

南京二手房个税操作细则昨日出台,无法出具原值凭证的住房——

业主可按转让价的1%缴税

昨天,南京市二手房个税操作细则终于出台,对纳税人未提供完整、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,按纳税人住房转让收入的1%核定其应纳税个人所得额。相对于国家规定的1%~3%可选范围,南京的规定维护了众多业主的利益。记者从南京市地税局了解到,自8月1日起,截至昨天下午4时,地税部门已经收到34户二手房交易的个税申报。

无原值凭证按1%征收

【细则】对不能提供住房原值等原始凭证的,南京暂实行按房屋转让收入的1%征收个人所得税。

【解读】南京市地税部门解释说,目前暂时实行的1%针对的是全市范围内的“住房”,其中包括普通住房和高档住房,但并不包括商业用房和经营用房,商业用房与经营用房在缴税时,还是按照转让收入扣除财产原值和合理费用后再乘以20%计算。据透露,南京地税部门近期有可能出台专门的商业用房与经营用房的核定征收比例,征收

比例肯定高于住房,预计在2%-3%。

另一方面,有关人士强调,能够提供住房原值等原始凭证的,仍然按照转让收入扣除财产原值和合理费用后乘以20%来征收,凡是不能提供住房原值等原始凭证的,会要求纳税人签署一份“承诺书”,自己承诺其真实性,而纳税人也必须为这份“承诺书”担负一定的法律责任。

符合条件可暂免个税

【细则】个人转让自用达五年以上,并且是唯一的家庭生活用房取得的所得,暂免征收个人所得税。1、唯一住房是

指纳税义务人除所售住房外,其个人或家庭成员不再拥有其它房屋所有权的,则所售住房方可视为家庭唯一生活用房。2、唯一住房的确定依据是纳税义务人本人提供相应的证明或者唯一住房承诺书。

【解读】据介绍,目前要判定房产是唯一家庭生活用房的,需要申请人提供相应的户口凭证,而房产部门会就相关家庭成员的拥有房产数进行核实,只要家庭成员拥有两套以上房屋所有权的,就不能列入免税范围。

8月1日前登记的不征

【细则】从2006年8月

1日起受理的房地产交易件,按照国税发[2006]108号文件执行。

【解读】按国家税务总局规定,缴纳个税的时间以“产权登记证”时间为准,即在8月1日前已登记产权的可以不实行个税强征。但事实上,很多南京市民都是赶在7月底的最后几天到房产交易中心办理合同的,而办理产权证的时间肯定要等到8月1日以后。对此,南京地税部门在细则中明确把8月1日起受理的“房地产交易件”作为缴纳个税的分界点,这就意味着,前面已经受理的交易件等于赶上了“末班车”,应该说还是比较“人性化”的操作。

【反应】

大多数市民认可细则

根据南京地税部门公布的细则规定:“对不能提供住房原值等原始凭证的,南京暂实行按房屋转让收入额的1%征收个人所得税。”在房产中介喘了一口气的同时,一些处于观望的房主紧绷的心也松了下来。

时反应截然不同,当时用“噩耗”来形容个税强征政策的南京中广置业老总袁小玲松了一口气。她说,现在可以在“不能提供住房原值等原始凭证的”前提下,只需缴纳1%的个税,那么短期内房源量将快速回升。

有市民表示影响很小

昨天下午3点左右,在华侨路交易登记中心的二楼收件大厅,记者看到前来办理二手房登记的市民只有10来个人。一地税申报的工作人员告诉记者,因为受到办理期限的限制,窗口依然未征收到第一笔二手房的个人所得税。

界定唯一住房有空子

“政策在唯一住房的认定上,还存在缺陷。”一名房地产业内人士表示,这次个税细则认定“唯一住房是指纳税义务人除所售住房外,其个人或家庭成员不再拥有其它房屋所有权的,则所售住房方可视为家庭唯一生活用房。”这个“个人或家庭成员”中的“或”就存在歧义,如果一个家庭户口簿上有8个人,按照“个人”核查的话,可以拥有8套房子,按照家庭成员核查,却只能有1套房子。

