

# 土地增值税还未正式出台,二手房市场已经“骚动”

# 二手房挂牌量昨激增8%

南京将对非普通住房征收土地增值税的消息一出,市场一片哗然。到底这个土地增值税怎么缴才划算?对未来的二手房市场影响大不大?……昨天记者就此又做了一番调查,在土地增值税“风雨”来临之前,二手房市场已经出现“骚动”,挂牌量激增。

### 二手房挂牌量激增8%

“市场反响很大,很多老百姓都在咨询土地增值税的问题。”我爱我家中介市场部经理舒莉莉说,尽管地税部门现在还没有公布正式征收的日期,但对市场肯定会产生影响。

365地产家居网置业频道总监单伟表示:“政策的

杀伤力影响已经凸显。”他说,根据他们的统计,昨天南京全市的二手房挂牌量增长了8%,这次土地增值税的征收类似于去年的个人所得税,在正式宣布执行之前,二手房挂牌及成交短期内肯定会出现放量迹象,“征收时间节点之前,成交量会有数倍放大,之后会有短时间萎缩”。

南京青衣墨子置业总经理王小军认为,挂牌量上升的话,意味着房源充足,房主在土地增值税征收之前会有“抛房”现象出现,买卖双方这时候“出手”应该是个好时机。

### 市民呼吁修改高档房标准

“其实要看对二手房后期影响有多大,还可以从高档房占市场比例究竟有多少来分析。”单伟说,他们对五六月份的挂牌房源做了一个

统计,如果按照高档房标准超过144平方米计算的话,目前挂牌房源中高档房只有6%左右,但如果按照房价标准统计的话,主城江南八区大概有40%的房源、江宁有70%的房源、浦口有60%的房源、六合大概有10%的房源都算高档房,这些都计入征收土地增值税的范围,后期的影响面肯定很大。

南京市房产局产权市场处登记受理科负责人表示,从昨天当天的情况来看,来过户的二手房房主并没有增加多少,但咨询的人很多。

一些市民表示,土地增值税针对高档房、打击炒房,他们没有异议,但是高档房的标准把许多原本不该是高档房的住宅都划了进去,征收重税,这让他们想不通,高档房的标准是不是应该调整了。 快报记者 尹晓波

### 帮你算账

## 算一算 怎样卖房最划算

土地增值税即将征收,二手房交易要缴的税越来越多。市民怎样买房才划算?买什么样的房子才划算?记者昨天邀请了有关专家,为您详细地算了一笔账。

### [怎样缴税划算]

### 满3年后 按全额缴税划得来

土地增值税,按房价差额计算还是按总额计算,哪个更划算?南京墨子不动产总经理王小军细细算了几笔账:以一套买入价60万元,3年后卖出价100万元的房子为例。

**1.按差额计算**  
——买入价60万元,3年后后售价100万元,买卖过程中已交税金7万元

扣除项目金额:60万×5%/年×3年=9万  
应纳税款为基数=100万-60万-7万-9万=24万

按照规定,24万不足扣除额的50%,所以适用30%

的纳税系数

应纳税金为:24万×30%=7.2万,因为满了3年,可以减半收取,实际应纳税3.6万元

**2.按全额计算**  
——满了3年,如果不能提供相关原值凭证的话,应纳税金为:100万×0.5%=5000元

结论:从两种算法可见,买的时间超过3年,由于房价涨得很快,肯定是按全额的核定征收要少缴税;如果是才买不久,那肯定是按差额缴税要划算一些。 快报记者 尹晓波

### [买什么房划算]

### 商铺办公用房租税比住宅多

此次土地增值税政策中,也包含了市民个人买卖商铺、办公等非住宅类用房,地税部门表示,个人转让非住宅类用房,如商铺、办公用房,如果提供不了购房发票和评估价格,要按3%的税率来征收土地增值税,而且还没有减半征收等“优惠”,市民投资办公商铺交税比住宅还多。

