

转让非普通住宅 南京即将强征土地增值税

政策篇

满五年免征 满三年减半

昨天,南京市地税部门正式明确了土地增值税政策,对于个人转让非普通住宅,没有评估价格、又不能提供购房发票的,按转让收入的1%计征土地增值税。这个政策将于近期正式执行。对于普通住宅,目前转让还是不收土地增值税。

非普通住宅是指商业办公房和高档住房(住宅小区建筑容积率>1.0、单套建筑面积<144平方米、实际成交价格<同区域住房平均交易价格1.44倍(主城区8690元/㎡、江宁5100元/㎡、江北3700元/㎡)视为普通住宅),不符合其中任一条件的为高档房),而根据住宅年限不同,又适用不同的政策:没住满三年就要转让的全额征收;住满五年或五年以上的可以免征;住满三年但未满五年的,可以减半征收。

土地增值税如何计算?有三种情况:对于能够提供购房发票及完税凭证的,可以按发票所载金额,并从购买金额以及缴纳的相关税金作为扣除额,计算缴纳土地增值税;没有购房发票,由资产评估机构对房屋进行评估,按评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和缴纳的有关费用和税金作为扣除额,计征土地增值税;既没有评估价格,又不能提供购房发票的,则直接按转让收入的1%征收。

小王该缴多少税

市民小王将住了三年的房子卖掉,他的房子买时100万元,以150万元卖掉,缴了营业税、城建税、印花税等各项税费约10万元,且能向税务机关提供当时的有关发票及已缴税款凭证,那么小王卖这套房子应缴多少土地增值税?计算如下:

房子卖了150万,扣除金额包括当时购房款100万,税金10万,加计金额15万(100万×3×5%),扣除总金额为

125万,那么小王的房子增值额就是25万(150万-125万),增值率是20%(25万÷125万),适用30%的土地增值税税率,应纳税款就是7.5万(25万×30%),而根据满三年减半征收的政策,小王实际需要缴纳的土地增值税就是3.75万。而如果他不能提供所有的发票和凭证,就要按照转让收入的1%计算,即1.5万,再减半征收就是7500元。

通讯员 徐瑛瑛 楚天佑 快报记者 陈英

影响篇

政策比上海强硬 买房人压力增大

地税部门昨天明确表示对转让未满足五年的非普通住宅强制征收土地增值税,房地产业内人士认为,随着房价的不断上扬,南京的非普通住宅越来越多,税收负担必然会“转嫁”到房屋买卖双方。

非普通住宅越来越多

“非普通住宅主要是指高档住房与商业办公房两类,而随着房价上涨,高档住房标准迟迟不调,越来越多的房子进入高档行列。”我爱我家中介市场部经理舒莉莉分析说,目前的高档住房标准已经远远“落伍”于房价,市场上转让的高档住房比例已经达到50%。

政策比上海强硬

此次南京规定满三年不满五年减半征收增值税,而不满三年的全额征收,在不能提供原值及评估的情况下,将按房价转让总价1%征收增值税。”这比上海的政策要强硬,卖房人负担更重。”满堂红(南京)置业公司副总经理袁小玲认为,参照上海的政策来看,3年内100万元的房子缴纳5000元的增值税,3~5年之间征收0.25%,是2500元,而南京3~5年是5000元,3年内是1万元。对于房屋买卖人来说,其心理压力肯定增大。

因为房屋交易越来越多了,负担逐渐加重,一

些房产投资收益将缩水,总额1%的个人所得税,而毕竟房价要多涨1%才能满足投资的期望值。

买房人压力加大

新商品房“一房难求”,二手房税多导致价格高。一位买房人抱怨,14日刚开盘的一家江北楼盘,一大早就去了,但是也没抢到房子,上午10点钟开发商就说“360套房源已全部售出”,买个房子怎么这么难?袁小玲表示,政府出台了很多政策,但更多的是打击房产投资者,像这次土地增值税,对一些想改善住房的普通消费者而言,反而承担了更高的房价。

快报记者 孙洁 尹晓波

纵深篇

营业税个税:要么按总价缴 要么按差价缴

房产税收政策悄然收紧,“最省钱”的计税办法不灵了

记者了解到,南京昨天不仅正式宣布了高档房要缴土地增值税,原有的其他税收政策也悄然收紧。

从上月中旬起,非普通住宅即使满5年,其营业税、个税要么分别按买入卖出差价价的5.55%、20%缴,要么就按总价的5.55%和1%缴;而不再允许市民按最省钱的方式计税,也就是营业税按差额的5.55%缴,个税按总价的1%缴。这样一来,市民的税一下就多了两三万,而且非普通住宅不论是否满5年,所缴的税都相差不多。

