

免税二手房上演“最后的疯狂”

昨天是二手房交易免税最后一天,手续办理延至24点,交易量是平时的近10倍

一切都是个税惹的“祸”,昨天是强制征收房产转让个人所得税实施前的最后一天,市民蜂拥到南京市房地产华桥路登记中心,赶在“大限”前一天上演最后的“疯狂”。据南京市房产部门统计,昨天一天内三大交易中心受理二手房套数近1300套,是平时交易量的近10倍。

【现场篇】

众多市民急着出手卖房

昨天中午12点半,排了40多分钟队的市民李先生嘟囔着说:“我们光知道从8月1日起要强制征收二手房买卖个人所得税了,只有赶在1日之前办理登记手续把房子出手,别的不管了。”他说,自己的房子本来并不急着出手,因为房子挂牌在一家中介公司,这两天中介打

了好几个电话,说有主要买房,希望他这套挂牌55万的房子便宜3万元卖掉,他怀疑是中介自己“吃房”。一名房产中介公司经纪人私下告诉记者,“老板”已经刻意让他们压低房东价格,能降到10万的,立即可以动用公司现金、以假买房人“吃”房。

已售房产昨天赶着过户

林先生2002年就买了福建路的一套房改房,此后几年一直催着房东过户,但房东总是以没时间推脱。前天房东突然主动打电话拉着他过户,就

是为了避掉个人所得税。有同样遭遇的市民不在少数,他们认为政策来得猝不及防,政府部门又没有及时解释清楚,只能被动地来办手续。

不良中介趁乱蒙骗市民

记者采访时发现,一位市民在一楼大厅门口对着电话气愤地骂着一家中介公司。这名李姓市民告诉记者,他托一家中介卖石鼓路的一套房子,面积50平方米,总价定的是39万元,中介找了买主后,一个劲让他们快签字,说个税优

惠就最后一天了。他也没多想,就直接签字了,可是拿到产权证一看,可本来说好手续费是免的,竟然变成了买卖双方各交0.7%的代理手续费,现在卖房的钱还在中介那里托管,看样子这个手续费少不了。

部分市民搭错了末班车

“一些市民在办理二手房登记时很盲目”,南京市房产局产权市场处受理科科长说,因为税收部门细则没有出台,对很多市民的疑问也不好解答,房产部门“只有被动收件登记”。

市民李老爷子拄着拐杖来到受理科,要将名下的两套房子分别赠给两个儿子。南京市房产局产权市场处人

士表示,像李老爷子这种情况,是父子关系之间的赠与,完全可以用立遗嘱的方式来确定,省得赶在这个节骨眼上遭排队的罪。另外,一些市民明明银行贷款还没有解押,买卖双方不能全部到场,也没有委托书,材料不齐全,也盲目过来办理登记,这些材料不全的市民上午退回去的就有几十个。

成交量是平日的近10倍

南京市房地产交易登记中心统计的最新数字显示,截至昨天晚上24点,华桥路、大光路、中央门三个交易登记中心在一天内共受理二手房交易登记1300套左右,是平时交易量的近10倍,其中加班至24点的华桥路交易登记中心共受理了

1103套。而据有关部门统计,在7月28日、29日、30日(截至下午5点)三天,三个交易中心共受理房产交易登记4601件,而平时的登记量一般在200-300件之间,估计二手房平均每天在1000套左右,也达到了平时的七八倍。

晚九点,还要排一小时队

昨晚9点,华桥路交易登记中心,一到三楼依然灯火通明。在一楼的测绘窗口,还有十几名市民在等待工作人员对房子户型测绘更名。市民朱女士说,她买了玄武区的一套二手房,本来房东说白天就来登记交易的,结果房东抽不开身,推到了晚上。二楼的收件大厅内,4到11号八个受理窗口全部开放,每个窗口

排队的市民都有五六个,大厅内还有100人左右。受理科的工作人员告诉记者,根据联网电脑查询,大光路登记中心工作到18点40分、中央门登记中心工作到17点30分,均超过了原来的下班时间。南京市房产局产权市场处一名负责人说,华桥路登记中心承诺到24点下班,但目前看来一个小时就能办完。

