

南京“婚前房加名”暂不收税,政策多变让市民心里打鼓——“暂时不收”,还会再变吗?

昨天,有市民到华侨路的南京市房地产交易中心惊讶发现:婚前房产加名,暂时不用缴纳契税了!“前两天不是还说没明确,不一定的吗?怎么现在又说法变了?”实际上,短短不到一周时间,关于婚前房产收税问题,南京已经换了3个不同的说法。这让市民们感觉有点“无所适从”。

从8月23日到现在,短短几天时间,到底要不要征收契税,说法几乎“每天一变”。

■“变脸”过程

8月23日:

南京市地税局:
“今天就开始征收”

8月23日,快报记者采访南京市地税局有关负责人时,对方表示:“确实从今天开始征收。”他解释说,夫妻婚后要对婚前房产加名,这属于房屋权属发生转变。根据《中华人民共和国契税暂行条例》第一条,只要变更房屋权属,就得征收契税。多家媒体均报道了此事,至此“南京地税局表态加名要收契税”,在全国引发轩然大波。

8月24日:

南京市地税局:
“等总局文件”

到了8月24日,税务部门突然“改口”。当天快报记者接到了南京市地税局发来的一份通稿,“一切解答以通稿内容为准。”通稿中说,“市地税局已积极向上级税务机关反映。据了解,税务总局正在着手研究具体意见,待正式意见明确后,地税部门将按上级规定执行。”既然一切都没有个准信,即将办理增加名字的市民该怎么办?大厅工作人员说:“如果你是今天才来办理房产证上加名字,那10个工作日之后应该会到我们这边来了,肯定要交契税的。”记者问:“你怎么能肯定10个工作日之后就一定要收呢?”对方回答说:“政策很快就会下来。”

8月25日:

税务总局:“短期内恐不推行”

8月25日,事情又有了新变化。《新京报》报道称,针对南京地税局表态要等待税务总局文件的说法,税务总局方面回应:“暂时未听说内部着手研究该政策实施意见。”税务总局方面还表示:“南京房产证加名征契税,属于地方政府税收行为,短期来看,恐怕不可能在全国范围内推行类似政策。”不难推断,南京等地的做法,或已遭到税务总局内部“否定”。

8月28日:

房地产交易大厅工作人员:
“暂不征收”

记者欲就税务总局的这番说法再次征询南京市地税局的意见。不过昨天,记者始终未能联系上地税局有关负责人。但就在昨天,南京市房产局工作人员的说法已经“变”了。昨天下午,记者再次来到华侨路房地产交易大厅三楼的契税窗口,就征一事再次咨询。出人意料的是,窗口工作人员给出

了与上次截然不同的说法。
“婚前房产给老婆加个名字,还要不要交契税?”
“不收税。”
“你们上周不是说快要收税了吗?”
“没有啊,你听谁说的?”
“各家报纸不是都报了吗?”
“我们没听说过要收税。”
“那么以后到底还要不要收契税?”
“现在肯定是不收。至于以后收不收,以上面的文件为准。”

■市民反馈

“暂时不收”的“暂时”如何界定?

不到一周时间,南京市婚前房产加名到底要不要收契税,已经变换了3个不同的说法,也让老百姓的心情跟着“大起大落”。

有的人兴奋地表示要趁着现在“暂时不收”的说法,赶紧去加名;但也有人认为“不能高兴得太早”,“谁知道这个说法明天会不会再变呢?到时候万一说现在起又要收,我们也只能认了。”还有人进一步追问:“暂时不收”,这个“暂时”到底怎么界定,是正式文件下发前申请的都不收,还是正式文件下发前办结的不收?因为从申请加名到最终办结需要10天时间,征收“时间节点”没定,这个“暂时”还是让人心里“打鼓”。

■部门表态

地方上的政策可能不同

对此,江苏省地税局有关人士表示,因为南京市原本开征此项契税的依据并无问题,“在政策上是统一的,是按照《中华人民共和国契税暂行条例》第一条,只要有房屋产权发生转移的,就应该收。”但具体到执行层面上,地方上的政策可能不一样。这件事,省局没有统一要求,而是要看税务总局的表态。

