

下月起,购房缴纳契税有变化

家庭住房套数核查范围扩大至市五区

宁波房地产调控新政出台后,又一直接影响购房者“钱包”的操作规定明确了。记者从相关职能部门确认,8月1日起,购房者在市五区范围内购买住房(包括新房和二手房),在缴纳契税时,家庭住房套数核查范围由原先的市三区扩大至市五区。

这样一来,部分购房者的新购住房可能从“首套房”变成“二套房”甚至是“三套房”,进而影响契税缴纳额度。

划重点

第一,家庭住房套数核查范围扩大,时间从2020年8月1日开始。

第二,在8月1日前已经开具的宁波市不动产登记信息查询结果,在有效期范围内的(有效期一个月),仍可使用。

新闻延伸

市五区具体范围

海曙区、江北区、鄞州区(包括高新区、东钱湖旅游度假区)、镇海区、北仑区(包括保税区、梅山开发区、大榭开发区)

宁波住房契税税率表

房屋类型	契税税率
90㎡及以下第1套	1%
90㎡及以下第2套	
90㎡以上第1套	1.5%
90㎡以上第2套	2%
第3套及以上不论面积	3%

住房契税计算方法

住房契税并不按房屋总价计算,而是按扣除增值税后的裸价计税。财政部、国家税务总局关于契税的计税方法明确规定,“计征契税的成交价格不含增值税”。国家于2018年5月、2019年4月两次调整增值税税率,目前销售不动产的增值税税率是9%。

还是以上文那套总价350万元的东部新城期房为例,该房屋的契税计税总价为350万元/(1+9%),即321.1万元。如果税率是1.5%,那么,购房者应缴纳的契税为321.1万元×1.5%,即4.8165万元。 记者 曾梅

您可能关心的问题

记者就大家关心的问题咨询了相关部门,仅供参考。

问 8月1日之前去开具家庭住房套数查询结果,是否还是按市三区核查?

答 是的。

问 8月1日之前已经网签备案,但还没有交付、未办出产权证的期房,会不会算进家庭住房套数?

答 不会。

问 假设有一套刚刚交付的新房,还没去开家庭住房套数查询结果,如果8月1日以后再开、缴契税,是否也按照市五区来核查?

答 只要是8月1日之后来

开具用以缴契税的家庭住房套数查询结果,不管是刚交付的新房还是二手房,都按照市五区来核查。

问 这套刚交付的新房,当初买房时属于家庭首套房,现在按市五区核查,变成了二套房或三套房。这种情况下,缴纳契税时,税率也要按照二套房或三套房来计算吗?

答 是的。

税务部门特别提醒:按照规定,购房者只有在办理产权证时,才可以缴纳契税。如果买期房,并不能在付完首付、合同网签时就缴契税。相应的,家庭住房套数的核查,也不能按购房的时候来计算,而必须按办证、缴契税的时候来计算。

举个例子来说明

记者之所以特别询问刚交付的新房,是因为家庭住房套数核查范围扩至市五区后,这部分购房者缴纳契税时受到的影响会比较明显,特别是新购住房的建筑面积超过90平方米,同时在镇海或北仑有住房的家庭。

假设一位镇海的购房者,2017年买了原限购圈内的一套120平方米、总价350万元的期房,比如说东部新城。这个月,东部新城的这套房子交付了,接下来要去开具家庭住房套数查询结果、缴纳契税。

买房时,该购房者在市三区范围内无房,在镇海有一套住房。按老政策,东部新城这套新交付的房子是首套房,契税可按1.5%的税率缴纳,算下来是4.8万余元。

如果该购房者在8月1日后去开具家庭住房套数查询结果、缴纳契税,那么,东部新城的这套房子将变成二套房,契税税率为2%,要缴纳的契税总额为6.4万余元。两者相差近1.6万元。

