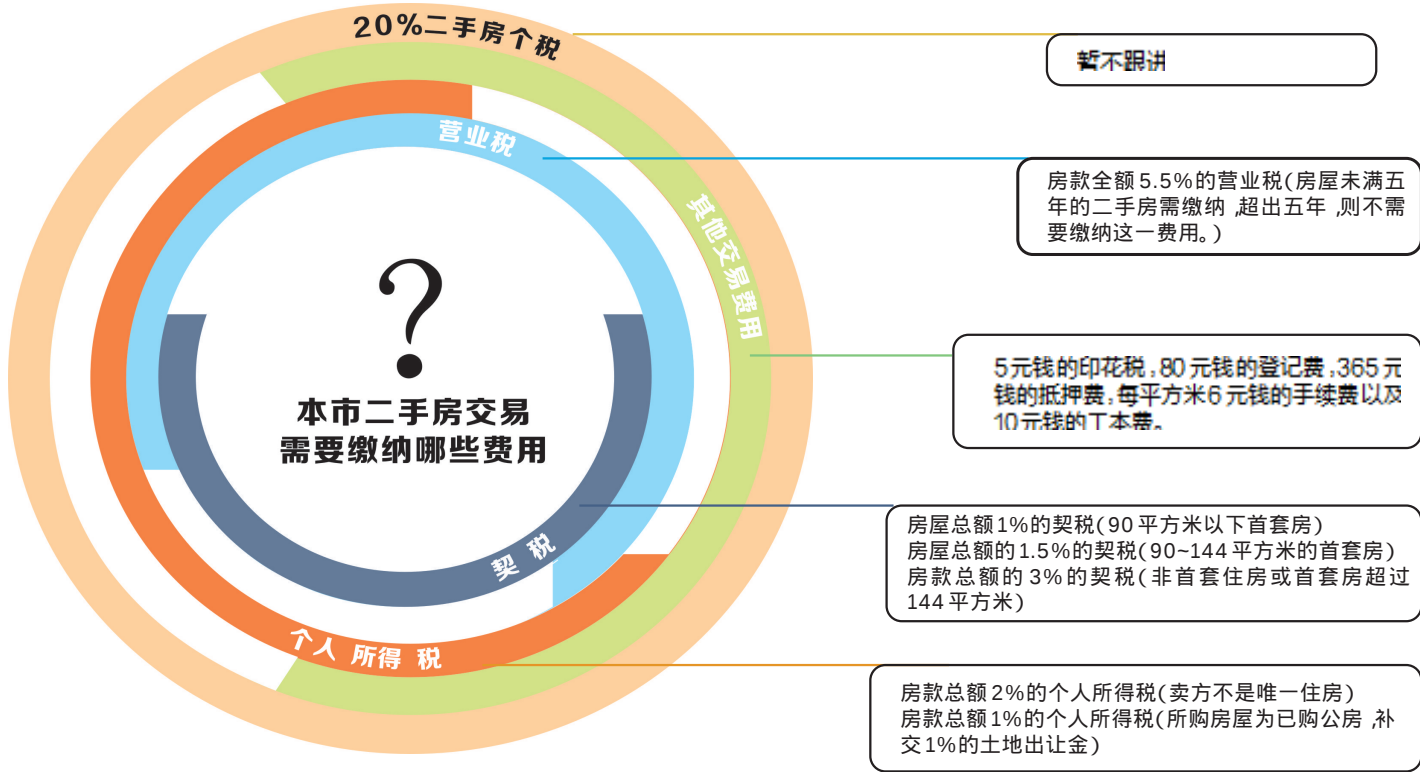


二手房利差征税 20% 房产原值该如何算？

记者 陈艳

新国五条 细则明确 ,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的 ,应依法严格按转让所得的 20% 计征个税。这被不少人士视为房屋交易成本将大幅增加。多名业内人士指出 ,此项政策在落实中还需明晰房屋原值如何计算等问题。本期记者整理了业内人士的观点 ,看看二手房利差征税 20% ,其房产原值应如何算？



二手房 20% 个税征法现多种猜想

严格算法 :一套房多交 14% 的首付
按照中介目前最严格的估计 ,如果买一套 200 万元的房子 ,该房原值是 50 万元 ,差额的 20% 相当于 30 万元 ,此前按照 1% 的个税仅缴 2 万元 ,相当于多花了 28 万元。且交税都是要交现金 ,国内卖方税费一贯转嫁给买家的情况 ,最终相当于买家要多出 14% 的首付款。
房东打折法 :买房也要多花 10 万元
目前 ,多数房产经纪人给买房人的乐观算法是 ,即使个税上调 ,房主够意思降价 ,买房也要多支出成本。以目前一套 180 万元的在售老房子为例 ,即使房主降价 10 万元变成 170 万 ,按照新政 ,20% 的差额个税也至少在

