

二手房交易营改增落定 未满两年按5%全额征收

税费负担有所减轻,100万的房子少缴2400元税;满两年的免征增值税

昨天傍晚,财政部与国税总局下发了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,经国务院批准,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。针对大家关注的二手房营改增问题,《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》对税率进行了明确,简言之,就是二手房营业税5%改为按增值税5%进行缴纳,按照目前政策,2年以上普通住宅已经免征,对于不满2年的,虽然税率没有变化,但税种改变,负担有所减轻。

现代快报记者 马乐乐 张瑜

营改增后,个人二手房仍按5%征税

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,对销售不动产,则明确一般纳税人销售其2016年4月30日前取得(不含自建)的不动产,可选择适用简易计税方法,以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。

其他个人销售其取得(不含自建)的不动产(不含其购买的住房),应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。个人出租住房,应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

而《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》则公布了

40种免征增值税情形,以及一系列扣减增值税的规定,中间就提到了个人将购买不足2年的住房对外销售的情况。政策规定,像是江苏作为北上广深以外的地区,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

而北上广深的二手房营改增规定有所不同:个人购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。

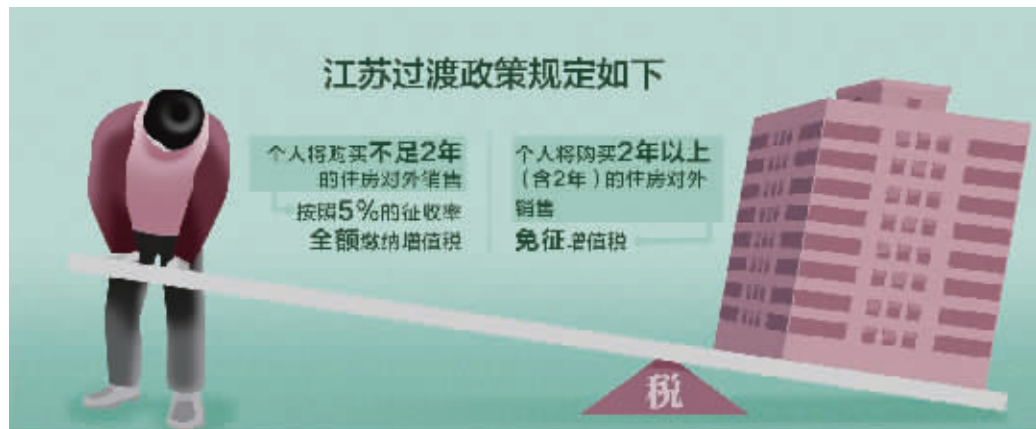
二手房交易税率从5.6%变成了5%?

在很多人看来,目前二手房交易营业税一般都是按照5.6%的税率缴纳的,而这次营改增后,增值税税率变成了5%。这是否意味着纳税人可以少缴0.6个点的税了呢?昨天,记者咨询了相关税务人员以及查阅营业税相关规定,得知这种理解其实是错误的,目前大家常说的5.6%的二手房营业税并不准确。

这到底是怎么回事呢?现代快报记者了解到,根据营业税的相关规定,不动产税目营业税的税率其实是5%,此外,

还包括三项附加,即:城市维护建设税为营业额的7%,教育费附加为营业额的3%,以及地方教育附加费为营业额的2%。三项附加都是以营业税为基数计算,所以总计税率=5%+5%×(7%+3%+2%)=5.6%,这才是5.6%的由来。

由此来看,这次营改增后,二手房交易税率其实没有变化,而以上提到的0.6个点的三项附加依然还是要缴纳的,所以老百姓也不用担心会额外增加负担。



制图 雷小露

算账

100万的房子少缴2400元税

既然营业税是5%,增值税征收率也是5%,看上去税率是一样的,难道纳税人的税负会有区别吗?税法专家表示,考虑到价税分离部分,营改增后纳税人其实是减负的,营改增后也就意味着,计算增值税税额时,应该将含税价款中所含的增值税先扣除掉,用不含税价乘以征收率。

南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴告诉现代快报记者,因为多年在零售行业与增值税打交道比较多,对增值税的计算也比较熟悉,他特地给记者算了一笔账:

