“市六条”紧锣密鼓出台 购房2年以上转让 个税最高返还40%

高档住房契税首次补贴1%,实际只缴总价的2%

“新国六条”、“省十条”之后,昨天南京市政府召开新闻发布会,出台了《关于完善我市房地产市场调控工作的意见》,总共六大方面,这一意见随即被业内称为“市六条”。其中首次提出对购买非普通住房(高档房)也给以1%的购房补贴,并且对2年以上住房转让交纳的个人所得税部分,给予最高40%的补贴。

南京市房产局副局长郭宏定表示,这次出台的旨在鼓励群众改善居住、促进房地产市场平稳发展的意见,将从2009年1月1日起执行,暂执行至2009年12月31日。

营业税

营业税“5年改2年”(即购房满5年转让免征营业税,改为满2年转让免征营业税)从2009年1月1日起执行,暂执行至2009年12月31日。

A 144平方米以下住房(普通住房)转让,满2年转让的,免征营业税;不满2年的,按房价差额交5.5%的营业税。

B 144平方米以上住房(非普通住房)转让,满2年的,按房价差额交5.5%营业税;不满2年的,按房价全额交5.5%的营业税。

个税

个税征收方式,分“按房价全额征收”和“按转让收入差额征收”两种,买房人哪种划算选择哪种。

A 若按房价全额征收,缴纳额为房价的1%,此次地方政府将返还其中的40%,因此个税可理解为房价的0.6%(1%×0.6)。

B 若按差额征收,缴纳额为成交价格减去当初的房价的差价的20%,其中地方政府也将返还40%,税率可理解为房价差额部分的12%(20%×0.6)。

契税

非普通住房(144平方米以上或容积率小于1.0)按房价的2%交税;

90-144平方米按房价的0.5%交税;

90平方米以下的免税。

[对购房者]

购房2年以上转让 个税最高返还40%

这次政策“对个人转让2年以上住房取得的所得,其缴纳的个人所得税根据地方分成部分给予补贴”。这个地方分成是多少?

南京市地税局总经济师唐跃解释说,按照财税政策规定,二手房转让的个人所得税部分,中央是拿走60%的,江苏及南京地方政府提取40%,也就是说“卖房人最多可以拿到个税40%的补贴”。

以一套转让价为100万元的住房(满2年)为例,如果个税以房价全额计算,本来要缴纳100万×1%=1万元,若政府全额将地方分成的40%补贴给卖房者,则卖房人可以拿到4000元补贴,个税只要缴6000元;如果是按房价差额计算的,假定差额为20万元,按照20%的税率计算,本来要缴纳4万元个税。若政府补贴40%,就省了1.6万元,卖房人只要缴纳2.4万元。

唐跃表示,至于是不是地方分成的40%都补贴给卖房者,目前具体操作细则正在研究之中,明年1月1日之后将在窗口正式公布并执行。

高档房契税补贴1% 实际只缴总价的2%

这次政策规定:“个人购买非普通住房缴纳契税3%,政府给予房款总额1%补贴;个人购买90-144平方米(含144平方米)普通住房缴纳契税1%,政府给予房款总额0.5%补贴;个人购买90平方米以下(含90平方米)普通住房缴纳契税1%,政府给予房款总额1%补贴。”

“对于高档房契税的补贴是第一次提出补贴1%。”南京市财政局人士表示,综合来看,现在契税补贴全部是针对住房,商业办公用房等性质不在此列。

补贴优惠后的标准可以按以下三类计算:144平方米以上的住房(高档房),缴纳契税为房款总额的2%;90—144(含)平方米之间的普通住房,缴纳契税为房款总额的0.5%;90平方米(含)以下的普通住房,契税为零。

郭宏定补充说,之前南京9月27日公布的20条新政,契税补贴期限是从2008年10月1日—2009年9月30日。按照这次新政策的规定,南京的房贴政策执行时间也放宽并延长3个月,暂执行至2009年12月31日。

■最新披露

南京成立“涉房不稳定事件处置领导小组”

昨天的“市六条”也首次提出了要“加强涉房不稳定事件的应急处置机制”,明确指出:针对近期房地产市场出现的农民工工资、工程款、退房、工程质量纠纷等房地产领域的不稳定因素,要求市、区县两级政府应进一步落实分级负责、条块结合、属地管理的应急处置机制。

据悉,南京市政府将成立应急处置领导小组,负责协调处置全市房地产领域的不稳定事件,各区县政府也要分别成立以领导为组长的涉房不稳定事件处置领导小组。

[对开发商]

“90/70政策”放开

对于之前“90/70政策”(楼盘开发90平方米以下住房套型比例,须占到总项目的70%以上),这次“市六条”予以了调整,由原来的“严格控制”调整为“鼓励提倡”。那么,这是不是意味着“90/70政策”初底放开或取消了?

