

国务院:个人出租住房所得可减半征个税

个人把房子拿出来出租,将享受更多税费优惠;商业用房,也可以改建成租赁住房,还能通上民用的水电气。国务院昨日发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,为加快培育和发展住房租赁市场,给出了诸多举措,减税和商业改出租住宅就是两大亮点。

现代快报记者 张瑜 马乐乐

个人出租住房可享优惠

根据国务院发布的最新意见,依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,将获得税收优惠政策支持。其中提到了个人出租住房的相关税收优惠政策,比如:个人出租住房,由5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税;个人出租住房月收入不超过3万元的,2017年底之前可按规定享受免征增值税政策;房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务,适用6%的增值税税率。

对于一般纳税人出租营改增试点前取得的不动产,允许选择适用简易计税办法,按照5%的征收率计算缴纳增值税。

对于个人出租住房所得的收入,可减半征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,将结合个人所得税改革,统筹研究有关费用扣除问题。

国务院还发文要求:允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。

南京已执行部分规定

出租房子要缴纳哪些税呢?据税务人员介绍,个人出租需要缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、房产税(城市房地产税)、个人所得税等税费。目前在南京,以上税目合并按综合征收率5%来计征。其实,对于个人出租房屋的征税优惠政策,早已有之。此前营业税适用税率5%,而国家对于个人出租住房取得的租金收入减为按1.5%的税率征收营业税,

在营改增后,增值税税率减按1.5%征收。国务院出台的意见中提到,个人出租住房月收入不超过3万元的,2017年底之前可按规定享受免征增值税政策,这也就意味着,如果月租金在3万元以内的话,需要缴纳的各项税费按照3.5%缴纳即可。

意见中提到的个税减半此前也有相关规定。税法规定,个人出租房屋取得的租金收入,应缴纳个人所得税,适用税率为20%,而目前国家减按10%的税率征收个人所得税。

南京首批11幅地块将迎土地限价令

10天后3幅土地先拍卖;有专家认为,此举有利于平抑地价

继房价涨幅受限之后,土地价格真的要“封顶”了!南京市国土局昨天早间发布“南京市国有建设用地使用权公开出让公告(2016年第04号公告)补充公告”,对江北、江宁3幅住宅土地调整竞价规则,规定当拍卖达到最高限价时,终止土地出让。这意味着南京的土地拍卖将正式进入“限价”时代。除了这3幅土地,国土部门还一口气挂出10幅土地公告,其中有8幅限价,因此总共已有11幅土地设置限价。

现代快报记者 马乐乐

11幅限价拍卖的土地

地块编号	地块名称	挂牌出让起始价(亿元)	最高限价(亿元)
G18	江宁区东山街道天赐路以南、万安北路以西地块	12.1	24
G19	江宁区文靖北路以南、上高路以西地块	6.4	12.6
G21	六合区龙池街道龙腾路以南1号地块	5	6.5
G22	江宁区文靖路以南、上高路以西地块	19.5	37
G23	江宁区双龙大道以东、云台山河路以北地块	8.5	18
G24	江宁区栖霞路以东、学林东路以南地块	8	16
G25	江宁区双龙大道以东、学林东路以南地块	16	34
G26	江宁区苏源大道以东、云台山河路以北地块	15.6	37
G27	江宁区高新园学十二路以南、务实路以东地块	7.1	16
G28	浦口区江浦街道白马2号地块	10	16.5
G29	浦口区江浦街道白马3号地块	12.5	20.3

观点

1.政策有不确定性

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华表示,南京的限价新政存在着很多的不确定性。从直观来看,这一政策可以减少地王的出现。但是一边说“超过最高限价终止出让”,一边是“超过45%的溢价不计入成本”,存在着一定的矛盾。而且“超过45%的溢价不计入成本”未来如何执行,也是个难题。他认为,关键看后期的详细政策的出台和落实。

2.有利于平抑地价

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,超过45%溢价部门不计入成本,实际上是提升了开发商的拿地成本;而楼盘售价又有高压线控制,前后夹击大大抑制了开发商的利润空间。而且拍地手法也进行优化,供应也有保证。“三管齐下”有利于缓解开发商任性加价盲目拿地的现象,对于平抑地价、稳定房地产市场有积极意义。

相关

江北一楼盘 252套房2657人抢

快报讯(记者 马乐乐)就在土地拍卖的新政出台之前,南京3家楼盘“抢跑”,其中江北和河西再现千人抢房。江北的华润国际社区更是出现了2600多组买房人抢200多套房的盛况,参与开盘的人数为今年最多。

