

A40

现代快报 网址: www.lifanajing.com.cn E-mail: xdkb@vip.sina.com

南京二手房平均每套个税3000

8月份南京二手房个税收了104万,近九成二手房主选择按1%核定缴税

快报记者 都怡文 通讯员 佩福 树华 延辉

从8月1日至今,二手房个税新政执行整整一个多月了,曾经被许多人视为“狼来了”的二手房个税如今看来已经“风平浪静”,记者昨天从南京市税务部门获悉,截至8月31日,南京主城区共对345套二手房交易征收了个人所得税,总税额为104.04万元,同比7月份增长率为100%。在8月份征收的二手房个税中,记者发现选择按1%核定征收的占了88.4%,占据绝对大头。



资料图片

【南京房主】 平均每套房缴个税3000元

根据市房产局营业税、个人所得税代征点统计表明,截至8月31日,南京全市主城区共成交二手房993套,其中有345套按需要缴纳个人所得税,占二手房交易总量的34.7%。这345套二手房共征收

个人所得税104.04万元,同比7月份增长率为100%。平均算来,每套房子的个税征收基本在3000元左右。

记者了解到,在993套交易二手房中,有很大部分并不符合二手房个税的缴税条件,比如按规定,居

住满5年以上的家庭唯一住房可以免交个人所得税,在8月成交的二手房中,五年以上的房子就有221套,当然也有一些房主是买了没多久就出售的,在8月份交易二手房中一年以内房有15套。

【两个现象】 成交活跃 房价回升

通过一个月的二手房个税征收情况,专家透视二手房个税征收发现,“有两个现象没有变”,一是二手房价逐渐上涨没有变。从8月份二手房强征个税来分析,并没有遏制二手房价格上涨,相反,主城区重要地段二手房价逐渐回升。二是二手房成交活跃没有变。二手房的供与求决定了二手房价格。

市场调查显示,南京“购房大军”还是很庞大的。专家指出,购房者不会因为新政出台就不住房子了,所以新政的实施并不会导致成交回落。据调查,二手房市场中居住型购房者需求占到80%以上,部分购房者分两步走,先购买二手房,过渡以后再购买新房,而二手房相对商品房整体价格较低,且比商品房有地段优势。因此,从中长期来看,二手房市场上的购房需求仍将大量存在。

南京每周查一次 开发商不敢违规

即日起,国家建设部、发改委、工商总局等三部委将联合在全国范围内集中开展为期一年的房地产交易秩序专项整治活动,对捂盘惜售、哄抬房价等六类违规行为一律严打。南京的房产市场交易秩序如何?开发商会不会囤积房源炒高房价?昨天记者在南京市几家售楼处进行了一番暗访。

【记者暗访】 开发商未卖被限房

昨天中午1点钟,在升州路的恒隆花园售楼处,记者询问一名售楼人员:“现在还有没有房子卖?”她指着“沙盘”告诉记者,现在开盘的1幢、2幢、3幢、5幢正常销售,房源量很充足,4幢和6幢因为还没有拿到销售许可证,没有开盘,具体开盘时间可能要等到9月下旬。记者问:“没有开盘的能不能先交定金?”售楼员说:“没有许可证,不能收取客户定金,现在只接受客户登记。”

紧靠恒隆花园的金鼎湾楼盘售楼处,一名姓沙的销售员告诉记者,金鼎湾二期开盘要到10月份以后,现在户型图还没出来,不接受任何客户的定金定房业务。

记者从南京市“网上房地产”查询到,恒隆花园的4幢和6幢的确处于销售限制状态,而可销售的房屋套数为349套,累计认购14套、成交53套。

【市房产局】 擅自收定金将查处

“南京的开发商不规矩不行的。”南京市房产局产权管理处一名负责人表示,一些开发商绝对不敢在没有拿到商品房预售许可证的情况下,擅自销售并收取客户定金和预付款。

他说,去年和今年,南京市房产局连续出台了对于房地产秩序整治的两次“十条”规定,第一条都是针对商品房预售许可证的。像去年的“旧十条”第一条规定开发商“未领商品房预售许可证的项目,不得以任何形式销售,不得以任何形式收取定金、房款”;今年5月18日,出台的“新十条”

第一条规定“未取得商品房销售许可证,发布销售广告,擅自收取定金、预付款或以办理VIP卡等其它形式收取费用的将予以查处”,其中新增的对“未取得商品房销售许可证的,发布销售广告也要查处”的条款,就是和工商部门达成协议后制定的。

记者同时获悉,从今年9月起,开发商在领取商品房预售许可证时,不仅要南京市产权市场处审核,同时还要交房产局房监处及分管副局长审核签字后才能发证,层层审核。

【每周检查】 南京开发商很规矩

该负责人表示,此次三部委联合开展为期一年的房地产交易秩序专项整治活动,其中所涉及到的6类内容,“其实南京已经做得很好很细了”。比如:为避免开发商私下交易、虚拟认购,或者制造虚假信息、囤积房源以炒高房价的违规行为,必须要求楼盘在网上房地产公示的销售价格和施工进度信息与现场公布的销售价格、施工进度信息保持一致,使预售、交易行为信息公开“入网”。比如:规定开发企业在预售商品房时须在网上进行认购并在网上打印合同,在认购后20天内须签订商品房买卖合同或签订商品房买卖合同后十天内确认上传。

他说,这些规定都是为了防止开发商变相抬高房价而制定的,让老百姓明明白白买房。今年6月份,就“叫停了”6家问题突出的在售楼盘,勒令其整改。现在在南京房产部门保持每周一次的检查频率,通过检查,开发商违法违规的案例已经很少了。

【吃透政策】 近9成房主按1%核定收税

按新政规定: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,可按纳税人住房转让收入的1%核定征收个人所得税;能提供完整资料的,则按应纳税所得额的20%计征。在8月份征收的二手房个税中,记者发现选择按1%核定征收的

占了88.4%,占据绝对大头。记者了解到,8月份二手房个税中,按核定征收(1%)的共有305套,而按查征收(20%)的仅40套。从税额来看,核定征收的共收税款100.07万元,而按查征收的共收税款3.97万元。

税务部门透露,他们已经加大了凭证审核力度,代

征点也加大了对二手房交易过户环节的控管。一方面,房产局严格执行交易方必须凭税务机关开具的完税证明或者相关手续方可办理过户手续;杜绝了交易方私下过户的行为;另一方面,通过加强与财政局契税所沟通联系,遏制了买卖双方以低价交易压低税额的现象。

【税费转嫁】 卖家通常要买家承担税费

不过,在南京的二手房交易中出现了大量“税费转嫁”现象。上海路某二手房中介机构的经纪人告诉记者,卖方由于没有赶上8月1日前完成过户的,通常会要求买方承担税费,例如一位市民出售200平米的豪宅,就要求中介机构将新增的2万多元个税加进房价。

据二手房交易数据统计,新政在前期曾给南京的二手房市场带来一阵“寒流”,在“强征个税”后的前10天,卖方和买方出现观望情形,但进入中下旬后,整个市场就开始逐步恢复。到8月底成交再度升温,交易量开始上升。南京华侨路某二手房中介机构负责人介绍:从需求方面看,

购买二手房者仍然是居住为主导;从购房人群分析,呈现出越来越年轻化的趋势,首次购房者占到六成以上,外地人成为重要的购房力量。今年二手房仍然是求大于供,特别是一些位置好、配套完善的二手房源成为“紧俏货”,其价格上升幅度会加大,成交仍然很活跃。

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌%, 成交量, 中报(元/股), 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌%, 成交量, 中报(元/股), 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌%, 成交量, 中报(元/股)