



市地税局再解释房产交易契税政策

22日后申报纳税均按新政 宁波市民可享受“契税政策叠加” 大学生购房补贴与契税补贴政策不能重复享受

以家庭为单位 购房受理日期	首套 90方以下	首套 90-140方	首套 140方以上	二套 90方以下	二套 90-140方	二套 140方以上	三套 及以上的
2015.07.01~2016.02.21	0.50%	0.75%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2016.02.22~2016.06.30	0.50%	0.75%	0.75%	0.50%	1%	1%	1.50%
2016.07.01及以后的	1%	1.50%	1.50%	1%	2%	2%	3%

国家契税新政叠加宁波契税补贴政策后,宁波市民不同受理时间段所缴交契税的税率说明

□记者 徐文燕

“我们去年买的房子,契税还没缴,现在去缴契税,是否可以享受新的国家契税政策?”于22日实行的国家房产交易契税新政引起了甬城市民的极大关注。昨天,很多市民咨询本报,宁波房产契税到底怎么个缴法?为此,记者进一步咨询了宁波市地税局,他们明确解释:能否享受新的税率优惠,不是按买房签合同的日期来界定,而是按契税申报缴纳日来算。如果市民是去年向开发商买的房子,签了购房合同,但是现在才去缴纳契税,那么是可以享受新的契税政策的!简单地说,就是以受理通知书为准。这张受理通知书全称为“不动产登记申请受理通知书”,通知书的最下方有一行“受理日期”,市民能否享受新的国家契税政策,就是以这一受理日期为准。

二手房交易也是凭借这一“不动产登记申请受理通知书”的“受理日期”作为能否享受国家新政的依据。

宁波市民买房享受“契税政策叠加”

国家出台的房产交易契税新政已经在宁波落地,宁波市地税局也明确表示,去年出台的宁波地方购房契税补贴政策也同步执行,那么,这两个契税政策叠加后,现在宁波市民购房契税到底怎么缴?昨天,南天房产总经理助理薛敏强详细介绍了不同时间购房、不同时间缴契税的多种情况。

先来回顾下国家刚刚下发的契税新政:对个人购买家庭唯一住房,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。

宁波的购房契税补贴政策是这样的: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。

市民需要知道的是,按照宁波市地税局的权威说法,能否享受新的税率优惠,不是按买房签合同的日期来界定,而是按契税申报缴纳日期来算。而是否

可以享受宁波地方所缴契税一半的购房补贴政策,商品房是以合同备案时间作为依据,二手房是以产权登记受理日期为准。

国家契税新政叠加宁波地方购房契税补贴政策,那么市民买房时要缴多少契税,就会有几种情况,记者以一套100万元的房子为例,进行了对比。

1、市民在2015年6月30日之前购买了第二套90平方以下房子,总价100万元,签了购房合同,但至今仍没有缴纳契税的,打算现在去缴纳契税,仍可是享受国家新的契税政策,那么需要缴纳的契税是:100万×1%=1万元。

2、市民在2015年7月1日至2016年6月30日之间购买了或者是打算购买第二套90平方以下房子,总价100万元,并在2016年6月30日前去缴纳契税,那么需要缴纳的契税是:100万×1%=1万元,再享受宁波地方所缴契税一半的购房补贴政策,在次月末可享受补助5000元。

3、市民在2016年7月1日及之后,宁波地方所缴契税一半的购房补贴政策结束后,市民购买第二套90平方以下房子,总价100万元的房子,那么需要缴纳的契税是:100万×1%=1万元。

契税享受什么税率按市民实际拥有住房套数计算

在昨天的采访中,除了契税能否享受国家新政这一焦点问题外,市民对二套房、三套房的认定还存在不少疑惑,比如已有住房贷款已还清,向银行贷款再购房,契税按几套房缴?

许先生说,他的首套房贷款已经付清了,现在打算购买第二套房,面积在130多平方,契税按几套房来缴纳?

