

常州二手商业地产税费调整 个税全部按差额20%征收

自2011年9月1日起,常州商业地产交易调整税费,其中关于个人所得税与土地增值税均有较大变化,对于那些购买几十万元商业地产的中小投资者来说,在今后转让时将要比原来缴纳更多的税费。对此调整,各方反应不一,但唯一可以预期的是,它将对已有所起步的商业地产带来不小的打击。

□快报记者 刘劲松

新规后税费总额增加

常州市地税部门近日针对商业地产转让税费征收政策进行了“收紧”,自2011年9月1日开始实施,这意味着商业地产投资环境受到压缩。

据了解,9月1日起实施的二手非住宅征税具体实施办法是:商业地产有不动产发票的,营业税征收差额的5.6%;土地增值税按差额30%征收;个人所得税按差额的20%征收。商业地产没有不动产发票的,营业税征收全额5.6%;土地增值税征收全额的2%;个人所得税征收差额的20%。而在此之前,一般情况下,常州市对于商业地产的征税标准为营业税征收差额的5.6%;土地增值税征收全额的2%;个人所得税征收全额的1%。

据业内人士介绍,目前常州本地几个专业商业地产经纪机构已专门对此调整做出研究并找寻应对之策。

税费调整后差距惊人

按调整之后的税费征收政策缴纳的税费,与调整之前相比,差距可谓惊人。尤其是对那些中小投资者来说极为不利。

李先生有一套商办楼,当初购买时50万元,假设他以55万元的价格转让出去,9月1日前他所要缴的税费是:营业税为2800元;土地增值税为11000元;个人所得税为5500元。总计为19300元。现在要缴纳的税费:营业税为2800元;土地增值税为14160元;个人所得税为6608元。总计为23568元。也就是说,相比新规执行前,李先生的这套商办楼所要缴的税费要多出4200多元。

另外,个税按照差额征收的变动,对于较早投资商铺的人而言是个非常不利的消息。比如:张女士若干年前以11万元的价格购买了套小商铺,后来要以38万元的价格卖出,新规前,她所需交纳各种税费为3万多元。新规后,全部加起来一共要交15万元左右。

解读 为什么要调整?

常州地税局有关工作人员表示,实际上不能称之为税费的调整,只能说以往常州市对于商业地产转让征收税费的环境比较宽松,而这次是按照国家有关规定“严格按政策来了,事实上,

相关税费的征收比例,都是按规定实施的。”

分析 商业地产面临被动

相对宽松的税费缴纳环境,突然收紧了,可以明确的后果是:那些花几十万元购买商办楼或小型商铺的中小投资者缴纳的税费多了许多,刚刚有所起色的商业地产又面临着被动。

业内人士表示,随着税费的调整,商业地产未来的走势变得模糊起来,“人们在购买商业地产时要考虑,今后会不会卖得出去?”

声音 正方反方各有说法

支持方认为,新规标志着商业地产投资环境的规范,减少了商业地产投机行为的产生,与国家调控房产市场的目的相一致,另外也培养了投资者按实纳税的习惯。

反对者则认为,此次调整二手房商业地产的个税征收标准并没有像住宅征收契税或者个税一样分门别类,不管你是刚需,还是大老板投资商,所要缴纳的税费都是一样的,这对于中小投资者来说极不公平。

相关新闻

42套退房只有4套被“认领”

快报讯(记者 马乐乐)即使有两套明显比市场价格便宜的房源,42套退房也总共只有4套有人“认领”。昨天在大光路产权交易中心的退房摇号,成为今年认购数量最少的一次退房活动。

9月份南京参加摇号的退房共有42套,其中有两套房源明显比市场价要低。一套金地自在城64平米的精装修房子,单价只有8000元/平米,而目前这家楼盘在售毛坯价接近万元。另一套在江宁的东方龙湖湾,这套88平米的房源单价8795元/平米,而这家楼盘

目前在售均价在11000元/平米以上。在摇号开始后,南京市房管局住房管理科副科长傅晓燕宣布,只有这两套退房需要摇号。可除了这两套房子之外,其他退房可谓门庭冷落:来自雅居乐花园和紫玉山庄各一套退房,分别只有一名报名者,因而被直接认购,另外38套房源都无人问津。经过摇号,那两套便宜退房都被认领。“这是今年退房摇号活动以来,认购数量最少的一次。”傅晓燕说,“考虑到退房市场的特殊性,并不能完全从中反映出目前的楼市状况。”

