

2万元一台电视 1万元一个水龙头

■精装房、二手房的装修部分要交契税 ■南京楼市为避税花样百出



【江苏省财政局】
精装房、二手房的装修部分是否要交契税?

【国税总局】
装修也是房价的一部分,也要交税。

来看看,哪些装修款项要交税

毛坯房	购房人买下之后自己请装修公司装修,不需要交纳房产契税
精装房	购房人在购房时,合同里就有了装修部分的价款,要交税
二手房	房价里本身就含有装修价款,交税时,这笔装修款也被视为“房子的一部分”一起交税

■多交好多钱

理论上:多交 2200 块的税

南京市民小费最近在奥体看中了一套55m²的精装修小户型,其中房价8500元/m²,装修部分2000元/m²。这套房子如果按8500元的纯房价来交契税,那么他应当

交8500×55×2%=9350元;按照专家解读,如果房子的契税是2%(普通商品房),那么这套房子花了11万元装修,多交的契税也就是2200元。

实际上:多交 13750 块的税

但对南京来说,该政策给购房人增加的税款却多得多。

小费的这套房子,如果把装修包含在内,10500元/m²的单价正好超过了南京主城8690元/m²的高档房标准,要按4%交税!契税一下子就变成了10500×55×4%=23100元,减去原本应交的9350元,他多交近15万元,而不是2200元!

更糟糕的是,如果把装修款项打入房价,单价一旦突破1万元/m²,按照南京市

的政策,就不能进行公积金贷款,只能贷商业贷款。以30万元、20年来算,一个月利率就多200多元,20年下来总共多交5万多元的利息!

那么,像小费这样的情况多吗?据了解,在南京为数不多的精装修楼盘里,至少有一半以上房价都在高档房线上下徘徊;而二手房里,据统计,已经有55%的房子实际成交价格超过8690元/m²的高档房标准。

拼命少交钱 签两份合同避税

精装房

记者昨日暗访了几家精装修楼盘却发现,有些楼盘采取了措施,为购房人“降低”契税。

上述奥体那家精装修报价2000元/m²的楼盘销售人员告诉记者,他们的装修合同和房价合同是分开的,只会拿8500元/m²的那份纯房价合同去房产局登记,交税也是按这个合同来交,所以肯定是普通住宅的税率。

二手房

南京一家中介公司告诉记者,由于一半以上的二手房房价都超过高档房标准,交易时,市民一般都在房价合同外另签一份“设施设备”合同来避税。比如电视机等电器,可以标2万元/台;淋浴设备如果是进口货,一个水龙头可以标5000~10000元。如此一来,纯房价自然就没那么高了。

但事实上,交税少了,就占了很多便宜吗?

■有利也有弊

交税少了 贷款也少了

【价格】
总价60万,其中装修10万
【贷款】
按总价60万,可贷48万
按房价50万,可贷40万

在采访中,记者了解到,另一家奥体精装修楼盘12500元/m²的房价,装修部分是1800元/m²,开发商允许购房人在“一起签”和“分两份签”两种方式中选择。因为装修和房价分开签固然可以使契税少交,但由于房价合同中的总房价降低了,所以可贷房贷也会减少。

“以一套60万的房子,其中10万精装修来计算,如果按60万来贷款,90m²以下房贷最多可以贷8成48万;而如果分两份合同签,房贷只能贷(60-10)×80%=40万。”工商银行的一位工作人员告诉记者:购房人如果有足够的首付,自然没问题;如果首付不够,10万的装修部分就得贷装修贷款,不仅利率为基准利率,比普通商业房贷要高出15%,更别提跟公积金贷款相比;而且贷款期限只有5年,月供压力比普通房贷大。

招商银行房贷处则表示,对于商品房,如果合同没把房价和装修分开,银行也分不清,肯定会按总价来放房贷,但很可能将贷款成数从最高八成降到七成;而对二手房,是通过重新评估房价来控制。

快报记者
孙洁



■疑问

装修部分到底算不算房价?

物价、房产、财政、银行四部门各行其道

在国税总局给江苏财政局的批文里,认为装修应当属于房产的一部分交契税,然而记者却发现,在南京物价部门、房产部门甚至银行眼里,装修是否属于房价却另有一番说法。

房管:不算 财政:算

据了解,从今年1月1日起,南京启用的新版购房合同特别将房价和装修部分分开填写,结果隶属于房管部门的物业办免收了装修部分3%的维修基金;但装修部分的契税却没免掉,因为契税隶属于

财政部门管理。很显然,房管部门认为装修不属于房价,而财政部门的看法却相反。

物价:不在核价之列

而在南京物价部门最新实行的核价新政中,即使是普通住宅的装修,也不在核价之列。目前南京大多楼盘的精装修部分报价都高达1500~2500元/m²,而在上海、广州等地,600~1000元/m²就能做出相当不错的精装修。仅核房价,导致有些开发商将原来1000多元/m²的精装修提高到2000元/m²。