前天晚间,有大半年时间没有开盘的华润国际社区,开盘推出252套房,由于楼盘被物价局限价在2.2万元/平方米以内,被普遍认为比市场价低4000元/平方米,“买到就是赚到”,结果吸引了2657组买房人的争夺,超过10个人抢一套房。开发商不得不在开盘现场出动大量保安维持秩序。当晚,这批房源毫无悬念地全部卖光。

新规

地价封顶超出算流拍

国土局在补充公告里称,经市政府批准,现对这3幅地块竞价规则进行调整。现代快报记者发现,南京的土地拍卖新规,主要有3处规定是新的。首先,当地块竞价达到最高限价时,终止土地出让,竞价结果无效。

这意味着南京要给地价设置“封顶”,拍卖超出封顶价格就无效,相当于土地流拍,这与之前苏州的新政规则一致。

保障房建设资金 不计入房价准许成本

国土部门还规定,当地块竞价达到保障房建设资金起始价时,竞价超出部分为保障房建设资金并不计入房价准许成本。

按照南京现行土地拍卖规则,土地的起拍价向上超出45%时,则达到保障房建设资金门槛。假设一幅土地起拍价是10亿元,而成交价格是20亿元,那么14.5亿元算是土地款,而5.5亿元则叫保障房建设资金。按照新规,这个地块的土地成本虽然是20亿,但物价部门只认14.5亿。

除了限价,加价幅度也作出调整。以首批执行新规的3幅土地中的G18为例,国土部门规定,G18地块竞价达到竞争保障房建设资金起始价时,加价幅度调整为2000万元的1-5倍。

执行时间

10天后将迎首次限价土拍

首次执行限价令的3幅土地,分别是江宁上坊青龙山国际生态新城的G18和G19地块,以及六合龙池街道的G21地块,这3幅地块全部是住宅性质,将在6月14日下午正式竞价拍卖。此外,南京市国土局昨天还发布公告,挂出10幅地块,其中江宁6幅、江北4幅。这10幅地块中,有8幅是住宅土地,都将执行限价新规。江北有2幅地块不是住宅土地,没有设置最高限价。一幅是南工大以北、沿江大道以南的商业地块G30,另一幅是泰山采石场的旅馆用地G31。这10幅土地将于7月8日公开拍卖。

追问

1.最高限价怎么设的?

最高限价到底高不高呢?以首个被限价的G18地块为例,这幅土地的起拍价格为12.1亿元,最高限价是24亿元。结合G18的容积率和出让面积计算,现代快报记者发现,该地块的起拍楼面地价9860元/平方米,而最高限价的楼面地价则达到了19558元/平方米,接近翻倍。

G18地块位于江宁的青龙山国际生态新城,如果G18地块的

拍卖在最高限价面前戛然而止,那么区域地价就要从万元出头,变成逼近2万,相当于接近翻倍!表面上看,G18被限价了,但是允许的最高成交价,比去年要高了很多,接近2万元的地价已经接近麒麟。

“从首批执行的11幅限价土地看,国土部门设置的底线就是不允许超出区域地王价格。比如江北地价,不允许超出江北地王

价格;青龙山国际生态新城的土地,由于距离上一次拍卖时间长达大半年,因此给出了较大的溢价空间,但仍然不允许超过麒麟的江宁地王价格。”有业内人士分析称,综上可以分析此次限价价与苏州做法一致,即以行政限价手段限制住新地王的出现。国土局部门表示,从最高限价看,溢价最高的是G26地块的137%,最低为G21地块的30%。

2.开发商是否会搅局?

按照南京的土拍新规,如果土地拍卖到达最高限价时,仍然有房企继续竞价,该土地流拍。这不禁让人担心:如果到了最高限价时,仍然有开发商故意举牌,那么土地流拍,不是反而减

小了土地供应量,反而助推房价上涨吗?

“确实会有这种可能。”某央企开发商营销负责人私下表示,假设某开发商拥有一个“地王”,那么接下来区域内有土地拍卖

时,他势必希望创造出新的地王,为自己减轻压力。不过也有业内人士分析,如果开发商执意要在众目睽睽下搅局,很可能会“开罪”政府部门,相信开发商会认真权衡利弊。

3.关键时刻同时举牌怎么办?

在新的拍卖规则下,逼近最高限价前的“最后一举”就非常关键。值得注意的是,南京的土地拍卖规则与苏州不同,苏州是网上竞价,而南京是现场举牌竞

价,这为关键时刻的“最后一举”带来了可能出现的争议。因为网上竞价时,由电脑判断出价速度,并根据速度来排序;而南京的拍卖是依靠主持人的肉眼判

断举牌。如果有多家开发商同时举牌,主持人该怎么处理?这可能引发争议。“接下来的土地拍卖,不但要有钱,还要拼计算、拼手速。”有开发商人士表示。



制图 俞晓翔