

# 重磅减税政策来了 买房能省多少钱

资讯

“ 房产交易中的税费问题历来备受关注。日前,财政部、税务总局、住建部公布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(以下简称《税收公告》)和《关于降低土地增值税预征率下线的公告》(以下简称《土地增值税公告》),推出了3项支持房地产发展税收政策,备受关注的财政支持房地产税收新政正式落地。

## 扩大契税优惠力度

等地又将其调整为2年。

从中可以看出,普通住房享受的增值税优惠力度更大。只要所售房屋持有2年及以上,就可以享受免征增值税。但如果属于非普通住房,依然需要缴纳房屋增值部分5%的税费。这对于房价动辄数百万元甚至上千万元的一线城市来说,可以说是一笔不菲的费用。

此次《税收公告》明确,北京、上海、广州和深圳,取消普通住宅和非普通住宅标准后,与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策,对该城市个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

## 土地增值税预征率下调

为了减轻房企的资金压力、缓解房企财务困难,此次《土地增值税公告》明确,将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点,即东部地区省份预征率下限为1.5%,中部和东北地区省份预征率下限为1%,西部地区省份预征率下限为0.5%,各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

张波介绍说,与我国房地产开发模式相适应,目前土地增值税实行预征制度,其中东部地区为2%,中部和东北地区为1.5%,西部地区为1%。此次在土地增值税预征层面的减少,对于减少房企现金流压力将起到一定作用,助力行业去风险。

“无论是降低契税还是增值税调整等,都是降低交易环节税负。可以说,现在税负成本已降至历史最低,这是重要信号。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

张波也认为,此次政策在降低交易税费,利好换房人群这一点,和此前市场预期相同。对于一二线城市来说,包括首套和改善置业,大量的购房需求都是集中在140平

方米以下,此次契税的大幅优惠可以大大节省买房支出。契税不同于房贷,需要在购房时一次性缴付,减少契税支出给购房者的感受更为直接和明显。叠加目前交易过程中,个人所得税减免的相关规定,换房的税费成本将大大降低,甚至除了二手房交易的经纪人佣金,大量住房都可以实现交易税费不断接近“零成本”。

## 算算能省下多少钱

那么,此次税费调整,具体能给购房人带来多少实惠?

契税方面,上海易居房地产研究院副院长严跃进算了笔账,以上海为例,过去只有购买90平方米及以下的普通住房,契税按1%征收。现在购买140平方米以下的房子,无论是首套房还是二套住房,都可以按1%契税征收。对于购房者来说,其税率可从原来最高的3%下调到1%,以500万元的住房为例,契税从原来的15万元减少到5万元。140平方米以上的住房,对于一线城市来说一般被列为非普通住宅。新政下,若是按首套房的名义购买,其契税将从3%下降至1.5%,即1000万元的房子,契税从30万元减少到15万元。若是按二套房购买,税率将从3%下降至2%,即从30万元减少到20万元。

增值税方面,中原地产首席分析师张大伟表示,此前北京二手房交易增值税率为5.6%(含附加税),以一套160平方米的二手房为例,虽然房产持有已经超过2年,但因为是非普宅,所以需要缴纳差额5.6%的增值税。如果原来购房价格是100万元,现在卖出价格是1100万元,那么按照差额1000万元计算,就需要缴56万元的增值税。此次政策出台后,如果取消普宅与非普宅划分,可以免征增值税,原应缴纳的56万元可以全部节省。(孙蔚)

## 住房城乡建设部: 全国保交房 已交付285万套

日前,据住房城乡建设部消息,全国保交房工作推进有力,截至11月13日,全国已交付285万套。

住房城乡建设部相关司局负责人表示,为了更好地完成保交房任务,各地因城施策、创新举措,坚持高位统筹,通过加强政府调度、督促企业“瘦身自救”、激励银行融资、加大司法支持、分类处置等措施,层层压实责任,加快推进保交房。

据介绍,经过各地各部门的持续推进,297个地级及以上城市均已建立房地产融资协调机制。在协调机制推动下,银行不断优化房地产开发贷款管理流程,创新信贷融资方式,助力更多房地产项目解决融资难题。截至10月31日,“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。

住房城乡建设部提供的数据显示,截至11月13日,全国保交房已交付285万套,对市场预期带来明显改变。其中,上海、福建、甘肃、黑龙江、河北承德、江苏徐州等74个省市保交房交付率已超八成,贵州六盘水、福建厦门、湖北鄂州、甘肃平凉、辽宁葫芦岛等24个城市保交房交付率已超九成,江西新余、甘肃金昌等6个城市保交房项目交付率已达100%。

(王优玲)

## 湖南长沙: 商品住房取得不动产权证 可上市交易

近日,湖南省长沙市住房和城乡建设局发布《关于进一步明确我市房地产交易相关政策的通知》,明确全市商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。此举旨在优化房地产交易政策,支持居民住房消费,促进一二手房市场的良性循环。

长沙市住建局相关负责人表示,长沙充分尊重市场规律、回应群众关切、保障居民权益,按照“市场化”和“法治化”原则持续推进房地产各项工作。此次优化房地产交易政策实施后,9月26日中共中央政治局会议和10月17日国新办新闻发布会关于房地产工作的相关部署,在长沙得到全面贯彻落实。

据了解,今年以来,长沙因城施策推出系列措施,打出房地产政策“组合拳”:4月18日取消限购,将限价调整为价格备案,5月18日起下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,8月23日优化住房套数认定标准,9月30日起首套、二套房最低首付比例统一为不低于15%,全市各金融机构按国家要求时间节点陆续批量下调存量个人住房贷款利率,对于“卖旧买新”个人所得税予以阶段性退税。

(据《新京报》)

## 中石化大同石油分公司: 开展“11·22”安全生产 警示日活动

11月21日-22日,中石化大同石油分公司组织开展“11·22”安全生产警示日活动,进一步强化安全生产意识,提升安全管理水平。本次活动以“铭记教训,警钟长鸣”为主题,采取集中+分散的方式组织全体员工开展事故警示教育培训。该公司将以此次活动为契机,做实做细冬季安全生产各项措施,夯实安全生产基础,做好2024年安全生产收官战。

(高鹏飞 刘春晖)

## 10月中国70城商品住宅销售价格环比降幅总体收窄



日前,中国国家统计局发布经济数据显示,2024年10月份,中国70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比降幅收窄或转涨、同比降幅趋稳,房地产市场预期进一步改善。

图为日前,山西省太原市一售楼部销售人员为市民介绍商品住宅。

韦亮/摄