



之“国五条”冲击波

3月4日,济南市房产交易大厅里前来咨询、办理房产手续的市民排起了长队。本报记者 左庆 摄



东莞5年前实施过“20%个税” 通常转嫁买家

本报讯 至少对东莞而言,“国五条”细则中,计征二手房转让差价20%的个税并非新政,因此暂无实质性影响。据悉,五年前,东莞已按此政策执行。但计征20%的税费前,卖房差额中扣除了中介费、装修费、银行利息等合理税费。

据媒体报道,东莞2007年新政执行后不久,东莞二手房交易市场曾遭遇一轮低潮。中介称,主要是税费增加,二手房房价上涨,导致二手房交易短暂萎缩。但“从长远看,该买的还是得买,该交的税费还是得交”。因此,东莞二手房交易很快恢复,楼市未受到影响,“就是大家买房掏的钱都多了。”

据悉,2007年起,东莞二手房交易个税已按20%征收。不过,东莞计征二手房交易个税的计算方式是:(房屋交易总价-房屋原价-合理税费)×20%。有住房中介表示,通常卖家是实收房款,个税是由买家负担。但就算按20%缴个税,方案也可以“做平”。如通过合理税费,提交购买一手房时的契税、装修费、供房利息等发票或证明文件,可明显降低差额。最终如未产生差额,个税应缴额就为“0”。(宗和)

北京购房者抢过户 凌晨3点排队 前面已有200人

本报讯 4日上午9点50分,北京市朝阳区地税第六税务所。能够容纳四五百人的大厅里面,早已站得连落脚地都没有了,这些人都是来排队给房子交税和过户的。

“我是半夜3点替客户来排队的,只拿到200多号,现在只能在门外等着。”一位中介经纪人感叹道,半夜3点已经算晚的,听说昨天晚上6点,就已经有人赶过来排号了。

“我能给您拿到很靠前的号,马上就能办理了。”现场黄牛党推销号码,“1000元一个号。”

据《北京晚报》

契税个税双涨 房产大厅爆棚

昨日下午暂停取号,今天提前1小时办公

本报济南3月4日讯(记者 喻雯 实习生 宋真真)4日,新“国五条”细则公布第4天,济南房产交易大厅爆棚,购房者扎堆开具限购证明、办网签、交税、过户,有关部门不得已在当天下午暂停抽号。

4日下午2点左右,济南房产交易大厅人满为患。东厅,西厅各窗口前都排起了长队。不少排不上号的市民在楼梯口坐等。“下午两点多开始,我们就已经暂停抽号了。”房管部门咨询台一工作人员说,截止到下午4时,号码已经排到1000多号,就这些人一直忙到晚上下班也很难办完,下午只能是暂停。5日一早房管局要比平时提前1小时开门继续为市民办理相关业务。

在现场记者看到,不少突击办理的市民,主要集中在开具限购证明、办理网签、交税三项业务。省城市民孙女士说,为了避开新政,她仅用了两天时间与房主谈好价格,交上定金。“昨天忙活一天弄限购证明的资料,今天开限购证明,如果顺利的话,明天就办网签接着就交税。”孙女士说,整个过程是

马不停蹄。但是她有个很大的疑问:新政执行是以哪个环节为准?在新政前网签了算“安全”了吗?“真是急了,哪个部门能给个准信啊?”

“中介告诉我们,按照之前的规律,只要是网签了就可避开新政”,“我却听说必须得过户才行”……采访中,不少市民都很疑惑,虽然着急办了业务但是心里一直不踏实:如果手续办到一半遭遇新政,“途中单”多出的税费该谁承担?因为现在的潜规则是,买方替卖房负责个人所得税,不少购房合同上也写得很明确。

省城白领袁女士最近一直关注山东的税收政策,除了个税外,让她担心的还有山东契税税率的调整。2月份,山东省政府发布《关于修改〈山东省契税征收规定〉的决定》,将契税税率由此前的3%,调整为浮动的3%-5%。新的征收政策,将从4月1日起施行,但是济南的契税税率何时调整,至今仍是未知数。“双重税率调整,购房成本大大增加,很盼望个税新政出台的具体时间”。济南地税咨询台