“现在,只要房子单价超过了8690元/㎡,那不满5年,所缴的税都差不多了。”昨天,房产中介资深人士王小军向记者透露,就在上海6月2日正式发布要对二手房征土地增值税时,南京也悄然加强了

最“便宜”的方法不灵了

最新的政策就是从此处下手,如果非普通住宅满5年后想按差额来交营业税,那么税收部门一旦掌握了“差额”,就会以差额的20%来计算个税,而不允许市民按总价的1%来报税。

如果市民因为担心差额20%的个税太多,而谎称自己不知道房产原值,无法计算差额,那么其个税可以按总价的1%来缴,但营业税就得按总价的5.55%来缴,不能按差额来缴。

对二手房20%个税的强制征收,最先“开刀”的就是高档房(即非普通住宅)。

具体说来,原先的营业税政策规定:二手房如果距前次交易不满5年再交易,不论是否普通住宅,都要按总价的5.55%缴营业税;如果满5年,普通住宅免缴,非普通住宅仍要按买入和卖出的差额的5.55%缴营业税。

看过来,非普通住宅不满5年要缴全额营业税,满5年只缴差额营业税,似乎划算很多。但个税政策却规定,个税原则是按差额的20%来征收,只有在房产原值不清的情况下才可以按总价的1%来核定征收。

如果非普通住宅满5年后想按差额来交营业税,那么税收部门一旦掌握了“差额”,就会以差额的20%来计算个税,而不允许市民按总价的1%来报税。

如果“两税”都按总额缴,个税100万×1%=1万,是降

土地增值税

居住满五年,免征

满三年未满足五年,减半征收

总之一句话,二手房的营业税、个税要么都按总价来缴,要么都按差额来缴。而在今年6月之前,南京主城允许市民5年以上的高档房营业税按差额5.55%缴、个税按总价的1%来缴的。

高档房满不满五年无所谓

这样一改,不少买房市民的税负骤然增加了两三万。只要房价超过了高档房价,是否满5年都意义不大了。以马先生的一套龙江小区住宅为例,100㎡买入的“原值”是46万,现在涨到10000元/㎡,总价已达100万。那么六个月前,他卖此房如果满了5年,个税营业税都按最“便宜”的方法来计算:营业税按差额的5.55%是(100-40)万×5.55%=3.33万,个税按总价的1%是100万×1%=1万,一共是4.33万。

而现在,如果“两税”都按差额来缴,那么营业税是60万×5.55%=3.33万,个税却达到了60万×20%=12万,一共是15.33万,比之前的老办法多了11万。

如果“两税”都按总额缴,个税100万×1%=1万,是降

下来了,但营业税却达到了100万×5.55%=5.55万,一共是6.55万,比之前的4.33万多了2.22万。

“相比之下,老百姓肯定会选按总额缴,毕竟差额20%的个税太吓人了。”在一位二手房经纪人的告诉记者,这样算来,高档房的房主根本不必等满5年再卖房,因为不满5年的房子的营业税、个税也是分别按总额的5.55%和1%来缴。事实证明,满5年之后如果按差额缴营业税、个税反倒划算。

楼市税收政策越来越紧

昨天,在华侨路房产交易大厅三层的税收窗口,记者证实了“关于营业税和个税要按统一的计税依据征收”这一说法。现场一位市民听了计税办法后,喃喃自语道:“那我岂不是要缴的税越来越多?”

但现场的咨询人员却表示,既然能弄清房产原值,能算出差价,就应该严格按照国家政策办。以前5年以上的非普通住宅的营业税按差额算,个税按总额算,显然是有漏洞的。对于不懂窍子的老人是不公平的,因此现在只不过是堵漏,让税收政策更完善。

而在中介看来,这已经是

相关新闻

下关滨江 航母级地块上市

快报讯(记者 孙洁)下关滨江将再现万元高档住宅区!南京市国土部门昨天公开挂牌了“下关三汉河附近一幅航母级地块”。挂牌公告显示,该地块将至少为该地区新添30万平方米住宅。

南京市国土局发布的公告显示,下关三汉河片区地块,东至郑和南路,西至夹江,南至定淮门大街,北至规划道路。地块用地总面积约21万平方米,共分A、B、C三大块,其中A地块规划用于居住用地开发,实际出让面积约11万平方米。根据规划要求,该地块容积率计算,该地块成功出让后,将为河西东北部三汉河片区提供约31万平方米的滨江住宅小区。