南京市规划局副局长张际宁表示,这一规定是针对2009年1月1日起对外出让及拍卖的土地而言的。对这类土地来说,“90/70政策”是放开的;至于此前已出让的土地项目,如果“在规划设计要点中有套型比例要求的,在规划部门审批规划方案时,不作刚性控制,可以酌情放宽住房套型比例”。

不过,他强调说,对于廉租房、经济适用房和中低价商品房等政策性住房,套型比例的要求依然要执行。

对此,有房产业内人士认为,这意味着南京实行两年多的“90/70政策”正式取消,开发商在套型比例的开发上可以根据市场情况自由调整了。

放宽开竣工时限

楼市不景气,不少开发商也面临“银根”告急的窘境。南京市国土局副局长丁和庚表示,开发商的“土地出让金缴纳和项目的开、竣工时限都作出了调整放宽”。

“市六条”规定:对已经出让的土地,因未能及时拆迁交地,导致开发商未按期付款的,在报市政府同意后,可重新调整付款和交地期限;因开发商自己的原因不能按期付款的,也可以申请延期,但最长不得超过6个月。不过,在延期期间要“按银行同期贷款利率支付利息;超出延期期限的,要按原出让合同约定标准收取违约金”。同时,开发商付款、交地时间批准延期的,开、竣工时间也相应顺延。

丁和庚说,实际操作中,如何审批延期期限,要根据开发商的回款等具体情况做判断。

缓缴市政基础设施配套费

对于“银根”比较紧的开发商,“市六条”允许开发商提出“缓缴市政基础设施配套费”的要求,经市政府同意后,可以分期付款,正常先缴1/2,另外1/2予以缓缓。第一笔配套费要在开发商申请办理规费缴纳手续时,即领取建设工程规划许可证前缴清,缓缴的部分最长可以延期到开发商第一次申办商品房预售许可证前。

不过,对于写字楼、酒店式公寓等非住宅类项目,依然是“从紧审批”。

释疑

以前买房但没办证,能享受契税优惠吗

从明年1月1日开始起,南京商铺等非住宅将按3%来交契税,144m²以上的高档房(非普通住宅)实际契税可以降到2%(税率3%,南京补贴1%),90-144m²的普通住宅实际契税为0.5%(税率1%,南京补贴0.5%),90m²以下“零契税”(税率1%,南京补贴1%)。

但如果是以前买的商品房,还没有办房产证,能享受这个新政吗?虽然目前省市财政部门均未对此进行表态,但记者了解到,从过往的历史看,老购房人享受新政的几率不大,大部分市民仍将按购房合同鉴证时的契税政策来交契税。

为什么这么说?因为老购房人按新契税税率交税的情况南京仅发生过一次,针对的是高档房购房人:今年10月1日起南京执行“楼市新政20条”,取消高档房中的价格标准,比如今年1月购买1.3万元/m²住宅的市民,10月1日前来办证交税,按高档房标准要交4%;而10月1日后,该市民来办证就可按普通住宅来交契税,交2%。但由于其买房签合同时间在10月1日前,南京0.5%-1%的补贴,以及今年11月1日国家将90m²以下普通住宅契税从2%降到1%等政策均无法享受。

过往惯例是如此,那么明年1月1日后实施的新政,老购房人是否能享受所有契税优惠,最终还要看省市财政部门的表态,或看1月1日以后的实际操作(10天办证时间),估计1月10日前后才能知道。

不满2年转让住房,个税怎么划算怎么交

有买房人问:个人购买普通住房不足2年转让的,按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税;而购买非普通住房不足2年转让的,按其转让收入全额征收营业税。现在,营业税如何缴纳已经很明确了,但二手房转让的个税到底该如何缴纳呢?南京市地税局总经济师唐跃昨天作出了最新解释。

他说,以“个人购买普通住房不足2年转让的,按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税”为例,2年以内的住房转让,肯定是按差额征收营业税,因为购买住房原价一查就知道。但是个税部分有两种缴纳方法:一是按照出让总价的1%缴纳;另一个是按转让收入减去购买住房原价的差额部分的20%缴纳。如果按差额缴纳了营业税,是不是一定要按差额20%的标准缴纳个税呢?唐跃解释说“不一定”,因为缴纳个税时除了购房发票外,还牵涉到装修等发票,如果提供不了装修的原值发票,个税依然可以按照转让房价总额的1%计算。同样地,非普通住房也可以这样缴纳。笼统地说,这就是按“孰低原则”执行,也就是哪种个税缴纳方法省钱,就按哪种缴纳。

■案例

以一套未满2年的普通住宅为例,该房屋建筑面积为90平方米,2007年10月份房主购买时价格为40万元,现在出售价格为50万元,差额为10万元。按之前的规定,卖方应该缴纳的税是房价的6.6%(包含房价5.6%的营业税和印花税等,以及房价1%的个税),所有税款为33000元(50万元×6.6%)。

按照这次新政策,取消了0.1%的印花税,按照房价差额缴纳营业税,只需缴纳5500元(10万元×5.5%)。

如果个税按照房价差额方式缴纳,个税税款为12000元(12%×10万元),卖方总共缴纳税款为17500元(5500元营业税和12000元个税),两相比较足足省了15500元;

如果个税按照房价总额方式缴纳,个税税款为3000元(50万元×0.6%),卖方总共缴纳税款8500元(5500元营业税和3000元个税)。

两相比较,个税部分如果按照房价总额方式来缴纳,总税款可以省去9000元(17500元-8500元)。

快报记者 尹晓波 孙洁 陈英