

東南商報

问道·闻道·论道·传道

2016年2月20日 星期六 丙申年正月十三

房地产交易环节 契税和营业税 双降



继首付2成房贷新政后,楼市再迎政策红包!昨天,财政部、税务总局和住建部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(下称《通知》),对个人购买前两套住房给予降低契税优惠;对个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。记者 王婧 施忆秋

契税、营业税双调减

《通知》指出,在契税优惠政策方面,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

据了解,此政策契税调整主要在面积为90平方米以上。之前政策对户型面积在90平方米—140平方米(含140平方米)的,契税税率为1.5%;所购住宅户型面积在140平方米以上的,契税税率按照3%征收。而新政则将契税税率降至1.5%,降幅明显,利好90平方米以上购房居民。

对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的

率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

根据《通知》在营业税优惠政策方面,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

值得一提的是,此前政策仅对个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售免征营业税,而此次政策则将非普通住房纳入免税范围。

不过,上述政策并不全部适用于北京、上海、广州、深圳四个地区。

对改善型产品将有明显刺激

事实上,早在去年7月,宁波财政局就发布政策,2015年7月1日至2016年6月30日期间,在宁波,不管是购置住宅,还是购置非住宅(商铺、写字楼等),均可按所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴。也就是说,购房者先按正常的税率缴完契税;然后,税务部门再按50%的补贴力度,把一半的税款,以财政补贴形式返还。

而如今,降了首付又降契税、营业税。2016年才过去不到两个月,已经连续出台多项楼市利好政策。

业内人士分析,本次的政策调整

对二手房影响比新房更大。这是因为二手房实时交税,而新房大部分是期房,基本要到收房才存在契税缴纳。而针对此次契税的调整,主要是二套房及144平方米以上的首套房,降幅为1%—2%这一情况来看,受利好影响最大的还是改善型产品。

而营业税政策相比之前不一样的主要体现是非普通住房,针对大户型、高价、别墅等物业,在过去的政策中,满2年也需要缴纳差额营业税,在新政策未明确,如果各地落地细节中也按照住房计算,那么对于改善性需求有非常明显的利好。

	房源类型	调整后	调整前	调整幅度
契税	首套 90 平方米及以下	1%	1%	-
	首套 90 平方米—140 平方米(含)	1.5%	1.5%	-
	首套 140 平方米及以上	1.5%	3%	-1.5%
	二套 90 平方米及以下	1%	3%	-2%
	二套 90 平方米以上	2%	3%	-1%
营业税	未满 2 年普通住宅	成交价格 × 5.5%	成交价格 × 5.5%	-
	满 2 年普通住宅	免征	免征	-
	未满 2 年非普通住宅	成交价格 × 5.5%	成交价格 × 5.5%	-
	满 2 年非普通住宅	免征	(成交价格 - 购入原价) × 5.5%	减免

(表格据央视)



今天多云转晴,5℃~12℃, 东北风3级 详见11版

编辑:朱忠诚 王顺富 版式总监:梁宁

首团 5.6龙平跟团

山西五台山文殊菩萨道场,首团时间5月6日,旅游费2400元/名,四月初四五台山东台文殊菩萨代客祈福每名100元,就是一个美好的祝愿,祝愿子女聪慧,学业进步,祝愿在接下的升学考试中取得一个好的名次,升入理想中的学校。普陀旅游一佛之缘,专注祈福旅游领域。

2016年每月1日感恩认筹日,普陀山、九华山、五台山、峨眉山及九江东林大佛五条名山线,任一条线路旅游券,均可获得《慈兴会福山龙华寺一日游》**免费旅游一次**。电话:0574-27724988, 27878557, 27958848, 27858950, 地址:宁波市海曙区镇明路488号文华大厦4-7楼。

JOY 佳音英语 Joy English 专业少儿英语连锁机构

佳音英语 1981 年在台湾成立,创校之初便确立了以儿童为本的教育思想,适合中国儿童的专业英语教育。它采取沟通式直接教学方法。一改传统的教学方式中,多数时候孩子只能扮演接受的角色,在佳音,孩子才是主角,教师则居于引导,通过完善的教学资源,教学活动及肢体动作,引导孩子在轻松的情境中学会英语。在佳音,每个孩子都是主角。

佳音英语五大特色

- ★沟通式直接教学方法
- ★马踏型教室、小班教学
- ★独特的、本土化的、集生活性、趣味性及实用性于一体的教材
- ★完善的教学体系
- ★一流师资、全英语教学、中、外教师授课科学配比

分校	上课时间	试听时间	
鄞州分校	低年级班 (小学 1-3 年级)	周三:18:20-19:50 周六:9:00-11:30	预约试听中
	低年级班 (小学 1-3 年级)	周五:16:30-18:30 周日:9:00-11:00	预约试听中
江东分校	低年级班 (小学 1-3 年级)	周四:18:30-20:00 周六:15:30-17:00	预约试听中
	高年级班 (小学 4-6 年级)	周五:16:20-18:20 周日:9:00-11:00	预约试听中

精修班内容涵盖新概念、雅思的内容

★欢迎(初中生及有英语基础者)参加免费插班测试!

鄞州分校新班开课 江东分校新班开课

鄞州分校:四明中路521号 江东分校:江东区东郊路8弄10号2楼

(利时百货斜对面,三江正对面) 88187759 (中山东路与甬港北路口) 87339338

新闻热线 87270000或13867800000

国内统一刊号:CN33-0091 宁波日报报业集团主管主办 中国宁波网:www.cnnb.com.cn 发行投诉:87685669 87685656 职业道德投诉:87654321 商报电子信箱:dnsbnews@cnnb.com.cn

总第5269期 今日12版 零售价:1元