按照规定2年内对外销售是按照全额来征收,如果出售2年内房屋销售总价100万元,此前按5%营业税税率缴营业税是5万元(不含附加);现在根据增值税来算,(增值税计算公式:不含税销售额×(1+税率)=含税销售额;不含税销售额×税率=应纳税项税额),即:100万是含税销售额,要计算不含税销售额那就是:100/(1+0.05)=95.24(不含税销售额),而不含税销售额95.24×0.05=4.76万元(不含附加),也即4.76万就是增值税额,相比此前的营业税减少了0.24万元。

相关新闻

深圳、上海楼市政策收紧,南京会跟进吗

昨天,深圳经济特区金融学会下发了《关于加强个人住房贷款风险控制措施的决议》的通知,表示将在深圳收紧房贷;上海则宣布将在今天上午召开新闻发布会,发布“促进房地产市场平稳健康发展的相关举措”。种种迹象显示,一线城市房价有可能遭遇政策的收紧,近来房价涨幅不小的南京,是否也会收紧?

据了解,此次深圳经济特区金融学会通过的决议主要内容有:合理把握住房贷款规模;避免无序的价格竞争;严格控制“首付贷”;认真核实购房人的婚姻状况;加强购房人偿债能力审查;实行差别化的住房贷款条件;住房贷款申请日前两年内有两次住房贷款记录的,应拒绝受理。

除了深圳,上海的楼市政策也传来冷风。上海市府新闻办昨天发出采访通知称,将在今天上午10点召开新闻发布会,介绍

上海促进房地产市场平稳健康发展相关举措。此前,市场上已经传出诸多版本,包括对首套房的认定从严,非普通二套房首付比例提升,限购政策收紧等。

昨天晚上,上海市房地产交易中心网站公告显示:今日因房地产开发企业集中网上签约,造成新建商品房合同备案系统响应缓慢。因此,网上合同备案系统签约时间延长至24时。

那么,南京楼市政策是否会收紧?“南京已经在有意识地暗中收紧,再出政策的可能性不大。”一位业内人士表示,南京两会前出台“宁十七条”,已经作出了“有保有压”的表态;南京还在上周末紧急出台今年商品房用地供应计划,有意识地给土地市场降温;另外南京的物价部门已经暗中收紧楼盘的价格涨幅,近来南京多家楼盘被指遭遇限价。

现代快报记者 马乐乐

农村土地经营权、房屋财产可抵押贷款了

记者24日从中国人民银行获悉,人民银行日前会同相关部门联合印发《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》和《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》,从贷款对象、贷款管理、风险补偿、配套支持措施、试点监测评估等方面对金融机构、试点地区和相关部门推进落实

“两权”抵押贷款试点明确了政策要求。

两个办法强调,银行业金融机构应合理自主确定贷款抵押率、额度、期限、利率,简化贷款手续,加强贷款风险控制。要求借款人获得的“两权”抵押贷款应主要用于农业生产经营等贷款人认可的合法用途。据新华社

报纸移动传播百强榜 快报排江苏第一

快报讯(记者 郝多)昨天,人民网研究院发布2015中国媒体移动传播指数报告,人民日报、环球时报、南方都市报位列中国报纸移动传播百强榜前三。现代快报位列全国第19位,成为江苏地区唯一入选前20的报刊。

微信、微博、快报云媒APP、户外高清大屏……除了传统纸媒

外,现代快报还拥有全方位多种移动传播方式,每天推送的都是读者最关心的新闻和资讯。

每天早中晚三次选题会,现代快报选定不同时段读者们最关心的热点新闻话题,通过纸媒、网媒的全媒体互动配合,以独特的视角,最快的速度,推送给读者。

在高强度的传播中,现代快报

磨砺出了一支经得起考验的全媒体采编团队。2015年,现代快报微信总阅读量超过8056万,日均阅读量22万多,传播力超过了99.4%的公众号。去年全年,与现代快报互动的用户数达到15万人。

在2015年度中国微信500强榜单中,现代快报成为江苏媒体官微第一名,这无疑是对现代快

报品牌影响力的肯定。

2015感动中国江苏推选、与爱同行大助学、2015南京包子大会……去年一年,一场场重磅活动在快报全媒体平台上轮番举行,而各种送票、抽奖等福利则几乎周周都有。在做好扩大影响力、传递正能量这一媒体本职工作的同时,快报全媒体也更加接地气。

服务好快报读者、服务好江苏网友,这是快报全媒体最重要的职责,也是粉丝们对我们的期待。

全媒体时代,作为一家有影响力的主流媒体所开设的各类移动传播平台,做大影响力和纸媒保持联动的同时,针对区域化生活服务的开拓,将是未来进一步发展的方向。