晚十点,不时有市民赶来

21点30分,产权市场处人士告诉记者,光华桥路登记中心已经超过了1000套的二手房登记量,根据现场的排队情况,到24点,登记受理量应该不会超过200套了。这次晚上加班,和去年、今年“六一”新政前一天晚上加班相比,人数明显比

以往多了。他说,只要在24点前有人排队一定办理,但一过24点就是8月1日了,收件登记的日期就不能算是7月31日的了。22点,在一楼大厅入口处,记者发现依然有三三两两前来办理登记的市民。

快报记者 尹晓波



市民正在交易大厅连夜排队办手续。快报记者 翁叶俊 摄

【贷款篇】

二手房贷款也闹“井喷”

昨天是二手房强征20%个税前的最后一天,很多市民抢在新政前进行房产交易,就连贷款也想抢在最后一天全部办完。这两天二手房贷款跟着房产交易一起“井喷”,昨天二手房贷款业务也随之加班至夜里12点。不过,银行人士提醒市民,其实,想节省税收开支的市民只要在新政前办完交易手续就可以了,至于贷款,可以在接下来的几天内慢慢办。

房贷交易量“井喷”。设在华桥路房地产交易市场的建行服务网点,最近几天平均每天都要收到60-70笔贷款申请,是平常的三四倍。因为突击办理贷款的人很多,周六该行甚至出现合同文本全部用完的空前盛况,于是银行不得不紧急联系印刷厂,加印贷款合同送到交易市场。

深圳发展银行南京分行河西一网点,仅前天、昨天两天就收到了50多单二手房贷款申请,几乎一天的交易量赶上平时一个月的交易量。南京兴业银行房贷工作人员称,这两天该行的交易量是平时的三倍以上。而中信银行现在贷款审批量每天也有几十笔,在平时

贷款合同不够用

“这两天忙得晕头转向,今天晚上我们还要跟着交易市场一起加班到夜里12点。”南京市二手房贷的龙头老大建行这两天二手

基础上翻番。

贷款可以慢慢办

“其实,对于需要贷款买二手房的市民来说,不一定非要赶在今天将贷款手续办好。”昨日南京多家银行工作人员称,只要昨天办好交易过户手续,今天开始慢慢补办贷款手续也可以。据介绍,如果市民在房产交易中心办完过户手续,拿到过户收件单后,只要资料齐备,就可以先进行预审批,把贷款初步确定下来。也有市民通过中介找到房源后,在办过户手续同时,中介将贷款资料递交给银行。如果没有来得及办理贷款的,也可以从今天开始向银行补交贷款申请。快报记者 王海燕

【解读篇】

二手房征税两大焦点问题

今天是二手房交易强征个税的第一天,昨天下午,江苏省地税局召集专家就新政实施的具体操作问题进行了讨论,有两大焦点问题引发了大家的议论,而这两个问题无疑也是老百姓最关心的热点。

焦点一:一年内先卖房后卖房能不能退税?

【新政要求】对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,其出售现在住房所缴纳的的个人所得税,先以纳税保证金形式交纳,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。

【市民疑问】家住上海路的贾先生住了几十年的老房子,如今年纪大了,子女都住在河西,因此老夫妻俩也想在河西买套靠儿子近点的房子,前段时间新房已经看得差不多了,合约都已经签了,他们原打算先搬进新房子,然后老房子慢慢卖也不着急,可偏偏这时国家出了新政策,说是卖房以后再买房才能有退税的优惠,可是碰到贾先生这样先卖房再买房的该如何是好,可真难为了老人家?

【专家解答】南京市地税部门有关专家告诉记者,类似贾先生这种情况可能

并不在少数,这两天他们也接到不少的咨询电话,询问房屋“先买后卖”的问题。其实,从常理上说对于想换房子的市民先买房再卖房具有一定的合理性,很多人都是在搬入新居后再着手出售旧房的,如果只有一套住房,更不会先卖房再买房,不然卖了房住哪儿呢?尽管从情理上都讲得通,但从对国家政策的解释来看,能否把政策规定的“1年内”解释为“前后1年”,这还需要做相关的统一规定,目前要给出明确的态度还很难。当然,专家也表示有一点是肯定的,即江苏省的相关细则在不突破国家规定的基础上,肯定都会考虑到市民的实际需要,从而对政策进行合理合法的解释。

焦点二:户口是不是“唯一住房”唯一标准?

