



房产交易环节契税、营业税优惠调整

购家庭第二套住房减按1%或2%征收



CFP供图

记者19日从财政部获悉,根据国务院有关部署,自2016年2月22日起,调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布通知明确该政策。

契税方面,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),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。

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%的税率征收契税;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。”通知中称。

在营业税方面,通知中明确,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。

通知中还称,北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述个人购买家庭第二套改善性住房契税优惠政策和营业税优惠政策,上述城市个人住房转让营业税政策仍按照之前政策执行。

据新华社

二套90平方以下住房契税降幅最大

已有市民要求暂缓房子交易过户

财税部门:宁波补贴政策与新政如何衔接需开会决定

□记者 徐文燕

昨天,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发文调整房地产交易契税,引起了众多购房者的关注。记者比较发现,这一契税新政对二套房影响较大,尤其是二套90平方米以下住房的契税由之前的3%下调到1%,税率降幅最为显著。

根据昨天发布的新政,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%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。而据记者了解到,按目前的国家契税标准,首套90平方米以下房子契税为1%,90到140平方米契税为1.5%,140平方米以上契税为3%,二套房不分房子大小都为3%的契税。前后政策一比较,购二套90平方米以下房子,前后税率相差2%。

南天房产薛敏强昨天在接受记者采访时表示,这一新政无论新房还是二手房的购房者都是利好,尤其是首改的二套房面积90平方米以下家庭,而最符合条件的客群应该是市区的棚改客户,其次就是90方以上的二套改善型家庭。

此外,关于营业税的变化,主要体现在满2年140平方米以上住房,新政对这类住房免征营业税,而此前,对于满2年140平方米以上住房,执行的是差额5.6%的税率,业内称,这对于改善型客户而言,大大降低了其交易成本,也激发了其置换的热情。

记者昨天从一些售房处以及二手房中介也了解到,昨天,就已经有人市民电话通知,要求暂缓房子交易过户。

“春节长假一结束,我们就跟中介签了合同,今天国家出台契税新政策,我们就赶紧通知中介,要把房子交易过户的时间再缓缓。”市民毛小姐昨天就在电话里这样对记者说,他们买得这套二手房是70平方米的学区房,是为孩子上学准备的,总价112万元。“昨天一看到国家出台契税新政策,马上算了一笔账。”她说,按照之前的政策,需缴纳契税为112万元×3%=3.36万元,再加上宁波补贴50%的契税,实际要缴纳1.68万元。按照新政,需缴纳契税112万元×1%=1.12万元,如果宁波的契税补贴政策继续叠加的话,一共只需缴0.56万元,能少缴1.12万元,“这一前一后差1万多块钱呢!”

毛小姐所说的宁波地方购房契税补贴,指的是去年宁波出台的购房契税减半政策,具体为2015年7月1日至2016年6月30日期间,在甬购买住宅和非住宅的,按其所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴。

但是,宁波的契税补贴政策与国家契税新政如何衔接?宁波的契税补贴政策与国家的契税新政到底是叠加还是替换呢?对此,财税部门回应:他们也是刚接到通知,具体宁波怎么落地还要下周一开会再统一答复。

“首套房贷二成首付”新规陆续落地

低息时代,市民精打还贷算盘

□记者 崔凌琳

春节后不到一周迎来的“房产契税新政”佳音,让人又想到刚在春节前数日公布的“按揭首付门槛进一步降低”的利好。先是利率,而后首付门槛,如今是契税,楼市里接连不断的“好事”,让购房族的这个春天倍觉舒心。而与此同时,精明者仍在猛打算盘,进一步节省房贷成本。

部分银行率先落实“首套房二成首付”

据悉,2月2日,央行及银监会下发通知称,全国非限购城市首套房商贷最低首付比例降至二成,二套房最低首付降至三成,仅仅过了一个短短的春节假期,“首套二成、二套三成首付”便已在宁波落地。

本周,记者从甬上各售楼中心、房产中介了解获悉,眼下,我市已有工行、中行、光大银行等银行,先行落实了新政。“从这周起,首次购买普通住房的客户在我们银行办理按揭贷款,最低可以申请到20%的首付比例,而对已经拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,再次申请的商业性个人住房贷款,最低首付比例仅需30%。”工行宁波市分行人士昨天在接受记者的采访时正面回应。

而昨日起,中行更明确下发了房贷新政公布后的具体执行细则,对给予二成首付的住房面积、客户要求作出了明确的规定。其中,没有按揭记录和购房面积在140平方米以下的资信状况良好的首套房贷客户,一般都可以申请到最低的首付成数。

除此之外,有多家商业银行个贷中心负责人亦表示,春节后已然接到总行通知,相关细则正在制定,不日便可下发。

购房族欲改还贷方式降低购房成本

除了首付门槛的大幅下调,记者同时了解到,今年以来,宁波各大银行的首套房贷利率优惠门槛也在悄然下降,去年年初一度收紧的8.5折优惠利率,如今重出江湖,低息加上大折扣,眼下,不论新、老购房者已不约而同享受到了史上最低的房贷利率。

正当一些人开始期盼7折利率是否会卷土重来之时,部分精明的购房族却打起了“改变还贷方式来降低购房成本”的算盘。

“100万元按揭贷款,去年此时偿还只能选择等额本息方法,因为等额本金还款前期月供压力太大,而经过去年的接连降息,今年,同样金额的贷款,即便是选择等额本金还款,前期所需偿还的月供都比去年选用等额本息所需的月供金额少出一大截。”市民江先生昨天向记者提及。

据悉,购房贷款时一般会有等额本息和等额本金两种不同的还款模式选择。这两种方式一字之差,但还款方式却有着很大不同。银行人士介绍称,前者每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减;后者则是将贷款额总额平分的成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少。所以,对于购房者而言,等额本金还款,可以迅速降低还款压力,减少购房者花在利息上的钱。

100万元贷款20年可省近25万元

以江先生的20年期100万元贷款为例,记者对此算了一笔账。假设江先生以基准利率贷款,倘若去年此时选择等额本息方式还贷,需要偿还的月供需7251.12元,利息达74.03万元;选择等额本金方式还贷虽然可将利息减至61.76万元,但前8年所需支付的月供均在7251元之上,最初一年的月供更高达9000元之上。而今年,江先生即便直接选择等额本金方式,第一个月月供就只需6888.89元,20年所需偿还的利息更减至49.20万元,相比去年最初的方案,共可省下24.83万元利息。

对于还款方式的重新选择,记者了解,除了新购房者可以外,已经处在还贷过程中的存量客户同样可以根据需要向贷款行提出“贷后变更”申请。申请受理后,银行会重新就剩余贷款金额计算利息及接下来各期限所需偿还的月供。

变“等额本息”为“等额本金”固然是节省房贷利息的有效方式,不过,面对当前的历史最低利率,也有不少市民坦言,“还贷意愿并不强。”