市民李先生听说这一规定后,立即表示影响很小。他说,自己马上要卖掉一套98平方米的房子,准备80万卖掉,和卖主是约定缴个税两人对分,若计算原值和合理费用,房子的价值在60万元左右,按照价差20万元计算,20%的个税就是4万元。现在只要说不能提供原值凭证,按1%缴个税,仅8000元。

同时细则又规定“唯一住房的确定依据是纳税义务人本人提供相应的证明或者唯一住房承诺书”。他说,卖房者即使有第二套房子,也会考虑逃税原因而签下承诺书。不过,税务部门强调,纳税人必须为自己的承诺负责,一旦发现“弄虚作假”,按规定可以处以偷税款0.5倍-5倍的罚款。 快报记者 尹晓波

【链接】

【关键词】装修费

【细则】支付的住房装修费用是指纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票上注明的全额,并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的,经税务机关审核,可在以下规定比例内扣除:A、已购公有住房、经济适用房:最高扣除限额为房屋原值的15%;B、商品房及其他住房:最高扣除

限额为房屋原值的10%。

纳税人原购房为装修房,即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板,装配了洁具、厨具等)的,不得再重复扣除装修费用。

【关键词】房屋原值

【细则】房屋原值的确认:①商品房:购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费;②自建住房:实际发生的建

造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费;③经济适用房(含集资合作建房、安居工程住房):原购房人实际支付的房价款及相关税费,以及按规定交纳的土地出让金;④已购公有住房:原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款,加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)交纳的所得

收益及相关税费。

【关键词】扣除费用

【细则】转让住房过程中可以扣除的税、基金、费是指: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;省政府明确规定个人住房转让过程中向个人收取的其他有关基金、费。 快报记者 都怡文 通讯员 楚天佑 张金发

拥有蒙迪欧 精彩任你游

梦想触手可及,车贷全程无忧

福特汽车金融无抵押购车贷款服务,现正推广
详情请咨询当地经销商或致电 800-988-3231

夏日炎炎,还不快给自己一个轻松假期?福特蒙迪欧想您所想,为您精心策划梦幻旅程。7月1日至8月31日,凡购买福特蒙迪欧指定车型,就能随车获赠一段精彩旅程,阳光沙滩、人猿泰山、逍遥雪山,各具风情多条旅行路线由您随心选择!马上预约试驾,就有机会获赠蒙迪欧一年免费使用月租以及精美T恤衫一件,请抓紧时间到当地经销商展厅,产地专属!您的精彩旅程!欢迎您的福特中国网站www.ford.com.cn或拨打免费热线:800-810-8168

指定车型:2.5 V6旗舰型 / 2.5 V6精英型 / 2.0精英型 / 2.0精英型

长安福特汽车销售公司

北京长安福特(北京丰台区)	0518-8211111	江西吉安福特(江西省吉安)	0514-8258111	泰州长安福特(泰州市汽车西站西侧)	0523-8338888	宜兴长安福特(宜兴市宜城)	0510-8722888 / 8725118
南京长安福特(南京市栖霞区)	025-84351193	扬州长安福特(扬州市扬子江西路)	0514-4800000	南京长安福特(南京六合区)	025-32423777	句容长安福特(镇江市句容市)	0511-8832888
常州长安福特(常州市钟楼区)	0513-86606000	盐城长安福特(盐城市东环路)	0512-85571100	常州长安福特(常州市武进区)	0512-66820333	东方福特(无锡市滨湖)	0510-8212888
苏州长安福特(苏州市吴中区)	0519-6198217 / 5138829	常熟长安福特(常熟市青墩路)	0512-82306333	徐州长安福特(徐州市金山桥经济开发区)	0516-87774888	无锡长安福特(无锡市滨湖)	0510-8810211
常州长安福特(常州市武进区)	0519-6520386						

长安福特汽车销售公司