### 非住宅土地增值税更多

据地税部门介绍,市民个人转让非住宅类用房与转让非普通住宅一样,都要征收土地增值税,具体的计算方法可以有三种,市民根据自己的情况选其一。

情况一:个人可以提供购房发票及完税凭证的,可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算的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。

情况二:个人可委托各类资产评估机构,按照重置成本法对房屋及建筑物进行评估,按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的税费作为扣除项目金额,计征土地增值税。

情况三:个人既提供不了

评估价格,又不能提供购房发票的,按转让收入的90%作为扣除项目金额,计征土地增值税,也就是按房屋总价10%的30%收,最后算来就是总房价的3%。

### 税超过赢利部分的1/3

除了土地增值税,非住宅的个税等其他税种也比住宅要多,市民如果投资办公商铺等非住宅,赚的钱至少得有35%左右去交税,超过赢利部分的1/3。

昨天一位市民正在为卖掉自己的办公房咨询。工作人员表示,首先,非住宅不论是否满5年都要按买入和卖出差价的5.5%交营业税及附加(简称营业税);其次,非住宅还要按买入卖出差价再扣除装潢等费用,按20%交个税。如果不算那些少量的扣除费用,卖房的房主就得按买入卖出差价的25.55%交税。

如果再加上土地增值税,打个比方,市民小王3年前在市中心买了一间100万的商铺,现转让以150万卖掉,因为拿不出原来100万买房的凭证于是按照总价的3%计算,土地增值税是4.5万,达到了增值部分50万的9%。总体算来,交税部分达到了市民赢利的34.55%。

快报记者 陈英 孙洁

### [怎样投资划算]

### 买房卖房 不如出租挣钱

王小军说,在比较哪种方式划算时,其实还涉及“一个房价涨了多少的问题”,这可以从二手房转让中征收的税率来分析。南京非普通住宅从买入时算起,税率主要有:4%的契税+3%维修基金+5.6%营业税+1%个税+1%增值税=14.6%,同时目前银行的同期贷款利息是7.2%。如此看来,“三五年内房价不涨到21.8%,投资房产就是失败了”。

“如果3年内不停地转手买卖,房价的上涨速度跟不上,显然是不划算的。”王小军说,房主短期内轮番倒手肯定赚不到钱,这也说明“税收”的增多,是抑制房产投资或投机行为的”。

如果房子不卖,用于出租或者投资的是商业用房,是否获利会多些?王小军继续以商业用房算了一笔账:一套两年前购入价为100万元的商业用房,假使现在出售价为140万元,那营业税为40万×5.6%=2.24万、个税为40万×20%=8万元,土地增值税按差额交的话大概在3万,要按核定征收就是140万×3%=4.2万。

他认为,在这么多税的前提下,住宅房、商业房靠买卖赚钱肯定不会太理想,用于出租应该很划算,像江宁将军路的一套商业用房,现在的月租金是7000元,一年就是8万多,如果在市区,月租收入将更加可观,“而本身商业房的价值也在涨,租金就是额外的收入”。 快报记者 尹晓波

### 有啥疑问 明天问专家

明天(周四)下午3:30~4:30,快报邀请南京市地税局税政二处副处长郭智华,通过生活南京网站视频在线为读者解读土地增值税政策。读者有什么不明白的地方,届时欢迎登录www.lifenanjing.com.cn在线提问,地税专家会为您详细解答。

