

国五条 下如何卖房更划算？

日前 ,楼市调控新 国五条 地方版细则发布之前 ,引起各地楼市大猜想 ,其中 ,对二手房交易征收差额 20% 个税成为最大看点。一时间 ,二手房交易大厅人头攒动、突击过户 ,房地产中介异常繁忙 ,买房人惶恐卖房人忐忑。

在市场恐慌的环境下 ,有些人急着卖房不一定是理智的选择。在着急卖房前 ,先得把自家要出手的房子情况搞清楚 ,再把新旧两种税费算一算。记者整理了 3 种比较常见的卖房情形 ,为你算笔账 ,看看怎么买卖更划算。

未满5年的抢过户 先算营业税要缴多少

就记者采访了解的情况来看 ,市场上有些人为了抢跑 国五条 细则 ,甚至宁愿缴纳 5.6% 的营业税来卖掉不满 5 年的房子。其实若房产未达到一定升值比例 ,这样做未必划算 ,因为新政并非按买卖差价 20% 征税 ,而是按照除去契税、营业税和装修费等税费后所得的 20% 征收。

举例来看 ,如果一位购房者当初以 100 万元买入一套 90 平方米商品房 ,目前市值涨到 170 万元 ,但不满 5 年 ,现在急于出售需缴纳的税费有 ,全额 5.6% 的营业税 9.52 万元 ,全额 1% 的个税 1.7 万元 ,以及 1.2% 的中介费 2.04 万元 ,共计 13.26 万元。

如果等这套房满 5 年后再出手 ,此时按所得 20% 征收个税的政策肯定已经落地 ,那么所需缴纳税费主要是个税和中介费 ,营业税为零。而个税并不是差额 70 万元的 20% 即 14 万元。而是 70 万元扣除各种涉房支出 ,包括 :原契税 1 万元 ,公共维修基金 1.08 万元 ,装修费用 10 万元 ,利息假定为 8 万元 ,最终个税为 $(170 - 100 - 1 - 1.08 - 10 - 8) \times 20\% = 9.98$ 万元。再加上中介费 2.04 万元 ,实际税费 12.02 万元 ,这与现在着急卖掉所需缴纳的费用还更省一点钱。如果升值得很少 ,除去契税和装修成本等费用甚至可能无需缴纳个税。

想把房子过户给孩子？ 先算升值了多少

国五条 细则出台后 ,有些暂时卖不出房子的市民想到可以先把名下房产过户给自己的子女或老人 ,通过这样的买卖 来提高买入价 ,以方便未来出手。但这样的做法同样会产生一些问题。例如 ,如果目前手中房产不满 5 年 ,那么需要按照上文中的方法好好计算一下 ,看看以目前手中房产的升值率是否划得来。

即使划得来 ,那么过户给自己的子女依然有几点需要想清楚。

第一 ,孩子一定已成年 ,不然即使过户仍会被视为同一家庭的房产 ,等于做无用功。

第二 ,过户等于买卖 ,把房子过给孩子相当于挤占了孩子的一次购房名额 ,在限购令 暂时不会解除的情况下 ,已成年孩子不久便面临买房大计 ,届时首付及利率都无法享受首套房的优惠政策。

第三 ,过户给孩子或老人 ,更名后的房产持有年数将从零开始计算 ,因此需等满 5 年出售才能避免全额 5.6% 的营业税。不然要按照过户时新的价格计算营业税。比如说 ,140 万元的房产在过户 3 年后遭遇家庭特殊情况不得不卖掉 ,假设届时价值涨至 150 万元 ,那么光营业税就要缴纳 8.4 万元。



共有房源着急卖 可以曲线合理避税

有读者咨询 ,说自己有两套房产 ,其中一套与自己的母亲共有 ,给老人住 ;另一套为自己和丈夫共有 ,属于自住。本来就考虑改善住房条件的她 ,正在琢磨是否需要赶紧把自己手里的房卖掉 ,换一套大房子住。他表示 ,自己手头并不宽裕 ,目前自住的房子升值又较多 ,尽快卖掉可以避免未来换房时缴纳过多的个税。

目前房地产业界普遍认为 ,现行卖房个税中的 满 5 年家庭唯一住房不征税 这条

老政策 不大可能改变。在这个前提下 ,这位读者可以把自己的名字从与母亲共有的那套房产中改出 ,以达到唯一住房的条件。虽然目前的政策对非夫妻间的去名视同买卖 ,但可以提前在公证处与父亲约定自己只占有房产 1% 的份额 ,这样从 1% 的房价中产生的各种税费将很少。未来如果需要换房 ,只需把自有的唯一房产卖出 ,满 5 年可不缴个税。

(陈艳 整理)

天瑞香水美寓 首席 WIFI 会所体验暨户型发布会盛大举行



香水美寓项目现场

3 月 16 日 ,天瑞香水美寓在项目会所举行了正式的揭幕仪式和户型发布会 ,吸引了上千市民前往参观咨询。

当天下午 13 时许 ,香水美寓项目现场就已经彩旗飘扬、红毯铺地。迎宾专员早已等候在门口为前来的客户导航指引。会所内部 ,开发商还特地为前来参加活动的客户准备了咖啡、鸡尾酒、花式蛋糕、茶水等小食 ,置业顾问更是热情地为客户讲解产品的详细资讯以及客户最关心的现阶段项目进展情况 ,每个客户的脸上都笑意盈盈。

麻雀虽小 ,五脏俱全 ,90 平方米大小的房子 ,应该很适合我们。一对新婚夫妇看中了 90 平方米的一款户型。如果想要每个房间都做得大点的话 ,我们还有 127 平方米、144 平方米等几种户型供客户选择。现场的置业顾问介绍道。

据了解 ,天瑞香水美寓是天瑞地产继成功开发了尚水名都、天瑞尚品、天瑞尚城、香山美邸、天瑞晶品之后 ,于今年又一倾入巨资打造的 10 万平方米的全新时尚住宅区。

香水美寓 可以说是瑞安住宅产品的一个跨越和升级。项目位于经济开发区 ,是安阳建成区和未来滨海新区的核心区域。小区占地面积 60 亩 ,由 8 栋高层建筑组成 ,户型面积区间为 87 - 140 平方米。该项目配备 5 大主题景观区、阳光运动草坪、典雅豪华会所、亲子乐园、滨河景观长廊等。不仅如此 ,还配备瑞安城区罕见的无边际泳池和儿童泳池 ,社区首层公共部位 WIFI 全覆盖 ,再加上潮流商业街 ,完整的配套设施将带给住户更加尊贵与舒适的享受。

香水美寓 作为一个天瑞旗下全新住宅产品 ,项目从一开始就受到了政府等相关部门的支持和社会各界的广泛关注和认可 ,社会反响热烈 ,很多客户进行了预约登记 ,对项目表现出强烈的兴趣和认购诚意。

据了解 ,香水美寓 VIP 手册申领仪式将在 3 月底进行 ,初步计划在今年 4 月份一期开盘 ,有意向购买香水美寓的客户可以随时关注项目动态。

(陈艳)