

契税法出台,购房契税税率提高到3%-5%? 国税总局:误读,没这回事!

本报讯(记者 曾梅)昨天,国家税务总局发布《中华人民共和国契税法》全文,定于2021年9月1日起施行。其中最受公众关注的,是第三条:契税法率为百分之三至百分之五。

就宁波而言,现行住房交易契税法率为1%-3%(见下表)。

契税法实施后,意味着购房契税法要大幅提高?并非如此。

事实上,我国契税法率一直都是3%-5%。在此次契税法出台前,国务院于1997年7月7日发布并于当年10月1日起实施,一直施行至今已20多年的《中华人民共和国契税法暂行条例》,其中第三条就明确,“契税法率为3%-5%”。

所以,契税法率上调的说法,根本就是误读。而包括宁波在内的目前很多城市在执行的1%-3%的契税法率,实际上是一个优惠税率。

2016年2月17日,当时的财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布了《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号),其中明确:

(一)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。

(二)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。

据浙江日报报业集团旗下天目新闻客户端的记者咨询国家税务总局12366热线,工作人员明确表示,《中华人民共和国契税法》和《财税(2016)23号》,是共同存在的,两份文件并不冲突。

目前来看,如果具体地方不做出调整,新契税法的出台,并不会影响目前的购房契税优惠税率。所以,请放心!

另外,法定继承人继承房产免征契税,这次也明确写入了契税法中。

与契税法率上调系误读一样,法定继承人继承房产免征契税,也不是一个新政策。早在2004年,国税总局就已经对此作了明确。宁波目前对法定继承人继承房产也是不征契税的。

需要注意的一个背景是,早在契税法草案于2019年12月23日首次提请全国人大常委会会议审议时,新华社报道就说了:“契税法草案保持现行税制框架和税负水平总体不变,将契税法暂行条例上升为法律。”

昔日“宁波第一豪宅楼盘” 一套法拍房成交价 竟还不到2.2万元/平方米



海景花园法拍房客厅。图片来源:阿里拍卖平台

本报讯(记者 曾梅)位于琴桥畔的海景花园,在2005年开盘时候,就被誉为“宁波第一豪宅”。

开盘初,海景花园的均价在1.6万元/平方米左右,是宁波最早单价卖到万元以上的楼盘之一。其建筑外立面采用的天然金色花岗岩石材,全世界仅越南和新疆托里有出产,开发商为此挖空了新疆一整座矿山的事,曾被宁波房产界津津道了好多年……

在二手房市场上,海景花园的房源在好几年前,就已经卖到5万元/平方米以上。据称,有人一度像收古董一般专门收购市面上海景花园流出来的二手房……

今天,海景花园独一无二的外立面,依然熠熠闪光,但其房价,却已经不再高不可攀了。海景花园一套法拍房,昨天刚在阿里拍卖平台上拍出,成交单价还不到2.2万元/平方米。

这套法拍房建筑面积423.90平方米,5室1厅1厨4卫布局,带3

阳台,装修豪华。不过楼层较低,位于40层的第4层。

评估公司给出的评估价,是1286.9万元,折合单价3万元/平方米出头。起拍价则定在901万元,竞拍保证金180万元。

这套法拍房吸引了近1.5万人次围观,但最终报名参拍的就2人。只拍了3轮,就尘埃落定。最终成交价,是911万元,折合单价2.2万元/平方米不到。

相比之下,在海景花园隔壁、华严菜场周边能读四眼碶小学的“老破小”,今年4月底时有套法拍房,最终拍到了近4万元/平方米。

另外,昨天还有一套位于姚江边的新海景花园的大平层房源破产拍卖。这套大平层建筑面积545.45平方米,位于14层的11楼,评估价3000余万元,折合单价约5.5万元/平方米;起拍价2700多万元。

这是这套大平层第二次拍卖,围观人次比海景花园更高,超过1.8万人次。但最终无人报名,流拍了。

宁波个人(家庭)购买住房契税法率表

房屋类型	契税法率
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%

记者探访拉萨那曲虫草市场 目睹虫草江湖怪现象:越到产地价格越高

2018年,宁波晚报社在宁波援藏指挥部牵线搭桥下,开始销售那曲比如虫草,还设立公益基金,把那曲虫草销售额的3%定向捐赠比如县,用于扶贫帮困。

8月10日,本报与中华老字号寿全斋组成考察团,再次进藏收草,目睹那曲虫草市场重重怪现象。

拉萨市场藏民老板不多

我们考察的第一站是拉萨,9:30来到虫草市场,里面人稀稀拉拉,很少能看到藏民。

当地人告诉我们,在拉萨市场做虫草生意的,回族人居多,这两天那曲正好举办赛马,很多藏民都回去了。

当天飘着细雨,空气湿度大,精明的虫草采购商一般也不会挑雨天交易:湿度高一丁点,不知要多花多少冤枉钱。

我们在市场转了几圈,虫草质量参差不齐,有精品那曲虫草,也有不少青海草。一位当地人透露,“市场70%是西藏草,30%是青海草,挑货还是要眼光啊。”

卖那曲虫草的,没到过那曲

当天下午,我们就马不停蹄赶往那曲。记者在朋友圈发了条消息,不少行业朋友发来问候:你们还去那曲?注意身体!

虫草行业里有一个怪现象,一些卖“那曲虫草”的人,可能压根没到过那曲。

“那曲虫草贵得很,我今天去玉树了。”一位朋友建议我买几瓶氧气罐,以备不时之需。

火车到那曲后,藏族创业大学生次仁亚培来接我们。他说,今年四五月,整个那曲地区雨水特别多,虫草减产60%，“以前一个家庭能挖三四斤,今年只有一斤多,”次仁亚培说,受雨水影响,今年那曲虫草颜色偏红偏深,精品好草很少。

这两年,虫草价格在缓慢下跌,但我们多方打听,发现精品那曲虫草价

格非常坚挺。

那曲虫草越到产地价格越高

从次仁亚培口中,我们得知了另外一个有趣现象:一般我们认为,越到源产地,物产价格越便宜,那曲虫草却恰恰相反。

“那曲虫草价格贵,青海草便宜,一些商家在那曲草里面混入一些青海草,价格就下来了。”

因此,很多商家不愿意来源头采购,价格高,物流成本也高,高反严重,完全得不偿失。

那曲虫草跟其他虫草有什么不同?次仁亚培说,那曲虫草形态灵动,品相漂亮,洁净度高,质地紧实。行业人士认为,营养价值也更高。

记者 周皓亮



8月11日拉萨虫草市场藏民并不多。

●链接

下周新草特惠 提前预订更便宜

那曲新草下周将来到宁波,届时我们将推出上新特惠活动。那曲虫草(非断草)最低可至118元/克,现在报名预订付9元定金购买时可抵100元,另外再赠养生堂维生素C两瓶。青海虫草也有优惠,断草88元/克起,小草99元/克起。

咨询电话:87228361
地址:海曙永寿街6号