

传二手房交易营业税拟“5改2”

百万二手房满两年,调整后少花5.6万

12日,一则消息打破了二手房市场的沉寂萧条。网传11月将调整二手房交易营业税,原满5年的普通住房交易免征营业税,将调整为满2年的即可免征。一旦二手房交易营业税调整,将产生什么影响?以百万二手房为例,购房者将享受到哪些优惠?记者就此采访了济南二手房市场相关人士。

本报记者 孟敏

二手房中介: 满5年成营销噱头

12日,济南气温骤降。记者在济南市和平路一个二手房中介看到,咨询买房者寥寥。

“十一假期看房人数明显增多,但成交量还没有明显上升。”济南历下区21世纪房产中介一位王姓店长介绍。

该王姓店长说,现在济南的营业税税率为5.6%,一般由卖方缴纳。在二手房市场,“学区房满5年”成了营销噱头,目前他还未听到营业税调整的消息。

“当年,二手房营业税调整后,二手房房源一度减少。”该店长说,济南从2010年1月执行新政策,转让出售购买时间不足5年的普通住宅,全额征收营业税;转让出售购买时间超过5年的普通住宅免征营业税。对普通住宅来说,以一套市场成交价格100万的房子为例,未满5年,光营业税一项就需交纳5.6万元。这样高的交易税额,加上租金年年看涨,让一些二手房持有者转售为租。而二手房购买者选到合适二手房的困难度增高,选择未满5年二手房的意愿迅速降低。

同时,对于非普通住房来说,征收标准相比普通住房要严格。不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;超过5年(含5年)的,仍需征收差额营业税。

据该王姓店长介绍说,144平方米以上大户型非普通住房,济南市区东、南部只占到30%左右,在市区西、北部只占到20%左右。这部分房源总价过高,占比较小,全额和差额征收营业税对市场影响不会很大。

营业税政策变迁

国家营业税暂行条例规定,单位和个人销售不动产,按成交价格征收5.65%营业税。

1999年,对个人购买并居住超过一年的普通住宅免征营业税;不足一年的按差额计征。

2005年6月1日起,对个人购买住房不足2年转手交易的全额征收营业税;超过2年(含2年)的免征营业税;个人购买非普通住房超过2年(含2年),差额征收营业税。

2009年12月9日,国务院决定,个人住房转让营业税征免时限由2年调整到5年,但营业税全额征收还是差额征收各地政策不一。

2011年1月26日,国务院决定,个人转让不满5年住宅按销售总额全额征收营业税。

百万二手房税费7万多

A先生100万元卖出80平方米二手房一套(持有不足5年)给B先生
营业税:5.6万元
个人所得税:1万元
契税:1万元(首次购买普通住宅享受优惠税率1%)
二手房交易手续费:480元(6元/平方米×80平方米)
登记费(工本费):80元
评估费:500元
总计税费:77060元(中介费1.5万-2万元未计在内)

分析:利好二手房交易,影响一手房市场

济南市朝山街一个二手房中介的负责人王月东说,真正的炒房者买房后不会持有2年之久,营业税无论是5年之限还是2年之限,对限制炒房、抑制房价上涨作用并不太大。

“这对一手房市场来说,未必是个好消息。”克而瑞济南机构负责人王伟分析,如果调整,会起到活跃二手房市场的作用,有利于持有者尽快处理空置房,但

有可能把一手房的购买者吸引到二手房市场。如果要激活一手房市场,单用某一项减税来刺激消费意义不大,需要有相关配套政策出台。

据了解,2008年楼市低迷时,大连、杭州、重庆等对二手房营业税政策有所改动,有的进行了减免,有的将5年交易期限改回到2年。随后市场反应很快,交易量很快回升。

周小川称人民币已成某些国家储备货币

本报讯 央行行长周小川10月10日在IMF世行秋季年会间隙表示,一些国家已经将人民币作为储备货币,但秘而不宣,不愿意透露。

据彭博社之前报道称,欧洲央行将在下周讨论是否将增加人民币作为外储货币。对此,周小川做出回应称,一些国家将人民币作为储备货币已有几年,只是“还愿意说出来”。他指出,尼日利亚和白俄罗斯已经使用人民币作为它们的外汇储备。部分发达国家也是如此,只是没有明说而已。