工作人员介绍,市民集中咨询的焦点还是差额20%个税缴纳政策实行的时间,目前地税部门没有接到有关通知,还是按照原来政策执行。



来自临沂沂水的朱女士和丈夫在水电路买了一套小户型,一家人前来办理手续,从早上到下午三点还没排上队,孩子累得睡着了。本报记者 左庆 实习生 张凯翔 摄

济南房改房原值暂无法核定

目前没出台基准价格,若实行新政得先定标准

本报3月4日讯(记者 喻雯 实习生 宋真真)“国五条”细则实施第四天,“差额20%交个税”影响愈演愈烈。房改房买卖是否也按新规执行成了不少市民关注的焦点。济南市有关部门表示,目前济南没有房改房基准价格标准,房屋原值无法核定,如果实行新政,前提是有关部门出台基准价格标准。

“房改房这类特殊房源是不该‘一刀切’?”4日,在济南房产交易大厅,房改房个税缴纳也成了不少市民咨询的热点。对此,地税部门有关工作人员表示,目前还没有接到上级通知,

如果无法提供房屋原值,是按照成交额1%交税。

国五条细则规定,能核实房屋原值的,要严格按转让所得的20%计征个税。济南的房改房有没有核实房屋原值的方法?记者了解到,1999年,财政部、国家税务总局、建设部联合出台《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税明确规定的通知》,其中第四条明确规定:原购公有住房(房改房)标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款,加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)缴纳的所

得收益及相关税费。

“济南市没有制定出台过经济适用房基准价格,也就是说没有价格计算方法,这也就是说房改房的原值计算虽有方法,但是没有计算标准”,济南市房管部门房改处有关负责人表示,自实施房改以来,济南市并未制定出台统一的经济适用房基准价格,此前建设的部分经济适用房项目销售价格,也不具有代表性,没有参考价值,因此目前无法计算房改房原值。下一步是否出台房改房的基准价格标准?房改房是否会执行“差额20%交个税”新政,还要等待济南版细则。

二套房贷调整 银行未收到通知

本报济南3月4日讯(记者 桑海波)“新国五条”出台,其中二套房贷政策细则静待落地,记者从省城银行了解到,各家目前均未接到调整通知,而部分银行在此之前已经收紧二套房贷。对于房贷新政,也有业内人士认为,像济南这样的城市房价没有经历暴涨,未必在首付、利率“双提”范围之内。

济南“双提”可能性小

“目前,尚未收到上级行关于二套房贷政策调整的通知”,4日,工行山东省分行营业部住房金融及个贷中心副总经理李强对记者表示,他们正在等待相关部门和地方出台实施细则,银行方面将会按照具体的落地实施细则来调整信贷政策。目前,该行仍执行首付六成、贷款利率1.1倍的原有政策。随后,记者又从建、中、农、交等国商银行以及部分股份制银行分支机构了解到,这些银行也未接到二套房贷调整的通知。

虽然细化政策尚未出台,但是这些天到银行催促办理二套房贷业务的中介和个人明显增多。“大家担心二套房贷首付,利率提高,所以想赶在政策落地前申请到贷款。”工行客户经理刘先生表示。

对于济南是否在房贷“双提”的范围?业内人士的看法不尽一致。济南某国有银行负责个贷业务的人士认为,与北上广等一线城市不同,济南的房价并没有经过爆炒,还不属于上涨过快的城市,他认为济南二套房贷政策未必有大变化。“当然这还有待于人行等部门对形势的判断”。

部分银行已对二套房停贷或惜贷

记者调查时了解到,在楼市调控的背景下,许多银行对二套房贷开始收紧,部分银行已经对二套房停贷或者惜贷。“我们虽然没有停贷,但是实话实说,因为信贷额度有限,我们会优先考虑经营性贷款,个人房贷申请比较难了。”华夏银行济南某分行信贷人员接受咨询时称。

此前,记者也从平安银行济南分行了解到,对于传统房贷这类市场调控需求较高的业务,该行有意识进行了压缩,近期总行还上收了分行的房贷审批权限。