■专家说法

决策欠缺科学性

东南大学法学院副教授顾大松认为,地税部门在这次事件中一再改口,将自己推上了舆论风口浪尖的尴尬位置,直接原因是决策缺乏科学性,根源在于法律授予税务机关的裁量权过大。

顾大松认为,地税部门完全可以事先向公众征询意见,在取得公众的理解和支持后再开征不迟。“给房产证加名字,本来有些人心里就是有情绪的,再加上地税部门突然在婚姻法司法新解释出台之后就立刻表示要开征,强硬和‘猴急’引发民意的汹涌而至,并不为奇。”在法律授予税务机关较大裁量权前提下,如何将这个权用好更值得地税部门深思。

快报记者 沈晓伟 马乐乐

■楼市直击

一套房子 4组人抓阄

淡市中仍有人购房
意愿强烈

一套房子被4组购房人看中,售楼处只好现场抓阄;开发商略微调低了价格,买房人就凌晨4点到售楼处去排队。上个周末南京开盘的几家楼盘,虽然并未出现大卖,但一些购房意愿强烈的买房人,却成为淡市中的亮点。而即将于本周亮相的保利罗兰香谷,尚未开盘就遭遇万科的公开叫板,仙林湖边两个地产大鳄的一番争斗在所难免。

一套房有4组人抓阄

朗诗绿色街区上周六开盘,开发商继续推出带精装修的“科技版”和没有装修的“免费版”,科技住宅的粉丝热情不减。176套房源当天就卖掉了近90套。保利紫晶山周五晚上连夜开盘,推出了3幢花园洋房和13套别墅,当晚就卖掉了24套花园洋房和5套别墅。开发商事先有对买房人进行排序,一些楼层和位置较好的房源往往被多人看中,结果引起争抢。一套房子由于有4组客户都想要,开发商干脆现场抓阄。

降价的房子肯定会吸引购房人,南京一家楼盘这个周末推出一批房源就让人眼前一亮。几个月前这家楼盘的报批均价在17000元/平米左右。算上种种优惠,实际成交价大约在15300元/平米左右。而这次公示价格当中,均价却是16100元/平米,标价明显比之前的房源低了不少。这次开盘开发商照例给出了种种优惠,仔细算算如果能尽量多地享受优惠的话,实际的成交价格大约在14500—15000元/平米。

面对实实在在的价格下调,有的买房人很领情。有购房人上周得知消息后,凌晨4点就跑到售楼处门口去排队交定金。到这个周末为止,又有好几套房子被“定”下。面对“热情”的购房人,开发商非常低调,只说是收取定金,却没有明确表示开盘。

保利万科激战仙林湖

与这几家开盘卖得不错的楼盘相比,另一家没有开盘的楼盘更引起人们的关注。作为仙林湖边第一个亮相的楼盘,保利罗兰香谷上周领到销售许可证,有不少购房人猜测将于上个周末开盘。不过,罗兰香谷上周仅仅是公开收取诚意金,并未开盘。

就在罗兰香谷收取诚意金的同时,保利在仙林湖边的“邻居”万科金色领域突然放风,声称项目也将在一个多月内亮相,而且一下子给出了大致的价格:12000元/平方米左右。

在网络论坛上,万科的价格让一些网友惊呼“给力”。据了解,万科推出的将是精装修房源,如果去掉装修价格,毛坯均价可能在万元左右。万科的价格,让仙林湖边立刻燃起硝烟。罗兰香谷对外表示,首批房源的起售价格为9900元/平米,均价为11500元/平米。由于两家楼盘紧靠在一起,且户型和面积非常接近,都面向刚需人群,尚未开盘就都亮底牌,争夺购房人的姿态已经表露无遗。