20 万元 ,因此买房人仅房款和个税两项还需支出 190 万元 ,也就是说新政落实后买房比现在至少多花 10 万元。
去成本算法 :成本增加应创除其他成本
多位业内人士认为 ,重申个税是在提高买房门槛 ,增加购房成本。但在细则没出来前 ,不应该先入为主影响政府对细则的制定。知名地产商任志强认为 ,20% 的个税 ,应该创除包括买房人此前的装修等多项成本 ,更有资深媒体人表示 ,个税征收应该考虑到原房产的贷款利息 ,这些卖房人在持有房产过程中并没有增值。
减法 :或许比 1% 个税还少
在地税局 ,正在等待缴税的徐先生认为

现在市场听闻新政有点失去理性。在他看来 ,按照差额征收个税首先要有一套完善体制能公平证明 原房值 。以自己刚买的房子为例 ,这次网签价格和原房产价格差距甚小 ,结果发现 ,如果按照差额 20% 缴个税的话 ,比我现在按照总价 1% 还低。
减免法 :或许不用缴个税
不少业内人士认为 ,细则可能会有部分豁免。理由是之前实行的是针对个人惟一一套住宅超过 5 年出让的 ,减免所得税。他判断这次在细则中可能继续延续。所以政策对正常改善住房人群的影响不大 ,也就不存在误伤之说。反而从第二套房的认定上看 ,他认为应该是只看房不看贷款次数 ,更合理。

房屋原值如何界定？

原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)缴纳的所得收益及相关税费。已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级(含县级)以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定 ,按照成本价(或标准价)购买的公有住房。
5. 城镇拆迁安置住房 :根据《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第 305 号)和《建设部关于印发《城市房屋拆迁补偿估价指导意见》的通知》(建住房[2003]234 号)等有关规定 ,其原值分别为 :
(1) 房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的 ,为购置该房屋实际支付的房价款及缴纳的相关税费 ;
(2) 房屋拆迁采取产权调换方式的 ,所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款及缴纳的相关税费 ;
(3) 房屋拆迁采取产权调换方式 ,被拆迁人除取得所调换房屋 ,又取得部分货币补偿的 ,所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款和缴纳的相关税费 ,减去货币补偿后的余额 ;
(4) 房屋拆迁采取产权调换方式 ,被拆迁人取得所调换房屋 ,又支付部分货币的 ,所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款 ,加上所支付的货币及缴纳的相关税费。

转让住房过程中缴纳的税金是指 :
纳税人在转让住房时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。
合理费用是指 :
纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。
1. 支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票 ,并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的 ,经税务机关审核 ,其转让的住房在转让前实际发生的装修费用 ,可在以下规定比例内扣除 :
(1) 已购公有住房、经济适用房 :最高扣除限额为房屋原值的 15%。
(2) 商品房及其他住房 :最高扣除限额为房屋原值的 10%。
纳税人原购房为装修房 ,即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板 ,装配了洁具、厨具等)的 ,不得再重复扣除装修费用。
2. 支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的 ,其向贷款银行实际支付的住房贷款利息 ,凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。
3. 纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等 ,凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

相关链接

“国五条”细则恐“误伤”刚需 住建部:会有保护措施

本次 国五条 细则最严厉也最具争议的措施在于 ,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税 ,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的 ,应依法严格按转让所得的 20% 计征。
根据此前规定 ,普通住宅按照房屋成交价的 1% 或转让所得的 20% 计征 ;非普通住宅按照房屋成交价的 2% 或转让所得的 20% 计征 ;自有住房如满 5 年且为个人唯一住房的可免征个人所得税。
中国指数研究院称 ,此次 国五条 细则明确二手房的个税从严按差额的 20% 征收 ,是对实际操作漏洞的填补。在北京等热点城市二手房市场 ,由于供需双方的不对等关系 ,原本应由卖方承担的个税、营业税及契税几乎均由买方承担。此次新规定可能明显提高卖方的成本 ,这些成本继续向买方转移的可能性较大。
据测算 ,以一套目前总价 200 万元的普通二手房计算 ,之前个税为 2 万元 ,而房主原购房价为 50 万元 ,新政后按照差额的 20% 计算 ,也就是征收个税 30 万元 ,比以前增加 28 万元 ,相当于房屋总价的 14%。这部分费用有可能成为二手房刚需的负担。
全国政协委员、财政部财料所所长贾康表示 ,非买房不可的人可能转入购买新楼盘 ,会增加新楼盘的热度。
但近日全国政协委员、住建部副部长齐骥的表态让大家吃了一颗定心丸。他说 ,如果政策执行起来出现误伤刚需消费者的现象 ,会出台保护措施。他透露 ,地方细则出台时间为 3 月底 ,此次调控将突出地区的差异化 ,应该会涉及对刚性需求的保护措施。