【新政要求】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所得,免征个人所得税。

【市民疑问】刘先生去年刚刚退休,如今名下有两套房子,其中一套是单位的房改房。今年儿子要结婚,本来他准备卖掉房改房,给儿子买套新房,但眼瞅着国家政策出台,刘先生着急了!房改房当初买来才几万

元,如今出售一交税就得上万,那太不合算了!无奈之下,他也想出了一个“点子”,把自己两套房子的一套“赠与”给自己的儿子,这样自己就只剩一套房子,如果要出售,那就可以按照“家庭唯一住房”享受免税的优惠了!

【专家解答】唯一住房该如何界定?专家介绍,目前看来“户口”还是区分家庭唯一住房的一大标准,因为所谓的家庭唯一住房,应该是家庭所有成员的唯一住房,即同一个户口本上的所有人员的住房。例如,同一户口本上所有人只有一套住房,那显然是家庭唯一住房,而如果同一个户口本上有几套房屋的产权人,那就达不到家庭唯一住房的条件。也就是说,像刘先生的情况,如果他与他儿子分属两个单独户口,那在房子赠与儿子后,剩下的一套有条件作为刘先生的“家庭唯一住房”,但如果刘先生与儿子是在同一户口之下,那即使把房子赠与儿子,也很难称得上“家庭唯一住房”。最后,专家还强调,在实际操作时不仅要考虑“户口”条件,“过户”时间等因素也将会考虑在内,超过一定时间界限,即使过了户也不能被认同。快报记者 都怡文

【影响篇】

“二手房改房”怎么交个税?

针对很多市民的疑问,南京中广置业资深经纪人王小军对“二手房改房”怎么交个税作出了——解答。

按2200元/平米算

王先生咨询:花14万买了一套房改房,面积是58平方米,装修后准备以34.8万售出,要交多少税?

王小军表示,政策规定:“原公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算房价款。”目前南京市的经济适用房标准价是2200元/平方米,依此计算,王先生这套房子,按最高的成本计算,14万元的总价就比2200元/平米的经济适用房标准要高,当然按14万的原值计算。其差额部分就是20.8万(34.8万-14万),再扣除已交的其他合理费用(姑且算做2万)和装修成本(最高为14万×15%=2.1万),差额部分为16.7万,个税就是3.34万(16.7万×20%)。

不适用1%-3%优惠

政策中还规定,纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证的,税务机关可按住房转让收入的一定比例核定应纳税额。具体比例由税务部门根据住房的所处区域等因素,在住房转让收入1%-3%的幅度内确定。有市民提出,房改房不是也能按这条规定执行?王小军解释说,这条规定肯定不适用于房改房,因为房改房即使不能提供原值凭证,也已经明确按经济适用房计算。快报记者 尹晓波

二手房个税面临两大悬念

税负会不会被转嫁?

市场人士认为,不排除税负转嫁的可能,但更多人表示乐观。中原地产曲阳店的杨经理说,现在的形势与以前不可同日而语,先是延长征收二手房交易营业税的期限,后又强征个税,这些措施效应叠加,将进一步打击二手房市场投机需求。如果90平方米以下的中小户型占开发总量70%的比例能够落实到位,普通商品房的供求会趋于平衡,税负转嫁将没有可能性。

落实能否不打折扣?

强征能否落实?业内人士认为,关键看执法刚性。《通知》至少还留有四处“活口”:一是纳税人不提供房屋原值凭证,税务机关可实行核定征税,具体比例由省市确定,幅度为住房转让收入的1%到3%。这里存在两个漏洞,一是税务部门的裁量权过大,二是卖房人会在“20%据实征收”和“1%到3%核定征收”两个指标之间权衡、取其轻。这一规定会“诱使”卖家隐瞒凭证。

另一个“活口”是夸大装修费用。由于发票缺失、查验困难,很可能无论实际装修费用多少,结果都按房屋原值10%的最高限额折算。这样,炒家便有漏洞可钻:简单装修,高报成本,减小税基。

业内人士认为,如果税务部门真能与房地产管理部门携手,与中介机构协调,形成多部门协税护税的氛围,就没有填不上的“漏洞”。

据新华社上海7月31日电 新华社记者 徐春松 蔡国兆