业内人士介绍,目前该地块上实际有迎江园、新河一村、新河二村居住区以及棚户区等,环境比较混乱。而规划要求该地块中的C地块(面积为21432.5平方米)全部建成公共绿地,B地块约51934.4平方米除建一所小学外还计划开发公共绿地,应该说建成后将彻底改变周边环境。

公告显示:规模不小的这一地块叫价1亿,比起此前周边挂牌的地块价格明显偏低。国土部门有关人士表示,地块叫价较低的主要原因是:一是毛地出让,二是需要配套六、七级学校,包括滨江河口公园、规划二路、学校以及沿江绿化带等,而这些工程占地面积达170余万平方米,占整个地块50%。

一位开发商表示,该地块由于附加条件众多,开发商拿地后压力不小。但所有附加条件都将纳入到开发成本中,这意味着即便地块叫价1亿,但实际成本不低,开发出来新房价格也将不菲。据悉,目前该地块周边的楼盘价格大多在1万元/平方米左右,该开发商称,此次出让这块地建成后的房子将肯定不低于这个价。

学技能!上大学!一个都不能少!

IMTI南京安讯授权认证中心和南京林业大学继续教育学院联合办学培养复合型技能人才

中国——人口大国,非人才大国,人才供应远远不能满足经济发展对人才的需求。社会关于人才培养的观念转型。几年来所形成的“学而优则仕”,“万般皆下品,唯有读书高。”思想根深蒂固,无视社会发展所带来的人才需求多样化,片面追求高学历,造成资源的大量浪费。在企业一人难求的同时,大学生却不得不面对就业难的问题!天生聪慧而学非所需;学生家长,含辛茹苦,送子读书,又要为儿女的工作就业发愁。教育是投资,同时也包含父母深重的期待。大学毕业,工作难求;学有所长,晋升无望。如何才能拥有技能、学历、就业、晋升一站直达???如何才能不负父母深重期望???

也许你刚刚毕业工作难找,或许你已经工作但收入很少,为什么?

有技能没学历晋升发展受限制 → 如何改变现状,怎样成为既有学历又有一技之长的复合型人才?

有学历没技能大学毕业就失业

学历 南京林业大学本科学历,国家承认,教育部网上电子注册,符合条件者授予学士学位,此文凭可以考研究生考公务员	技能 移动通信技术和软件技术的完美融合 国内首批面向3G的移动通信软件人才认证体系 信息产业部、教育部和中国软件协会联合认证	成功就业 学员入学即签订就业协议,省内近500家签约定点人才输送单位,全面保障毕业就业一站直达
------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

咨询电话:025-83211227 83211337 地址:北京东路57号5楼(外国语学校对面) 网址:www.imtiax.com

上海飞尔航空乘务员培训学校江苏区域招生

学校成立于2005年,地处上海市长宁区,现有空乘专业、航空商务专业。在校生900多人,学校占地面积25663平方米,成立至今先后为东航、国航、南航、上航、深航、海航、香港港龙、日本全日、韩亚航空、菲律宾航空以及新加坡鹰狮航空等单位培养和输送了五百多名的空乘、海关人员。

招生对象

1. 成人高中(专业培训班)、高、应届初中生,年龄19周岁以下。
2. 大专(专业培训班)、高、应届高中生(含职高、技校、中专生),年龄在19周岁以下。
3. 短期强化班:大专以上学历(含大学二年级在读生),年龄20周岁以下,有良好的英语基础。

江苏招生点:

- 1) 南京市干将路122-1(江苏瑞生工作室 梅梅、210012) 电话:025-52401312 66888063(梅老师 蒋老师)
- 2) 南京市珠江中路94号恒昌大厦1907室 电话:025-86985683 83849571(张老师 任老师)
- 3) 南京市江宁区惠生大厦14幢101室 电话:025-58151033 13951936586(陈老师 万老师)
- 4) 江苏东海县环城东路24-4号 电话:0516-7282359(梅老师)
- 5) 镇江京口区恒祥山庄三区三区二幢二单元804室 电话:0611-5613071 13327792921(梅老师)

航空乘务专业的报考条件

1. 身体健康,五官端正,身体健康且无任何不良习惯;

