

个人售房所得须缴20%个税,好多卖房的坐不住了

## 挤爆交易大厅争搭“末班车”



4日下午4点,泰安市公共行政服务中心地税窗口数十位市民排队办业务。本报记者 梁敏 摄

本报泰安3月4日讯(记者 梁敏 实习生 梁硕) 3月1日,国务院办公厅下发关于继续做好房地产市场调控工作的通知,俗称“国五条”实施细则。4日是该细则发布后的首个工作日,趁着具体操作办法还未落地,大量市民涌入泰安市房产交易中心过户或补办房产证。甚至还找到买家的房主,也去咨询能不能先把税缴了。

4日,市房产交易中心大厅人头攒动,不断有手持各种文件材料匆匆赶来过户的市民。平时大厅里比较冷清的代办过户中介柜台前,也围满了人。一位满头白发的老人攥着鲜红的房产证,一路小跑去复印身份证。在档案查询窗口,许多人拿到申请表转身填写的时候还不忘叮嘱买家:“你先去排队。”

家住樱桃园小区的王玉刚4日一大早

就来排队了,他的房子是2008年买的,一直没过户,最近打算卖掉,听说国家出台新政策,要按照差额征收20%的个人所得税,他心里就毛了:“可后悔了,当时买房的时候要是办了房产证,这不就快满5年能免税了嘛。谁知道以后会有什么政策,还是赶紧先把证办了吧。”

看到记者采访,住迎春小区58岁的吴先生过来说:“我是泰汽公司的,1990年前后单位分配的房改房,直到2010年才给办了100%产权的房产证。我们当时可是只花了1万多块钱就拥有了这套房子,现在想卖小20万。房子还没满5年,我一早就来排队了。”吴先生说他们小区像他这样直到2010年才拿到完全产权房产证的住户还有100多户,其中近期想卖房的都急着找下家。

记者从交易大厅外的天成不动产中

介门店了解到,从上周六开始,店里来咨询和要求代办房产证的客户络绎不绝。置业顾问孙女士说这里人手都不够用了,还从其他门店紧急调来几个置业顾问。“都是来咨询过户的,最关心的是怎么免税或少缴税。有的房主还没找到买家呢,就跑过来问有什么办法先把税缴了。”

4日,蜂拥而至的市民,把市公共行政服务中心地税窗口的地税工作人员忙坏了。他们一直到中午12点半才吃上口饭,下午1点多就提前上班办理业务。记者下午4时再次来到该窗口时,还有几十位市民在排队。“房屋买卖双方要在这缴纳纳税费,银行窗口4点钟要结算,不再收费,往常我们都是4点后就不再办理业务。今天紧急和银行窗口协商了一下,延长至4点半。”工作人员表示,5日将增加人手,继续加班加点服务市民。

## 差额不等于现值减原值

记者从市地税局了解到,市民在计算差额时,往往简单地按照房屋成交价格减去之前房屋原值,其实这样的计算方式是有误的。

“房屋原值不单单是原来房屋的价格。《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》国税发[2006]108号中对房屋原值有具体的规定。”工作人员介绍,按差额20%计个税,是对其转让净所得额征税。也就是房产收入现值中,要减去房产原值、合理费用、转让税费等费用后的转让所得额。

其中合理费用是指:住房装修费用、住房贷款利息、贷款手续费、公证费等。同时,在转让过程中缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税,也可以在缴纳个人所得税时进行税前扣除。上述所有扣除费用,都要提供税务认可的正式发票和正式凭证。公式为:(房产现值-房产原值-住房装修费用-住房贷款利息-手续费-公证费-其他合理费用-转让过程中缴纳的各项税费)×20%。

工作人员提醒市民,房子装修时一定要向装饰公司索取正规发票,这将直接影响到房屋买卖时的税费。

本报记者 梁敏

## 房屋成交价过低

## 电脑评估不过关

“许多人对‘房屋现值’理解不全面,这个概念并不是说买卖双方约定的价格就是房屋现值,房子要参考评估价格。”地税局工作人员介绍,计征个税时,如果买卖双方约定的价格低于市场评估价,应按照评估价计算;如果买卖价格高于评估价,则按买卖价格计算。

泰安已于2012年7月启动“二手房价格评估系统”。二手房价格将直接由电脑评估,评估公司不再直接参与。房屋统计信息数据也不是一成不变,如果房屋附近增加了一家医院、一条道路或者一座公园,这些动态变化都会反映到房屋价格上。该系统将对居民个人买卖住房实施差别化税收政策,来引导居民住房合理消费,抑制投机炒房行为。二手房买卖再也不能通过伪造“阴阳合同”等手段逃避税款。目前这个交易价格评估系统已覆盖全市所有住宅楼。

本报记者 梁敏

## 要带全材料省得白排队

4日,记者从泰安市地税局了解到,不少前来缴税和申免个税的市民准备材料不足,白白排了半天队。记者从泰安市公共行政服务中心地税窗口了解到,想要顺利办理二手房过户相关的税费业务,需要准备以下材料:

1. 买卖双方身份证原件及复印件。
  2. 购房合同原件及复印件。
  3. 房产证原件及复印件。
  4. 最新测绘图纸盖章原件及复印件。(二楼东厅房产交易中心测绘窗口)
- 以上四项为申请评估所需材料,提交材料三个工作日后可开具一下证明材料申报契税。
5. 查档证明原件及复印件(二楼东厅交易房产交易中心15、16号窗口),纳税当日有效。
  6. 以家庭为单位开具的无房产证明原件,纳税当日有效。
  7. 达到法定结婚年龄未婚,需要户口所在地民政局开具未婚登记证明原件,纳税当日有效。
  8. 购房人家庭成员证明。(户口本、结婚证、出生证明、无子女证明等原件)。

## 差额20%计征个税早有规定

本报泰安3月4日讯(记者 梁敏) 对于“国五条”实施细则中的相关政策,很多市民认为“按转让所得的20%计征”是一项新政策。然而记者从泰安市地税局了解到,其实泰安从2006年就开始实行这种个税计征方式。目前,泰安市多数房源实行的是按住房转让金额1%比例计征,该比例近期或有调整。

市地税局收税政策管理科工作人员介绍,《中华人民共和国个人所得税法》第三条第五款指出,财产转让所得适用比例税率,税率为百分之二十。在第六条应纳税所得额的计算中,第五项就是财产转让所得,以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额。

“按照差额的20%征收个税是早有法律依据的。”市地税局工作人员表示,之所以出现有些房子过户交易按照的是1%的总房价征收个税,因为2006年,国家税务总局出了一份文件。在这个《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》国税发[2006]108号文件中,第三条写道:“纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定,对其实行核定征税,即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的地市级地方



瞒报住房情况企图逃税者,经查出按法定差额征收20%个税。本报记者 梁敏 摄

税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素,在住房转让金额1%-3%的幅度内确定。”

“泰安从2005年探索核定征税方式,2006年上半年是按住房转让金额3%征收的个税,到了2006年下半年改成了1%。此后二手房交易基本上是按照这个核定征收办法征收个税,但对于确实可以通过税

收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,都在依法严格按转让所得的20%计征。”这位工作人员说,“国五条”实施细则出台,是加强了计征方式。这位工作人员表示,4日上班就给上级主管部门打电话询问具体操作办法,目前窗口单位还没有明确调整,维持原来的政策。住房转让金额1%计征的核定征收办法,近期可能会有变化。