17日油价或六连跌 “破七”一步之遥

本报讯 记者从多家分析机构了解到,由于国际油价在“十一”期间继续呈现下滑走势,本周国内成品油价格或将再度下调,17日油价可能迎来史上首次“六连跌”。

记者发现,一些成品油机构预测此次油价跌幅将达到250元/吨,换算下来每升下跌0.18元左右,据此推算,93号汽油离“破七”只剩一步之遥。

±660千伏变压器 更换完成

本报济南10月12日讯(记者李虎 通讯员 杨森) 10月10日,历时十天的山东省内首次±660千伏直流换流变压器整体更换工作顺利完工。此次更换的变压器,总重约475吨,是目前山东省内最重的电气设备,也是位居“外电入鲁”能源大动脉之首的银东直流系统的重要组成部分。

齐鲁晚报倾力打造

齐鲁交通网—齐鲁晚报网
http://jt.qjwb.com.cn/
能源频道—齐鲁晚报网
http://nengyuan.qjwb.com.cn/



关注齐鲁创富
请扫二维码

一看手机便知高速哪里堵

省内首款高速实时路况查询APP“易高速”上线

本报济南10月12日讯(记者 李虎 实习生 周冉冉) 记者近日从山东高速集团了解到,省内首款可以通过实时监控视频图像了解路况的高速出行手机APP“易高速”,9月25日上线试运行。出行有了“易高速”这款“避堵神器”,市民跑高速可以提前规划路线,避免被堵在路上。

不少车主在“十一”期间尝鲜了这款APP,“易高速”给他们的高速出行带来很多便利。10月2日上午9点,济南市民高先生被堵在了G20青银高速周村收费站

以东,这让他十分着急。此时“易高速”向他发送了实时路况信息,原来青岛方向发生6车追尾事故造成压车,事故正在处理。“根据实时消息的提醒,我觉得事故处理起来会比较费时,就选择从周村收费站下高速,再从淄博收费站上高速绕行,大约节省了40分钟。”高先生说。

据介绍,“易高速”通过山东高速监控调度中心系统直接接入,为用户提供实时准确的高速路况信息。目前G3京台高速,G20青银高速可实现高速路网

内监控视频全程接入,实时向使用者提供路况视频截图,从事故多发路段到收费站内外广场都能一览无余。

此外,使用者可通过“易高速”查询G3京台高速,G20青银高速,G2001济南绕城等11条高速公路的实时文字路况信息。“易高速”还将通过实时的路况文字信息推送实现定制化服务,当使用者行进路线上某一路段或是某一站点,因出现事故、养护施工或是雨雪大雾等极端天气造成拥堵,将会提供预报,并实时跟进处理过程信息。

中医静脉曲张张医院
鲁中医广字【2013】第1125-005-3701号

银屑病医院
银屑病、皮肤顽癣
鲁医广【2013】第1012-008-3701号

济南中山医院
肝病医院 专家亲诊
鲁医广【2014】第0325-005-3701号

糖尿病医院
手术治疗糖尿病、糖尿病引起的足病、周围血管、神经病变等并发症
鲁医广【2013】第07-08-1500号

白癜风医院
各种顽固型 节段型 散发型 肢端型 泛发型 局限型等白癜风疾病
鲁医广【2013】第07-08-1500号

济南军大医院
脑瘫 癫痫 脑发育不良 脑病后遗症 三叉神经痛 脊髓损伤 重症肌无力 截瘫
鲁医广【2014】第0124-003-3701号

0531-86970313
济南市历区工业南路93号
www.zyjmz.com

0531-88012345
济南市工业北路223号
www.jnyxbyy.com

专业肝病医院
0531-85922222
济南市历下区燕子山路10-1号
www.sdzygb.com

0531-87362222
济南市历山北路86号
www.jntnbby.com

0531-88753333
济南市堤口路143号
(省煤炭工业局旁)
www.jnbbby.com

专业脑科医院
0531-88278333
济南市生产路8号
www.jdzky.com