

“营改增”来了，买卖房屋不需多缴税

交易未滿2年普通住宅稅少了，滿2年免徵增值稅

■记者 陈希林

5月1日起，营改增试点全面扩容到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。房地产业及与其相关的建筑业，税率由营业税时的5%和3%提升到增值税的11%。税率变动和征收方式变化，会影响房价吗？记者对此进行了走访了解。

出售未滿2年普通住宅稅少了，滿2年免徵增值稅

此次“营改增”首次涉及自然人繳納增值稅徵管，市民關注最多的還是二手房的交易。

近日，家住市區香山美邸小區的徐女士購買了安陽新區風荷一期的一套面積116.67平方米的二手房，這是她購買的第二套房，且該房子辦證已滿兩年，所以她不需繳納營業稅，只需繳納契稅5萬多元。此前，徐女士也曾為即將推出的“營改增”政策進行諮詢了解。由於政策尚未落地，大家都對“營改增”的計稅方式存在諸多猜測，徐女士擔心自己購買於風荷一期的房產，如按增值部分繳納稅款，稅負可能會有所上升，與她有著同樣擔憂的人其實不在少數。

3月24日，財政部、國家稅務總局公布《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》。4月5日，浙江省國家稅務局編印了《浙江省營改增納稅人辦稅指南》。這些文本明確規定，5月1日起，個體工商戶和其他個人銷售購買的住

房，購買不足2年的住房對外銷售的，將按照5%的徵收率全額繳納增值稅；購買2年以上（含2年）的住房對外銷售的，免徵增值稅。上述政策適用於北京市、上海市、廣州市和深圳市之外的地區，所以我市適用此規定。這意味著，二手房交易“營改增”完全平移現行二手房交易營業稅政策。目前來看，這種政策的平移不僅不會帶來稅負增加，事實上，還會少交一部分。需要注意的是，買房簽訂合同時需要注意含稅價。

假設一套100平方米的房子，購買時需100萬元（含稅、購買未滿兩年），那麼在“營改增”前後繳納稅費的變化如下：

至5月1日前獲證時間未滿2年的房子，銷售時需繳納營業稅100×5%=5萬元；而5月1日後，免徵營業稅，但需繳納增值稅（100÷1.05）×5%=4.76萬元，優惠額度2400元。

5月1日後，獲證超過2年（含2年）的房子銷售時免徵增值稅。

決定房價的是供求關係，而非稅收變化

近段時間，市房屋交易產權登記管理中心大廳頻現排隊現象，似乎預示著我市二手房市場回暖的趨勢。記者在採訪中了解到，目前我市二手房市場有所好轉。據該中心主任吳年琥介紹，近一個月來，來辦理二手房買賣過戶手續的市民比之前增加不少，主要原因有兩個方面，一是跟3月份實施的“購買超過2年的住房對外銷售的免徵營業稅”有關，二是跟3月份孩子入學讀書有關，購買學區房的市民有所增加。此外，諮詢人數也有增多，其中詢問的問題不乏與營改增有關。

業內人士表示，在去庫存的大背景下，不斷出台的樓市新政策包括營改增在內，對提振行業信心都有著積極作用，都會不同程度上刺激買方市場

的需求釋放，同時也讓賣方市場對未來走勢充滿期待。所以，供需關係的變化反應到市場就是價格波動。

市國稅局有關人員表示，“營改增”對我市一二手樓市價格造成的影響不大，這是因為稅收變化對房地產企業利潤會產生影響，但對房價的影響較少，而房價本質上是由供求關係決定。

吳年琥說：“營改增對房價基本上沒有影響。”

業內人士普遍認為，“營改增”對房地產行業來說，最直接的利好在於促進流動和降低庫存。新增不動產投資被納入抵扣，這將鼓勵企業購入並持有商業地產，對從事商業地產的房地產企業來說，也便於它把稅負傳遞給下家，因此“營改增”利好商業地產。



“營改增”給房地產行業帶來利好

“營改增”對房地產行業而言，不僅是稅率的變化，徵收方式的改變和調整，給產業帶來更多利好和契機。房地產“營改增”，至少有三重利好。而這些利好，對於當下庫存高企、有效供給不足的市场而言，將釋放持久效應。

首先，土地成本不再計稅，刺激房企敢拿地。本次營改增的徵稅細則說明中規定：房地產開發企業中的一般納稅人銷售其開發的房地產項目（選擇簡易計稅方法的房地產老項目除外），以取得全部價款和價外費用，扣除受讓土地時向政府部門支付的土地價款後的餘額為銷售額。在銷售額中把土地款扣除，大大降低房企稅負，減稅有利於其鬆綁壓力，促使其增加房地產供應。事實上，土地價款占房產企業銷售額的比例高達20%以上。

其次，建安成本可抵扣，有助推廣精裝樓盤。精裝修對於房企來說，將有更多利好：裝修材料可批量採購，取得可抵扣增值稅發票，進行物料抵扣，而裝修費用也可提高房產建安成本。可降低企業稅負，從而增加盈利空間。

再次，自購不動產可抵扣，還能促進商業地產減壓。“營改增”實行後，購置商業地產及產業地產等不動產，將和購置設備一樣進行增值稅抵扣。這將利好商業地產及產業地產的銷售，並增加一般企業對於持有型物業的投資。

據悉，不動產進項稅額應自取得之日起分2年從銷項稅額中抵扣，第一年抵扣比例為60%，第二年抵扣比例為40%。

同時，此次“營改增”對建築業也有利好。溫州市柏合稅務師事務所所長林傳活介紹，一般納稅人以清包工方式、為甲供工程、為建築工程老項目（即開工日期在2016年4月30日前）提供的建築服務均可選擇適用簡易計稅方法計稅；一般納稅人跨縣（市）提供建築服務，適用一般計稅方法計稅，也可選擇適用簡易計稅方法計稅的，但計稅的銷售額不同，前者按照2%的預征率在建築服務發生地預繳稅款，後者按照3%的徵收率計算應納稅額；小規模納稅人跨縣（市）提供建築服務，應以取得的全部價款和價外費用扣除支付的分包款後的餘額為銷售額，按照3%的徵收率計算應納稅額。

市國稅局有關人員分析，“營改增”對建築業將帶來較大的好處。建築企業供應商規模小而渠道散亂，如砂、石、磚、白灰、土方及其他零散五金建材等，基本上由個人、小規模納稅人供應。現在建築行業大多採取“清包業務”，建築承包商只承擔施工，原材料由“甲方”提供。之前，建築業缺少發票或取得的發票是非增值稅專用發票，“營改增”後，建築企業可以去開增值稅專用發票。

據了解，“營改增”並非簡單的針對房地產開發企業，而是涉及全行業鏈條的一項重大變革。一般來說，房地產開發的產業鏈上參與方有開發商、總包企業、部品供應商、原材料供應商等。從長遠看，“營改增”將推動建築業生產方式的轉變，促進建築產業現代化快速發展，企業優化內部管理和控制，加快轉型升級。

針對新政實施後個人二手房交易的稅負變化，市國稅局有關負責人表示，此前個人轉讓住房的徵稅和免稅政策將延續，稅負將保持基本穩定。因為稅基有所縮小，所以“營改增”後個人交易二手房稅負不但沒有增加，還略有降低。