### ■数据统计

### 看一看你的房子缴了哪些税

个人出售普通住宅									
房屋类型 (卖方权证)	卖方税费支出					买方税费支出			
	营业税	个税	增值税	印花税	手续费	契税	工本手续费		
普通住宅	满五年	非唯一	无	1%	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	2%	3元/M <sup>2</sup> +100元
		唯一	无	无	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	2%	3元/M <sup>2</sup> +100元
住宅	未滿五年	全额5.5%	全额1%	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	2%	3元/M <sup>2</sup> +100元	
个人出售非普通住宅									
房屋类型 (卖方权证)	卖方税费支出					买方税费支出			
	营业税	个税	增值税	印花税	手续费	契税	工本手续费		
非普通住宅	满五年	非唯一	方式A 差额5.5%	差额20%	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	4%	3元/M <sup>2</sup> +100元
		方式B 全额5.5%	全额1%	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	4%	3元/M <sup>2</sup> +100元	
		方式C 差额5.5%	无	无	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	4%	3元/M <sup>2</sup> +100元	
住宅	未滿五年	未滿3年	全额5.5%	全额1%	全额1%	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	4%	3元/M <sup>2</sup> +100元
		满3年	全额5.5%	全额1%	全额0.5%	0.05%	3元/M <sup>2</sup>	4%	3元/M <sup>2</sup> +100元
个人出售商业用房									
房屋类型	卖方税费支出					买方税费支出			
	营业税	个税	增值税	印花税	手续费	契税	工本手续费		
商业用房	差额5.5%	差额20%	全额3%	0.05%	5元/M <sup>2</sup>	4%	5元/M <sup>2</sup> +100元		

(南京青衣墨子置业有限公司提供)

### ■最新政策

### 已办好房产证的 不再允许撤回

以前市民买卖房子,材料已经送去过户了,但到了交税环节发现税太多,很多人会中途把交易撤回,重新做假合同来逃税,而现在,这条路走不通了。记者昨天获悉,房管部门近日出台规定,禁止办了证的交易再撤回。这样一来,市民在递过户材料(俗称“送件”)前就得把税算清楚。

“以前送了件的交易是允许撤回的,现在只要过了15天就不允许撤回。”一位市民近日向记者反映了他遇到的麻烦事,原来,他以房产抵押向朋友借了50万,约定

一个月就还,因此双方就填了一份合同,假做交易到房产局办理过户送件手续。双方约定还了钱就撤回交易,如果不能按时还钱,房子就属于债主了。结果这位市民如期还了钱,双方去办理撤回手续,却被告知“现在不允许撤回了”。

昨天,房产交易中心工作人员告诉记者,房产交易送件后如果还没办成房产证可以撤回,但如果已经办好了证,就相当于产权已经转移,证就不能注销。以前的“15天”是房管部门内部掌握的时间,现在实际上原则已经不允许撤回,因为一般送件后三五天房产证就已经办好了。

为什么不允许撤回交易?这与现在许多市民撤回造假合同逃税不无关系。

很多市民撤回交易后,买卖双方又商议做一份假合同,低报成交价格,然后就可以免除“高档房”多出来的税,双方重新送件过户,导致房管部门重复登记,扰乱了正常交易秩序。

上面这位市民如果想要回房子,就得再办一次交易,那么来回买卖,两次交的税可能高达房价的15%~20%。

快报记者 孙洁

My Healthcare Consultant  
我的健康顾问

## 欧姆龙 血压管理好帮手

智能测压,简单精确;携带方便,适合商务人士

¥980



HEM-6000J  
携带方便,使用便捷

- 自动感测管理脉搏
- 心律不齐检测
- 99次记忆功能
- 最近8次血压平均值显示

(日本原装)

¥680



HEM-6001  
携带方便,使用便捷

- 心律不齐检测
- 99次记忆功能
- 最近3次血压平均值显示

通过 AAMI 美国医疗仪器标准

详情垂询各大百货店及药店的欧姆龙专柜

代理商:南京成竹商贸有限公司 电话:025-84793755 84793755  
 欧姆龙南京特约健康服务中心 电话:025-86795877 地址:南京汉中中路159号(省中医院西侧)  
 欧姆龙(中国)有限公司|健康医疗事业|上海黄浦分公司 021-63917557  
 欧姆龙(中国)有限公司|健康医疗事业|江苏办事处:南京市中山南路49号商贸世纪广场16楼C8座