南京创新与管理 第三期班 8月底开课

公共管理专业
http://public.njnu.edu.cn

MPA核心课程 可申请硕士学位 在职双休日学习 外地学员可函授 免试入学

为适应我国完善社会主义市场经济体制的需要,正确理解政府、市场和企业的地位,积极服务于地方经济社会发展。南京大学公共管理学院经江苏省学位办批准,已经举办了多期研究生课程进修班,得到社会广泛认同。创新与管理研究生课程班为学员拓展国际视野,优化思维模式,吸收先进理念,掌握更多的管理方法,构建合理的知识平台,培养卓越领导能力。

招生对象: 各类企业管理者;政府公务员;公共事业机构管理者;在其他领域追求成功,追求卓越,关注自身成长,具有终身学习理念的管理人员。

结业: 学完规定课程且成绩合格,由南京大学研究生院颁发研究生课程进修班结业证书。取得结业证书者可按规定申请硕士学位。

学习年限与学习方式: 二年,在职双休日面授,每月集中一至二次到南大本部学习。

学习课程: 公共管理学、公共经济学、当代中国政府与政治、公共政策研究与分析、政治学理论、企业创新与企业战略管理、管理心理学与组织行为、企业策划与创意、公共部门人力资源管理、商务谈判技巧与案例分析、市场营销与策划、危机管理、行政管理、行政法、组织理论、公司治理与财务分析、金融投资理论与实务、中外管理思想(含选修课程)。

★学术讲座 ★校友交流 ★政企互动 ★汇报人脉

电话:025-83593069 83593021 83685519 传真:83685519 欢迎索取 报名地点:南京大学逸夫管理科学楼514室 E-mail:MPAedu@gmail.com 详细简章

Birdleads 伯利兹国际英语

自由交流,轻松提高! Birdleads International English

伯利兹英语角 ENGLISH CORNER

每周六、周日18:30-21:00

想一口流利的English 立即致电: 025-84788188 南京新街口金鹰国际35楼

【我们的优势】

- ★ 外教四人小班授课
- ★ 个性化的课程设计
- ★ 科学的学习跟踪测量体系
- ★ 尖端的国际教育软件
- ★ 自由的学习时间
- ★ 学习顾问全程辅导
- ★ 特有课程增值服务体系
- ★ 纯英文的交友社区

伯利兹英语角启动仪式

地点:伯利兹英语角现场(即江浦好邻居广场) 启动时间:2007年7月16日16:00

南京的英语学习活动自80年代初期开始,但长期以来,主要是以个人自发组织的小群体活动为主。地点已局限在校园、图书馆等地,当时在南京市大学学习英语的人中,有很大一部分人,在业余时间,通过英语角,为自己营造一个自由的语言环境,做自己在交流的过程中,不断提高自己的英语水平。在英语角,学员们通过和老师、同学交流,互相帮助,共同进步。伯利兹英语角,为南京英语学习者提供了一个自由的语言环境,做自己在交流的过程中,不断提高自己的英语水平。在英语角,学员们通过和老师、同学交流,互相帮助,共同进步。伯利兹英语角,为南京英语学习者提供了一个自由的语言环境,做自己在交流的过程中,不断提高自己的英语水平。

新通国际 全球服务 成就梦想

全国十佳出国服务机构 全国出国服务全能冠军

【关于留学 关于新闻】 教育部批准号:教外综审字[2000]38号

新通国际 全球服务 成就梦想 全国十佳出国服务机构 全国出国服务全能冠军

【其他活动安排】 地点:新通国际报告厅

7月21日(周六)18:00 5-10万工薪家庭也能留学
主题:高中生日本、韩国、新加坡、荷兰、芬兰留学全攻略

7月28日(周六)13:00 澳大利亚、新西兰、美国、加拿大留学项目宣讲会
主题:学习合格后可直接进入新西兰一流大学或澳大利亚大学

14:00 美国高中入学项目讲座、咨询 (ISES)
主题:中学生如何轻松迈入美国著名高中?

18:00 优秀留学生家长报告会
主题:贯穿留学全过程,打造优秀留学生

注:请携带成绩单等相关学校申请材料以便评估, 活动安排不断补充中 敬请来电咨询!

澳大利亚悉尼科技大学现场面试会

强势介绍:专业范围广,就业率高,计算机类专业全球遥遥领先!

7月18日(周三)下午14:00 地点:新通国际报告厅

【多一次面试,多一份机会!名额有限,欢迎预定!前来咨询均有好礼赠送!】

【其他活动安排】 地点:新通国际报告厅

7月21日(周六)18:00 5-10万工薪家庭也能留学
主题:高中生日本、韩国、新加坡、荷兰、芬兰留学全攻略

7月28日(周六)13:00 澳大利亚、新西兰、美国、加拿大留学项目宣讲会
主题:学习合格后可直接进入新西兰一流大学或澳大利亚大学

14:00 美国高中入学项目讲座、咨询 (ISES)
主题:中学生如何轻松迈入美国著名高中?