快报记者 马乐乐



房地产市场的走向引人关注 新华社发

40余市个人房产数据将联网 都市圈楼盘可能遭重击

限购令扩大、商业地产面临房产税、40城房屋权属联网严防异地炒房……刚刚过去的周末,来自不同方向的楼市新闻表明,楼市调控没有放松,“箍”有越来越紧的动向。

40余市房屋权属将联网

据报道,住建部已经开始逐步推进房地产热点城市房屋权属登记系统和数据库的异地联网工作,这项工作完成后,同一权属拥有人名下在不同城市的房产将得以“一并查询”,异地购房的资金流向、程度、走势将可以得到“统一监控”。目前,已经登上住建部议事日程的联网候选城市逾40个,均是房地产市场中的热点城市。显然,住建部希望通过严厉的“异地购房限购”与“异地购房监控”,严控异地购房行为并尽可能地在二三线城市的住宅房地产市场,实现“去投资化”的目标。异地炒房也将成打击对象。

银行早已先行

据了解,银行已经在全国范围内实现了个人信贷征信系统联网,例如南京人在镇江句容购房时,句容的银行可以轻松查询这名南京人的贷款情况,如果这位南京人已经在宁或者在其他地方有过一次贷款,那么在句容贷款时将按照二套房贷款处理;如果有过两次贷款记录,那么在句容购房时将被限贷。

与银行不同的是,房屋权属信息在各城市间并不联网。虽然句容与南京距离很近,但是句容的房产部门无法查到南京人在宁的房产信息;不仅如此,南京人在其他城市投资置业的,也不会被

南京房产部门查询到。

房屋权属信息的不联网,为异地炒房带来了便利。都市圈楼盘的火爆,也是限购令出台后的“新鲜事”。在南京周边的句容、滁州、溧水等地,多家楼盘开盘时,现场一半以上都是来自南京的;在几家距离南京极近的楼盘开盘时,买房人更是绝大多数来自南京。

两种方向效果大不同

不过40个“热点城市”究竟会如何界定,目前还没有明确的消息。一位业内人士分析认为,40个热点城市可能有两种方向,一是参照目前限购城市数量,由于目前限购城市是40多个,因此这40个热点城市可能从已限购城市中遴选;二是参照目前房产投资热度,在一些投资比例较高的二三线城市以及被限购大城市周边的小城市进行。

“如果是第一种情况,那么对楼市深度降温效果可能有限。”业内人士指出,按照第一种情况,南京人到京、沪、广,以及无锡、苏州、徐州这样的城市置业,将会受到监控,而由于这些城市已经被限购,楼市已经大幅度降温,房产投资可能性大大减小。

而如果按照第二种情况,则会产生不同的效果。“绕道限购的都市圈楼盘无疑将会遭到沉重打击。假设句容、滁州这样城市被监控,那么南京人将无法去置业,当地的不少针对南京人的楼盘将面临‘不知道卖给谁’的困境,楼盘开发商将走入绝境;但同时当地的房产投资泡沫将被挤破,对楼市的健康发展不是坏事。”

快报记者 马乐乐

■相关新闻 台州限购令拉开“序幕”

昨天传出消息,浙江台州出台了限购令,成为新增限购城市的消息传出后第一个动真格的城市。记者对比了一下,发现其限购内容并没有明显突破,与此前南京出台的限购政策很相似。

上周,浙江省台州市明确提出楼市限购措施。台州版的限购令指出,全市市域(含所辖县)范围内的家庭和市域范围外能提供自购房之日起前两年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明的市域范围外家庭,暂停其在市区购买新建商品住房。

家庭、已有1套及以上住房的市域范围外家庭、不能提供自购房之日起前两年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明的市域范围外家庭,暂停其在市区购买新建商品住房。

台州版限购令与此前包括南京在内的不少城市限购令内容很相似,尤其是限购范围包括“全市市区”表明,严厉程度较南京还强烈。业内人士指出,台州出台限购令,意味着二三线城市限购由此拉开序幕。台州7月新商品房均价为9895元/平米。

快报记者 马乐乐