

# 房屋原值无法核实该咋征税

## 卖房获利征20%个税五大疑问待解

本报记者 张璐

被认为是新国五条细则的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》1日披露,除了对限购、增加普通商品住宅和保障住宅供应等政策的强调外,其中关于“出售自有住房要严格按照转让所得的20%计征个人所得税”引起普遍关注,但因为缺少相关解读,引发业内坊间诸多疑问。

### 1 按总额1%征税会否取消?

济南税务部门工作人员证实,“房屋差额20%”计税政策并不是完全的新政策,目前在济南二手房买卖中已经执行多年。这位工作人员称,目前济南二手房买卖个人所得税政策执行的有两个标准,其一是按照交易房屋总价的1%征收,而第二种计税标准则是按照差价20%征收,截至目前,两种计税办法同时并行。

产的一位资深房产中介赵忠有这样的疑问:房价总额1%的征税政策是不是被取消,未来二手房买卖是否全部采用差价20%的计税方法征税。赵忠称,早在2010年,济南业内也有类似传言。不过山东大学房地产研究中心主任李铁岗则持相反意见,他认为政策没有涉及,1%征税办法可能也将同时存在。

### 2 房屋原值该如何计算?

齐鲁楼市不动产资深中介赵忠表示,在实行网签等政策之后,全省范围内房地产市场得到有效规范,房屋买卖交易都被登记在案,但市场上同时也存在一批原始价值不能明确的房屋。赵忠称,“这部分房子基本都是老房子,在济南的房子应该是1995年之前交付的,商品房的政策那时候也没有开始实

行。”对于这种类型的房子,赵忠认为如果房屋总价1%征税办法取消,政策应该明确由政府指导价来界定征税额度。此外,二手房还有银行贷款、房屋装修等成本因素在内,这些成本是否包括在房屋原值之内,也有待进一步明确。此外,许多房屋装修很难提供全部发票,原值也难以核实。

### 3 房改房是否会差别对待?

济南一事业单位李先生名下有一套80平米单位宿舍,房改时所交的总费用不足10万元。因为地段不错,同时也是一所知名小学的学区房,目前这套房子市价在100万元左右,而如果按照差价20%的征税办法,这套二手房交易仅个人所得税一项就要18万元。

中占到了相当大的比例,10万元的房改房价已经比较高了,“很多房改房当时购房时一般只花两三万元。”赵忠因此认为,“这部分房子有历史原因,完全按照差价20%征税,数额的确太大。”他的推测是,细化政策可能会区别对待,比如“政府根据该区域市场成交价,定一个指导价格,按照指导价格与成交价格的差额征税”。



济南一家二手房中介把房源信息贴在醒目处吸引客户。(资料片) 本报记者 邱志强 摄

### 4 抑制投机会否伤及无辜?

山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称,二手房买卖按差额20%征税,通过提高买卖成本,继续抑制购房的投资、投机需求,目的是让炒房的无利可图,但难免误伤到一批自住刚性购房群体。

薄夫利表示,按房屋差价20%征税,理论上推算二手房买卖个税大幅提高。按照目前二手房买卖的行规,二手房的契税、个税一般由买方承担,即便因为税收政策出台,卖方也承担一部分税款,但

也大大提高了买方成本。薄夫利因此认为,提高税款将伤害到一部分自住购房需求。薄夫利称,要合理避免差价20%的所得税,需要房产已满5年,且卖方仅有一套住房,“这种房源有,但很少。”

### 5 政策会不会推高新房价格?

赵忠认为,从目前来看,对于二手次新房来说,政策还是有缝隙可钻,而改合同就是其中一种。也就是次新房在房产证尚未办理前,变更购房人姓名。赵忠说,“这种方式是

明显的违规,但市场上实际大量存在。”赵忠认为,如果按照差价20%征税执行后,很多二手房购房者会选择购买改合同的二手次新房。此外,赵忠还表示,二

手房提税后,各地二手房市场交易量将陷入低谷,价格可能停止上涨。由于新房转让环节税收较少,部分购房者可能再次回归至新房市场,带动新房交易量上涨,推高新房价格。

### 各方声音

#### 梅兴保:新政短期可抑房价上涨

2日,针对转让住房所得差价20%缴个税、加快推进房产税扩大试点等,全国政协委员梅兴保表示,该政策此时出台出乎意料,短期看可抑制房价快速上涨,但长期未必乐观。

“这项调控政策出台有必然性,也有偶然性。”2日,在全国两会期间,全国政协委员、东方资产管理公司原总裁梅兴保在接受记者采访时表示,对出售自有住房征收20%个税是对目前房价过快上涨的回应,出台是必然的,但两会前夕出台确实让他感到意外。