银行:有时算有时不算

最后,到了贷款银行,银行有时为了多放贷会将装修打入房价一起放贷;但如果装修部分报价太离谱,银行又会把装修视为房价水分予以抹除。

快报记者 孙洁

■回应

物价:装修高价与我们无关

也越来越多。

“一套一标”标的是房价,装修价格要另标

南京市普通商品住宅自今年5月20日实行“一房一价”新规以来,市内众多楼盘实行了统一的标价格式,依次明确标注房号、基准价格、可销售面积、综合平均价、价格浮动幅度(%)、销售单价、销售总价等。

不过,对那些实行精装修的商品房该怎样标价呢?按照以前的做法,都是一股脑儿来个总价,全都打在里面。但5月24日,南京市物价局在针对“宁六条”、“宁五条”的贯彻意见中,规定普通商品住房(含政策性住房)按“一套一价”标示的同时,凡是楼盘项目有装修装饰价格的,由开发企业另行明码标示装修装饰价格。

也就是说,精装修楼盘所标注的价格应该是两大块内容:一是物价局核准的每一套房子的价格及各项信息,二是装修价格。

因材料不同,装修价格很难核定

虽然规定如此,但随着“一房一价”新规的贯彻落实,由此而产生的“误会”

快报记者 郑春平

海尔预掀冷凝式燃气热水器热销新高潮

日前,有消息称:融合了海尔能穿墙遥控的无线通技术的冷凝式燃气热水器即将在全国市场高调上市。海尔方面表示,这款热水器被命名为“精明”的冷凝式燃气热水器采用目前国际领先科技和进口部件,必将成为消费者家庭中的高效“节能先锋”。

据了解,通常情况下,普通强排型燃气热水器热效率在88%以下,这就意味着燃气燃烧产生的“高温烟气”在不知不觉中被浪费。冷凝式预热技术的出现,有效地解决了这一行业

难题。海尔“精明”采用了最新冷凝式预热技术,特别使用独立冷凝器,全封闭结构,不会因冷凝水倒流或落到水箱中腐蚀燃烧系统,且机体内采用304不锈钢材料,有效防止腐蚀。同时,为了更有效提高热效率,海尔冷凝式热水器采用烟管开在侧边,高温烟气在烟管的循环时间加长,充分利用高温烟气,热效率比普通冷凝式燃气热水器提高10%以上,不会让消费者浪费每一升气、每一分钱。

“精明”的技术主创人员为笔者算了这样一笔帐:普通燃

气热水器连续放水一小时,大约消耗一立方米天然气。而12升冷凝式热水器连续放水一小时,耗气量与10升普通燃气热水器差不多。其节能效果在15%左右。以平均每月的耗气量达到70立方米的家庭为例,使用冷凝式热水器每年可省189元,五年就把冷凝式热水器初投资高出的部分节省出来了。另外,海尔“精明”冷凝式燃气热水器还增加了水中和处理装置,使冷凝水经中和后呈中性,对环境无危害,还可以将冷凝水收集起来,用来冲地板或

刷马桶,更加节水。

同时,与目前市场上已有的冷凝式燃气热水器相比,“海尔制造”赋予“精明”诸多称霸未来市场的决胜法宝。其中“精明”的内部部件采用了先进耐用的进口配件,风机配备为日本信浓风机,封闭结构,有效防止杂物堵塞;分配器密封性好,喷嘴采用铅黄铜材料,硬度高,耐高温,精度高,都为这款“精明”冷凝式燃气热水器增加了更多亮点。

据悉,“精明”底壳与面壳

采用韩国浦项生产的冷板,可防止变形且寿命长;面板表面耐高温,防止因表面温度过高引起烫伤;外观设计更是融合了简约、风尚的理念:银拉丝材质,质感刚毅硬朗;彩色LED显示,鲜明生动。

另一方面,“精明”的安全性也是其被市场普遍看好的重要因素。据统计:目前90%以上的燃气热水器安全事故源自于燃烧不充分。因此,海尔整合全球研发实力成功研发出蓝火苗技术,锻造出能实现蓝色火焰、充分燃烧的燃烧器,这也是海尔

燃气热水器的一项核心技术。并且海尔独有的穿墙遥控技术,可以在30米外,穿越三层墙遥控热水器,既节省时间,也避免了麻烦。用户将享受到集安全、时尚、节能、环保于一身的高品质产品。

专家认为,冷凝式燃气热水器是目前市场上的高端产品,之前,其核心技术被欧洲及日本国家掌握。而在目前全球面临能源短缺的当下,其高效、节能的两大卖点,将是未来燃气热水器发展的必然趋势。

(扬凡)