薛敏强说,享受什么样的契税优惠税率,须房地产主管部门开具家庭住房情况查询证明,是以购房

家庭实际拥有套数计算的,也就是说,不管首套房是否还清贷款,打算购买第二套房子,就按照二套房的契税税率计算,按照目前新的契税税率,许先生需要缴纳的契税为2%,同时还能享受50%的补贴,即1%。但是,在首套房贷款已经还清的前提下,再向银行贷款买房,银行是按照首套房计算的,即首付20%，“市民要记住,商业按揭是认贷不认房的,而公积金按揭认房不认贷的。”薛敏强称。而三套房契税税率仍然按照3%缴纳。

大学生购房补贴与契税补贴政策不能重复享受

此外,昨天一些市民来询问,去年宁波出台了一个大学生购房补贴政策:自2015年8月12日至2018年8月11日,毕业十年内的大学生在宁波购房可享受购房总额2%补贴。那么在国家契税新政背景下,是否还能享受大学生购房补贴政策?

“这肯定是可以的。”薛敏强回答说,他举了个例子:一位毕业十年内的大学生现在宁波购买了第一

套150平方的房子,以每平方2万元的价格计算,总价为300万元,缴纳的契税为300万×1.5%=4.5万元,而购房补贴为300万×2%=6万元。

大学生购房补贴政策和宁波地方购房契税补贴政策是否可以同时享受?这就不行了,需要注意的是,宁波市出的各种补贴政策,不得重复享受。“在2018年8月11日前购房直接选择大学生购房补贴最为划算。”薛敏强说。

宁波1月份CPI 环比上涨0.6%

虾蟹类、海水鱼 涨幅高达两位数

本报讯(记者 谢舒奕) 国家统计局宁波调查队日前发布了2016年1月份宁波市居民消费价格指数(CPI)。统计数据显示,受上年同期价格较低的翘尾因素影响,上个月宁波市CPI同比上涨2.6%,环比上涨0.6%。环比涨幅较2015年12月份低0.2个百分点,比全国和全省CPI水平分别高出0.1和0.2个百分点。

和去年12月份时相比,上个月宁波CPI同比涨幅缩小了0.3个百分点,这其中最主要还是与节日因素和寒冷气候等整体带动作用有关。

上个月适逢元旦又即将迎来农历新年,一方面,市民开始采办年货、晾晒干货、订年夜饭,对鲜活食品需求增加,菜篮子商品等各类食品价格上涨明显;同时,1月下旬相继迎来大、中、小学学校放寒假,预订培训班、娱乐项目参与人数增加,促使教育文化和娱乐类价格上涨4.0%;而春节前夕许多外来务工人员返乡,保姆、钟点工等部分家政服务业人员紧缺,家政服务类价格也自然水涨船高。另一方面,1月份进入旅游传统淡季以及强寒潮天气,促使交通和通信类、衣着类同比分别下降1.0%、0.6%,这两方面因素相互作用,最终拉低了1月份宁波CPI同比涨幅。

从具体数据来看,上个月食品烟酒类价格上涨明显,同比、环比分别上涨6.0%和2.0%。其中,宁波人春节家宴中最常见的一些菜,几乎都是涨价大户,有的菜篮子商品涨价幅度甚至达到两位数。像虾蟹类和海水鱼,价格分别同比上涨19.0%和15.2%,远超去年12月份时的6.7%和5.3%。“一种个头较大的鲳鱼平时每公斤卖一百六七十元,到了1月20日左右已经涨到200多元;而之前每公斤150元就能买到的品质比较好的红膏梭子蟹,春节前半个月也开始涨价,1月底得花180元左右,而且还不容易买到。”经常去东裕菜场为全家人采购食材的蒋阿姨这样说。另外,食用动物油、猪肉、鲜菜价格也分别环比上涨7.4%、5.4%和4.1%。

新旧年交替,聘请保姆、月嫂、钟点工等各类服务消费的增多,带来服务项目价格上涨。数据显示,上个月宁波家政服务项目价格环比上涨7.9%。而受春节节日返乡因素影响,飞机票价格上涨34.5%。相反的,因季末促销影响,部分衣着商品价格下降,其中,女士冬衣价格下降7.9%,男士西服价格下降6.1%,男士冬衣价格下降4.1%。