18:00 优秀留学生家长报告会
主题:贯穿留学全过程,打造优秀留学生

注:请携带成绩单等相关学校申请材料以便评估, 活动安排不断补充中 敬请来电咨询!

【新通培训课程设置】名师执教,中央空调,课程科学,欢迎前来索取!培训简章:

暑期雅思直达5分白天班	8月8日起	雅思“十一”突破6分班	10月1日起
暑期雅思直达5分晚班	8月8日起	美国托福强化冲刺班	8月8日起
秋季雅思直达5分白天班	9月11日起	美国名校直读班	9月10日起
秋季雅思直达5分晚班	9月11日起	秋季新托福强化晚班	9月11日起
秋季雅思直达5分双休班	9月11日起	秋季新托福强化双休班	9月11日起
暑期雅思突破6分白天班	8月8日起	另外9月17日起陆续开课的留日、留韩、留法、留德和留意大利VIP强化班正在热招中	
秋季雅思突破6分白天班	9月10日起		
秋季雅思突破6分晚班	9月10日起		
秋季雅思突破6分双休班	9月10日起		

上课地点:新通国际,丹凤街市远程教育中心

七月签约,三重大礼等着您!

1. 留学签约优惠服务费1000元
1. 留学签约雅思或托福考试报名费
3. 报雅思或托福培训再优惠500元

工作时间:每日9:00-18:00及休息日正常上班! 欢迎各类留学申请者前来咨询!

地址:南京市太平南路1号新世纪广场A座29层西区 咨询热线:84671466 84671499 网址:www.igo.cn

华东理工大学 07 年秋本、专科招生

招生对象:工商管理、会计、行政管理、国际贸易、工程管理、计算机科学与技术

招生专业:国民教育系列的大专(含高职)以上学历可报考“专升本”(应属专业可先行报名并参加入学考试,被录取者持毕业证书验证后入学);高中(含中专、技校、职校)以上学历证书可报考大学“专升本”。40岁以上学者可免修英语;行政管理(大专)免修高等数学。

学历文凭:成绩合格,颁发华东理工大学普通高等教育毕业证书(印有“在我校网络教育学院某专业某学习”字样),加盖“华东理工大学”钢印,教育部电子注册,国家承认学历,符合条件者可申请学士学位(学制两年)。

报名时间:即日起开始 上午8:30-下午17:00

报名地点:南京市科技干部进修学院 成贤街118号(鸡鸣寺、市政府对面)科技中心七楼 联系电话:83357664、83362742、83354038、83356991 网址:www.kejiedu.cn www.ecustmde.com

天元高考复读班招生

诚信 卧薪尝胆奋战一年,复读人生更加精彩!我校复读学生认真刻苦,取得了优异成绩(南京高复状元来自天元高考复读班,热烈祝贺徐徐同学考取北京大学!本校将继续连续办2007年复读学生的录取面试,欢迎光临!)学校增设奖学金,实行免费试听制,收费低廉,管理严格,可以合同形式履行承诺。

务实 本校特设新开课尖子班及特长生班(含美术、文艺、体育等),同步参加南京新高高三月统考及全部模拟考试,一切从实际出发,目标锁定明年高考! 热烈欢迎广大考生加盟天元尖子班和特长生班,冲刺国家重点大学。

卓越 优秀教师在南京,天元高复班是南京人自己的高复班!我校与南师大联合办班,由南师、金陵、南外、一中、九中、十三中、重点县中等名校名师担任教学,与名校高复班同步教学,同步模考,配备专职班主任,学校地处交通便利的四牌楼,住宿生食宿在东南大学,全封闭住宿学习或走读自选,便于学校、家长、学生三方合力拼搏。

到天元复读,走成功之路! 网址:www.njtyed.com

校本部:东南大学文德楼中心 103 室 | 太平北路 134 号鸡鸣寺车站旁 电话:83361940 13805150727 15996220598 83683495

房产营销 项目总经理 预算、施工

23日 上午开课

近且开课 上尚证

建造师近日开课

上尚证 全国认证 近日开课 资料齐全 安全员 材料员等

电话:025-83372011 83614324 13611595111 南京市成贤街119-8号东南报名处(东南大学南门外30米) 吴老师