楼盘玩起真人版“愤怒的小鸟”

快报讯(记者 马乐乐)光顾售楼处客户太少怎么办?这几乎是南京每个开发商都感到头痛的问题,为了赚人气,各家都使出浑身解数。这些天,有楼盘将“愤怒的小鸟”搞成真人游戏,在售楼处搞活动,同行纷纷火速效仿。

上周六,河西中海凤凰熙岸售楼处门口,一大块绿色的地毯上正在搞活动,开发商将这个命名为“愤怒的小鸟”真人版,新鲜的活动招来了不少人。同一天,城东朗诗钟山绿郡售楼处门口,同样的一幕再次出现,“愤怒的小鸟”再次给客人们带来了欢声笑语。有消息



市民正在玩游戏(365网站供图)

说,包括托乐嘉在内的好几家楼盘将在国庆期间继续搞这个游戏。

一位业内人士认为,营销活动固然重要,但真正能打动买房人的还是品质和价格。

拨打96060,即可加入快报十一免费看房团 碧桂园·城市花园不容错过

随着碧桂园·城市花园公开之日渐近,其独特的地理位置与优越的自然环境已慢慢为南京市民熟知,而自快报启动10月1日免费看房团报名仅两天时间,就先后接到了上百位读者的电话报名和咨询,那么,相较于碧桂园·凤凰城和碧桂园·欧洲城,碧桂园·城市花园又有哪些与众不同之处值得特别关注呢?

□快报记者 葛九明

8分钟无缝对接地铁3号线

碧桂园·城市花园坐落于汉河新区,紧邻浦口高新开发区,属于南京半小时经济都市圈。从项目到新街口仅30公里,驱车约35分钟,如此近的距离让居住在城市花园的业主能够享受快捷、

舒适的都市圈生活。

尤为值得一提的是,距离2014年开通的地铁3号线仅8公里,社区接驳巴士8分钟即可到达,可充分享受地铁出行带来的极大便利。

周边路网密布,沿项目东侧104国道可通达南京主城各处。随着地铁、隧道、桥梁等立体化穿越长江的交通方式,南京北已完全融入主城,让居住者轻松享大城生活。

五重国际级垂直绿化系统

入住碧桂园·城市花园,不仅可以坐享前所未有的便利交通,更稀缺的则在于其引以为傲的垂直绿化系统。

据悉,为打造名副其实的高档花园社区,碧桂园·城市花园

斥巨资移栽入香樟、银杏等各种珍稀名木,并引入国际流行的5重垂直绿化系统,不让狂风和扬尘破坏你赏景的兴致。其中,第一重以高大乔木为主,第二重以大灌木、小乔木为主,第三重以中

等灌木为主,第四重以花草小灌木为主,第五重以绿地草坪、球状植物、时令花卉为主。五重的垂直绿化、百余种植物的精心配比,在为业主呈现缤纷景致的时候,更能感受到家的惬意与温暖。

坡地景观里的全生态花园

作为碧桂园2011年的压轴力作,其景观打造堪称不惜重金。规划中的高密度绿化景观带以坡地景观演绎全生态花园式住宅的完美典范。社区引用天然水系、水景、树木、草地、小品与建筑相得益彰,展现出层次清晰和四季分明的景观特质。大型人

工湖和泳池组成的中心湖景,犹如闪耀的明珠镶嵌在中心景观园林区内。欧陆风情的中心园林与纯欧式建筑风格和搭配,呈现出浪漫、高贵。

项目首期将推出高层洋房、联排美墅、双拼别墅等,丰富的产品类型,让购房选择变得十分

多样化。高层洋房采用尊贵、典雅的法式建筑风格,线条分明,凹凸有致;别墅项目建筑风格采用了注重细节雕琢的西班牙式,整个建筑呈现浪漫和高贵的气质。另外,社区内设有高档会所,融合餐饮、超市等配套,业主足不出户可享受全优生活。



碧桂园·城市花园交通示意图

特别提醒

拨打96060,即可报名参加10月1日《现代快报》碧桂园·城市花园免费看房团,所有读者都能一次看够全套样板间、碧桂园·城市花园小区全景,更有专业置业顾问陪同解惑!名额有限,赶紧拿起电话报名吧!城市花园即将于十月火爆上市,届时南京碧桂园·凤凰城、碧桂园·欧洲城老业主介绍新客户,开盘当天成功认购,新老业主可享受一年免费物业服务的优惠。