如果该购房者在镇海有两套住房,那么,东部新城的这套房子则为三套房,按新政策,契税税率为3%,要缴纳的契税总额则提高至9.6万余元。

也就是说,如果您正好要在这段时间去办理契税,最好在8月1日前开具家庭住房套数查询结果,然后再去缴纳契税。

关于调整我区部分道路和区域禁货交通管制措施及部分路口、路段启用电子警察设备的公告

为进一步改善镇海区道路通行环境,缓解交通拥堵,促进市民文明出行,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条的规定,决定自2020年7月27日起,对镇海甬江隧道、招宝山南街菜市场周边、九龙湖山水城片区等道路进行交通组织调整,具体措施如下:

一、甬江隧道:1、7:00-9:00 16:30-18:30 甬江隧道禁止一切货车通行。

二、招宝山南街菜市场周边

1、单向交通走向:(1)0:00-24:00,远望道头弄(沿江西路-胜利东弄)段由南向北。(2)0:00-24:00,长生桥弄(沿江西路-胜利东弄)段由北向南。(3)0:00-24:00,永安街(远望道头弄-长生桥弄)段由东向西。

2、机动车管制措施:(1)0:00-24:00,远望道头弄(沿江西路-胜利东弄)段禁止一切车辆由北向南行驶。(2)0:00-24:00,长生桥弄(沿江西路-胜利东弄)段禁止一切车辆由南向北行驶。(3)0:00-24:00,永安街(远望道头弄-长生桥弄)段禁止一切车辆由西向东行驶。

3、其他规定:实施单向交通组织期间非机动车与行人不受交通管制影响,正常通行。

三、九龙湖山水城片区

1、区域规定:(1)顺时针由九龙大道-龙源路-滕山路等构成的封闭圈(不含九龙大道)。(2)滕山路(龙源路-余汶线)段。

2、禁货等通行规定:0:00-24:00 禁止0.75吨以上货车在九龙湖山水城片区通行。

四、车辆规定

货车:本通告所指货车包括各类重型、中型、轻型、微型载货汽车,重型、中型、轻型挂车,专项作业车及各种轮式专用机械车。

五、通行证:受限车辆,因工程抢险、重大民生问题等必须在管制时段内驶入限制区域的,可申请办理通行证,按照通行证所规定的时间、路线通行。

六、同时启用下列电子警察,对违反交通信号灯通行(闯红灯)、未按导向车道指示方向

行驶、“驾驶机动车时拨打接听手持电话、观看电视等妨碍安全驾驶的行为”、“在高速公路、城市快速路以外的道路行驶时,驾驶人未按规定使用安全带的”、违反禁止标线通行、违反禁令标志通行、逆向行驶、违法停车等交通违法行为进行抓拍。现将设置情况公告如下:

违法停车拍摄点位:
1.胜利东弄123号周边
2.胜利东弄84号周边
3.胜利东弄28号周边
4.南大街66号周边
5.南大街27号周边
6.永安街23号周边
7.远望道头弄57号周边
8.远望道头弄4号周边
9.长生桥弄31号周边
10.长生桥弄79号周边
11.永安街与长生桥弄东侧周边
12.雄镇路与金江路南侧周边
闯禁等监控卡口拍摄点位:

1.滕山路与余汶线西侧
2.九龙大道与滕山路东侧
3.九龙大道与下徐路东侧
4.九龙大道与龙源路东侧
5.长生桥弄与沿江西路北侧
6.远望道头弄与沿江西路北侧
7.长生桥弄与胜利东弄南侧
8.远望道头弄与永安街南侧
9.永安街与长生桥弄东侧

原相关交通管制规定和电子警察设备的公告内容与本公告不一致的,以本公告为准。全区所有灯控路口及学校、医院、菜场、车站等周边的视频监控均具有非现场抓拍功能,请市民们在驾驶过程中自觉遵守有关规定,摒弃交通陋习,抵制交通违法行为,有序通行。

特此公告。
宁波市公安局镇海分局交通警察大队
二〇二〇年七月二十一日