

房贷利息抵个税,又闻“楼梯响”

个税抵扣,如何影响我们的理财生活

“

这阵子,关于房贷利息抵个税可能被写入税收方案的消息非常密集。

房贷利息抵扣个税的呼声越来越高,但为何常常“只闻楼梯响”?除了我们熟知的四险一金,你对个税抵扣项目又了解多少?今天,我们就和你聊聊个税抵扣这些事。

记者 周 静
徐文燕

”

“听说房贷利息抵个税的消息了,但是我从第一次听到这个消息算起,已经有好几年了,再晚出来几年,恐怕我房贷都还清了。”小陈对这个近年来多次听说但始终未见落地的消息真是又爱又恨。近日,国务院印发了《关于推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革的指导意见》。在这样的背景下,个人所得税的改革或将加速。据报道,个税改革方案已提交至国务院。而其中,最为引人注目的恐怕就是“房贷利息抵个税”了。

收入越高,是否省得越多?

“房贷利息抵个税”准确地说,就是将购房人的住房按揭贷款利息支出可以作为起税前项目进行抵扣。也就是说,你每月的工资先扣去房贷利息再交税。其变化并不直接体现在房产还贷上,而是体现在个人实际可支配收入上。

该政策一旦出台,受惠群体显然是还贷群体。目前个人所得税免征额为3500元,根据目前的个税累计税率,可以比较容易得出以下结论:

如果是在免征额以内

的,原本就不用缴纳个税,那么个税的任何抵扣将与其无关;

对于超过免征额不足1500元的人来说,是按照个税税率3%计算,即使全部抵扣,每1元房贷利息能抵扣0.03元,即每1000元房贷利息抵扣30元;

对于超过免征额1500元但不足4500元的人来说,按照10%的税率计算,每1元的房贷利息可抵扣0.1元,即每1000元房贷利息可抵扣100元。

随着收入的增加,可

抵扣的个税越多,最多每1元房贷利息可抵扣0.45元。显然,越是高收入人群的缴税基数越大,税率也越高,因抵扣而节省的利息支出也更为可观。

对此,也有市民质疑,如果仅仅以这样最简单的理解,显然对购买高档住宅且工资水平较高的人群减负效果更加明显,这显然并不能平衡贫富之间的差距。因此也有舆论认为,房贷利息抵扣个税需规范,对高收入群体应有所限制。

家庭作为纳税主体,会实行吗?

与小陈相比,陆先生对于个税改革的其他方面更感兴趣。

“我比较关注个税的公平性。拿我来说,收入不算低,所以个税也缴得比较多点,每个月7000多元。但是我们家是个大家庭,我有两个孩子,孩子小,所以两边大人都在照顾。妻子的收入一般。两边大人来自农村,都没什么收入。因为家离单位很远,所以我还在单位边上租了一套房子,每个月租金又是一笔支出。所以我们家开销也大。再加上房贷要还。生活的负担远比公司里那些还没成家的年轻人要大。”陆先生向记者表示。他所在的是家外资公司,在美国的同事告诉他,在美国纳税是以家庭为基本单位,税务部门在计算家庭的总收入后,还要减去这个家庭因为赡养老人或者抚养孩子所产生的减免额度。

值得期待的是,“房贷利息抵扣个税”只是个税新体系改革其中的一项。当个税改革政策出台后,或许我们很有可能看到的是一大波可抵扣项。

此前,财政部部长楼继伟曾表示,一个人的工资5000块钱可以过日子过得不错,如果还要养孩子,甚至还要有一个需要赡养的老人,就非常拮据。要把个人所得收入,做一个分类扣除,比如说个人职业发展、再教育的扣除,比如说基本生活的这一套住宅的按揭贷款利息要扣除,比如说抚养一个孩子的费用扣除。

目前我国采用的是以个人为纳税单位的分项所得税制,按照不同征税项目计算纳税,直接从工资里扣缴,便于管理和控制税源。但是,以个人为纳税单位的分项所得税制只能体现个人某一项目的所得,不能体现个人所有收入项目的整体负担能力,也不能照顾到不同家庭的差异因素。

中国社会科学院财经战略研究院税收研究室副研究员滕祥志对媒体表示,在分类所得税制之下,没有考虑扣除项目中家庭抚养、赡养、大额教育和医疗支出、首套房屋贷款利息等生计扣除的因素,夫妻二人必须分别纳税,没有将家庭作为纳税主体对待,考虑到家庭和人口存续发展、未来鼓励生育和尊重家庭价值的客观趋势,应尽量广泛实行综合征收,相应降低税率,实现整体性减税。

市民还贷选择是否会受影响?

尽管还没有看到具体的政策规定,但市场普遍认为,政策实施后不但对房地产去库存是个利好,对人们的贷款、还贷行为也会有影响。

比如说提前还贷的人数将会大量减少,并且首付比例会不断降低。“多次降息之后,目前存贷利率相对处于低点,购房贷款的利率不高,所以现在提前还贷的人本来就不是很多。如果这个政策实行,估计能享受政策的人提前还贷的意愿会进一步降低,以尽量节省更多利息。”我市一家国有银行的理财经理表示。

据他估计,届时申请房贷的人,会尽量降低首付的比率,达到避税的目的,

进一步提高自有资金的投资回报率。从全国房贷利率水平来看,8月全国首套房平均利率为4.44%,二套房贷平均利率为5.39%,当下处于房贷利率极低水平。

“我觉得我当时选还贷方式的时候选错了。我用的是等额本息还贷法,前期是利息还得多,本金还得多,那么这个利好再不出来,我怕只剩下本金要还了,那时候我的个税还能抵扣掉多少呢?不知道具体的执行细则是怎么样的,我只希望政策出来对贷款购房的群体能公平一些。”房贷族王小姐表示。

王小姐的担心并非没有道理。有业内人士指

出,这一政策在落地时至少需解决许多执行的疑点:譬如,如何证明纳税人正在承担按揭贷款?如果夫妻俩共同承担房贷,应该由谁以何种比例来享受抵扣利好?上述问题,其实都牵涉到了个税的综合改革。因此,有专家认为,不能仅仅把房贷利息抵扣个税这一项个税改革单独拿出来谈。



漫画 严勇杰



五折抢购:128元游方特乐园!

喜迎9月9-11日宁波国际旅游展,达人旅业(展位5428/5338号)倾心回馈宁波市民,特推出方特东方神话主题乐园特惠一日游,原价260元/人的特惠一日游,包含景区门票畅玩乐园、来回专车接送,全程优秀导游服务,展会当日现场抢购价128元/人!机会有限,不容错过!另庆宁波国际旅游展开幕在即,到店咨询均有好礼!

线路:杭州湾方特东方神话主题乐

园一日游
发团:9月14/21/23/28/30日
价格:260元/人
展会价:128元/人(限55周岁以上)
报名及投诉电话:87651111
QQ群:411030887
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)
达人旅游网:www.57676.com
浙江达人旅业股份有限公司(L-ZJ-CJ00079)