“羊毛出在羊身上,这种税收是否会转嫁给购房者呢?”对此疑问,梅兴保认为,房地产市场需要达到供求双方的平衡,如果还是卖方市场,会转嫁给购房者,但市场实现均衡后将会改变这种情况。

本报记者 王光营

#### 潘石屹:加税影响流通房价还会上涨

2日,SOHO中国董事长潘石屹则在微博中对此项政策表达了不同看法。他认为应免几年二手房交易所有税费,让房子充分流通,形成市场供应,供应量大了,房价就会降下来。

潘石屹说,如果房价还降不下来,再提高房产税。尤其是多套房子的税率,如五套以上更高的房产税税率,而不是相反,不征收房产税,反而增加交易过程的税费,阻碍流通。这样上市二手房就更少了。市场上供应少了,房价自然就会上涨了。

本报记者 王光营

#### 新华视点 调控“杀手锏”如何免伤无辜

个人卖房差价征20%交易税,是“国五条”细则中最受关注也是最具争议的条款。

“二手房交易作为抑制重点,将直接增加投资客转让房产的成本。”全国政协委员、南开大学经济学院副院长邱立成说。

全国人大代表巨力集团董事长杨建忠认为,卖房征收交易税,彰显了中央严控房价的决心,但“羊毛出在羊身上”,房价不是加重个税能解决的问题,如果最终买单者还是购房者,就难免伤及无辜。

邱立成委员认为,房产税改革应以打击投机为主,针对多套以上住房的炒房客和捂盘不售的开发商,而非对准普通百姓的普通住房,特别是第一套刚需住房和第二套改善型住房。据新华社

### 本地反应

## 担心收益减少,房主着急售房

### 济南房产交易大厅周六仍然人满为患

本报记者 喻雯

1日,楼市调控“国五条”细则出台后,迅速在济南房地产市场引发连锁反应,记者采访房产中介、济南房产交易大厅了解到,一些二手房房主开始着急售房。

#### 二手房卖主 主动联系购房者

2日一大早,省城的袁女士接到了一个出售二手房房主的电话:房子价格可以再谈谈,还有没有兴趣?袁女士感到很意外,春节

前,她在山大南路看好了一套单位宿舍二手房,总房款是81万元,当时没有与房主确定下来。年后再联系房主时,房主又说不想卖了。

“房主看到售房按照差额20%征个税的规定,担心收益减少,就主动联系我们。”袁女士说。

袁女士的经历不是个例。2日下午,济南百居安房地产资讯有限公司负责人熊先生说,上午他接到不少房主的咨询电话,主要是询问“个税按照差价20%计征”政策的。目前济南房屋

买卖个税征收,一般是按照交易额的1%来交纳,新政实施后,转让成本将会增加,一些房主担心被征高额个税,这段时间二手房房源挂牌量可能会大幅增加。

#### 房产交易大厅 办业务的扎堆

2日下午,记者在济南房产交易大厅看到,虽然是周六,但是前来办手续的人络绎不绝,部分窗口也出现排队等候现象。

对此,有关工作人员介

绍,今天办理业务的人群达到了春节后的一个小高峰。正月十五过后,办业务的人多了起来,从今天的表现来看,比此前一段时间都要多,“国五条”新政尤其是个税政策的调整是一大刺激因素。从办理业务的情况来看,多数是中介前来帮客户提交相关资料,客户成交后,就可以交税,然后再办理过户。

2日下午,济南地税部门12366服务热线有关工作人员表示,目前还没有接到相关通知,个税交纳还是按

原政策执行。其中,转让自用5年以上并且是家庭唯一生活用房取得的收入将免征个人所得税,这将能保护一部分改善性需求的家庭利益。

“在目前的成交中,一些‘次新房’的成交量也不小,新政实行后将个税转嫁给买房人,这也有可能增加购房者的观望情绪。”齐鲁楼市不动产的单经理说,像这些购房者有可能将目光转向新房市场,这类房源的成交量也有可能受到影响。