

购房契税优惠 取消单价限制

买了新房未缴纳契税的
符合相关条件也可享契税优惠

□邱明

近日,国家三部
门联合下发《关于调
整房地产交易环节
契税、营业税优惠政
策的通知》(以下简
称《通知》)。在新政
出台后,“省钱”成了
各方解读的关键
词。的确,契税优惠
新政作为加速去库
存的“燃料”之一,为
大家省了不少钞票,
但就市民而言,有哪
些新政细节需要特
别关注?在新政实
施前,尚未申报缴纳
契税的购房者能否
享受此项优惠?就
此,笔者进行了调
查、走访。

今后买高端房,也能享受契税优惠

时间回到2013年,当年年初,一名网友在南昌路达玛格利买入一套80平方米的商品房,总价50余万元。在办理交易手续时,他被告知要缴纳4%的契税,大约2万余元。该网友当时掐指一算,所购普通商品住宅户型面积在90平方米以下的,契税缴纳标准不是1%吗?

原来,按先前出台的相关文件,普通住房价格标准由市、县房地产管理部门会同有关部门测算,报当地人民政府确定。我市于2012年出台相关政策,明确了普通住房契税优惠认定标准。按照规定,虽然该网友的购买房屋面积为80平方米,想要享受1%的契税优惠税率,需符合以下两个条件:一

是该房屋为家庭唯一住房,二是房屋成交单价不得超过每平方米6020元。两项条件中若有一个不达标,就无法享受契税优惠政策。由于该网友购买的房子无法被认定为“普通住房”,因此要按照4%税率缴纳契税。

时过境迁,今年2月19日,在国家出台的契税新政中,调整了契税优惠政策,重新划分了优惠税率享受条件,引来各方关注。有市民询问,如果现在购买单价超过6020元的房屋,能否享受新政中的优惠?2月22日,笔者致电“12366纳税服务热线”,得到市地税局有关工作人员的答复:“6020元的单价限制已取消。”

该工作人员解释:“此次政策调整,将个人购买住房契税优惠范围由家庭唯一住房,扩大到家庭第二套改善性住房,尤其是不再区分普通住房和非普通住房。这意味着,我市购房单价限制成为过去式。”这也与2012年那项政策里的“本次调整标准至下次调整时结束”相呼应。

今年1月,《洛阳晚报·楼市读本》曾就“如何看待2015年洛阳楼市发展”采访了多名洛阳地产界资深人士,其中,许多人提到高端楼盘在过去的一年里销售式微。如今,结合此番新政,能否助力高端楼盘释放需求,起到四两拨千斤的作用,我们会持续关注。

享契税优惠,以申报缴纳日期为准

2月22日是新契税优惠政策的实施时间,当日,河南省地方税务局官网援引国家税务总局纳税服务司的解读文章,题目为《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策解读》,对新政颁布实施以来大家较为关注的焦点问题进行了集中解答。

在新政问世时,有网友调侃“房子买早一步,整个人都不好了”。其实,大家不必如此悲伤。新政的官方解读中提到,凡是于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳房地产交易契税、符合《通知》规定税收优惠条件的,均可享受优惠税率。

那么,在今年2月22日以前已经购房但尚未缴纳契税的购房者能否享受新政优惠?昨日,笔者对此进行了核实。市地税

局有关工作人员明确表示:“只要是在2014年1月1日以后签订购房合同,还未缴纳契税的,在22日后缴纳都可以享受新政优惠。”

举例来说,小王去年8月在新区保利建业·香槟国际购入了属于自己的首套房,面积132平方米,成交总价85万元,单价为6400多元。由于是期房,小王要等到2017年才能拿到钥匙,而按照现行政策规定,在2014年1月1日之后购买的房屋,在办理房屋产权证之前缴纳契税,就不会产生契税滞纳金。因此,小王并没有急于缴纳契税。

今年2月底,新的契税优惠政策出来后,小王决定前往市行政服务中心缴税。此时,他只需按照新政中1.5%的税率缴纳12750元就行了。

当然,如果他在今年2月22日之前缴纳了契税,情况就大不相同了。按照之前的规定,市民购买普通住房,户型面积在90平方米至144平方米(含144平方米),税率减半征收,即实际税率为2%,但由于小王买的是“高端盘”,单价超过了6020元,他还得按照4%的税率缴纳契税,于是缴税34000元。同一套房子,相隔几天缴纳契税,就相差21250元。



“洛阳家”微信号