时一并交

纳个税。据南京税务部门透露,他们接下来要做的就是和房产部门进行进一步的沟通协调,制定细则,这样看来,也许南京离“个人申报”结束的日子真的不远了!

【各方反应】

房产中介:冲击二手房市场

“这对我们中介来说,肯定是个噩耗。”这是南京中广置业集团总经理袁小玲听到二手房征收个人所得税的消息,对记者说的第一句话。她认为,一直迟迟未征收的个人所得税现在决定于8月1日开始征收,和“六一”新政规定5年内转让住房要全额征收5.5%的营业税一样,目的是在于抑制炒房者,短期内造成的二手房冲击波肯定不小。

房产局:会配合税务查验

如果缴个人所得税了,那领取房产证时是否要提供税务部门的缴税凭证呢?南京市房产局产权市场处人士表示,按照目前的操作方式,是卖房人缴纳税务部门的税款,而买房人只需缴纳规定的2%或4%房产契税,在领取房产证时,需要查验买卖双方的缴税凭证。

他说,因为现在是卖房人自行申报个人所得税,不需要查验这一项税收。但如果8月1日起,税务部门强制征收个人所得税的话,是否要求房产部门在核发产权证时配合查验卖房人的缴纳个人所得税情况,具体要看税务部门的意见。当然,从理论上来说,只要税务部门强制征收了,也要求房产部门发证时配合查验个人所得税缴讫情况,在操作上是肯定没问题的。快报记者 尹晓波

【案例分析】

售房个税可仅占总房款千分之二

以王女士于2003年4月以60万总价在京城购买了一套二手商品房为例,建筑面积80平方米。王女士为贷款买房,首付20万元,贷款40万元,以20年等额本息的商业贷款方式购买此房产。当年利率为6.12%,

从2003年4月到今年7月份所付利息总和为76122.10元。另外2003年公证费200元,评估费600元。房产装修费用为9万元。现在她决定将房屋以80万的总价卖掉,则王女士需要交纳的各类税费如下:

税种	计算方式	计算公式	费用(元)
印花税	房产总价0.05%	800000×0.05%	400
营业税	房产总价5.5%	800000×5.5%	44000
个人所得税 (个人所得税=转让收入-房屋原值-房屋过程中缴纳的税金-有关合理费用)	转让收入(以实际成交价格作为转让收入)	800000	800000
	房屋原值=原房价+印花税费+契税+产权证印花	600000+300+9000+5	609305
	转让住房过程中缴纳的税金=印花税费+营业税	800000×0.05%+800000×5.5%	44400
	合理费用=住房装修费用+住房贷款利息+手续费+公证费等费用	60000+76122.1+200+600	136922.1
		(800000-609305-44400-136922.1)×20%	1874.58

个人所得税应纳税所得额=800000-609305-44400-136922.1=9372.9元。

个人所得税=个人所得税应纳税所得额×20%=9372.9×20%=1874.58元。

如上所述,王女士需要缴纳的个人所得税仅占总房款的0.23%

注:王女士装修费用为9万元,且有装修费用的税务统一发票,但根据昨天最新的

《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》规定,商品房转让前实际发生的装修费用:最高扣除限额为房屋原值10%。所以,王女士的装修费用9万元大于600000×10%的6万元,故按6万元装修费用计算个人所得税。(快报记者 于祥明 据北京中原提供数据整理)



条条大道雪佛兰

你的世界,由乐观谱写!



1.6L 9.98万起 / 1.4L 8.18万起

LOVA 乐风 1.6L 风·驰·上·市

驾驭全新 LOVA 1.6L, 就是驾驭另一种心情。一路驰骋的时刻, 无穷无尽的强韧新动力鼓舞着我: 倚坐于舒适豪华的真皮座椅, 享受着强劲内饰带来的满足; 一缕阳光透过天窗洒落于肩膀, 冥想在心中的乐观乐章禁不住地飞扬!

LOVA 乐风 乐观生活美国文化创意大蓝进行中文
详情请登陆: <http://www.love.com.cn>

江苏常州汽通 电话: 0519-89022250
苏州华通汽通 电话: 0512-937505968
常州华通汽通 电话: 0512-937505968
丹阳三捷汽通 电话: 0511-89913869

无锡同安汽车 电话: 025-305438180
无锡华通汽通 电话: 0510-82135768
常州华通汽通 电话: 0519-89022250
丹阳三捷汽通 电话: 0511-89913869

南京青羽汽车 电话: 025-864079306
徐州华通汽通 电话: 0515-7774868
蚌埠华通汽通 电话: 0551-89529922

扬州华通汽通 电话: 051-268513268
南通华通汽通 电话: 0513-8622222
泰州华通汽通 电话: 0523-8998900

• EPICA 乐骋 2.0L • LOVA 乐风 1.4L/1.6L • AVEO 乐骋 1.4L • SAIR 新赛欧 1.6L