

# 每个区买一套，契税都按首套缴

我省契税首套房按“区”认定，100平100万元的房子能省5000元税



每次缴税调整后，济南市民都会挤在房产交易大厅涉税初审处咨询相关政策。（资料片）  
本报记者 王媛 摄

本报济南2月25日讯（记者 喻雯） 我省契税缴纳出大招啦！25日记者获悉，我省契税缴纳的住房查询范围从22日起已经做出调整，首套房的认定由“市”变“县”（市、区）。以济南为例，购房者在历下区有一套房，但是首次在中区购买，契税缴纳时按照首套房标准执行。

25日，我省财政厅、地方税务局、省住建厅联合发布契税调整新政。政策在“住房认定”上做出较大调整：住房情况查询范围为拟购住房所在县（市、区）行政区域。纳税人应在房地产主管部门出具家庭住房情况书面查询结果后的五个工作日内办理涉税事项。

具体来看，“家庭唯一住房”“家庭第二套改善性住房”由购房所在地房地产主管部门，查询纳税人家庭成员（范围包括购房人、配偶以及未成年子女）住房情况，出具书面查询结果，并将查询结果和相关住房情况信息及时传递给主管税务机关，纳税人持书面查询结果办理涉税事项。

“首套房的认定现在是以县（市、区）为单位了，原来是在全市范围内查询。”济南市

地税局住房交易办税服务大厅工作人员说，举例来说，在济南不管在历下区有多少套房产，但是如果在槐荫区是第一次买房，契税缴纳时就按首套来交。

此外，该人士说，住房情况信息查询证明的有效期改成了5天，原来是30天。

新政实施后，购房者能省多少钱呢？举个例子，济南市民张女士在历下有1套房子，刚刚在中区买了一套100平米总价100万的房子，按照原来的政策，需要缴纳2万元契税，政策调整后，缴纳契税1.5万元，可以省5000元税款。而根据新政，目前90平以下首套房和二套房的契税都按照1%来缴，如果是在市中区购买80平米总价100万的房子，原来缴纳契税1万元，现在也是缴纳1万元，税款就没有变化。

据了解，新政2月22日起已经执行，按照规定，对已缴纳契税的购房单位和个人，在未办理房屋权属变更登记前退房的，退还已纳契税；在办理房屋权属登记后退房的，不予退还已纳契税。

## 焦点回应

### 1 市民缴税流程没有变化

契税征收首套房认定改为以“区”为单位后，购房者在开具有关证明时，流程上有没有变化？

“原来出具房产证明时，证明上都会有房子详细的坐落和行政区域。”济南市住房保障管理局档案馆有关负责人说，此次新政更改为以“区”为标准认定房产，原来的系统和格式都不用更改，市民拿着房产证明去地税部门交税时，地税部门的工作人员可以人工识别是否跨区，确定如何交税。

### 2 房产证明收费暂时还是20元

新政中要求，房地产主管部门应无偿为纳税人提供住房情况查询服务，未来房产证明咋收费？

对此，济南市住房保障管理局档案馆有关负责人说，现在济南市房产交易大厅有8台房产自助查询机，购房者可自助查询名下房产情况并出具证明。“现在出具首套房证明，主要是为了交税和办理贷款享受相关的优惠政策的。”该负责人说，目前出具证明要收20块钱，未来如何缴纳正在研究。

### 3 高新区买房尚无明确优惠

有市民问，未来以县（市、区）行政区域为标准判定首套房，如果在高新区买房子，怎么算？省城市民袁先生说，他在历城区有1套房子，今年初在高新区看上一套120平米的房子，这个咋算呢？能不能也按照首套房的标准交契税呢？

对此，济南档案馆有关负责人说，目前出具房产查询证明或是办理不动产统一登记证，对高新区没有特别的标注，这个也将在近期尽快研究落地政策。

本报记者 喻雯

## 去库存又放招 利于3月小阳春

契税征收，首套房认定范围由“市”变“区”后，对房地产市场有啥影响？

“力度太大了，先不管省多少税款，仅是住房认定标准的调整，对市场的预期就会产生不小的影响。”省城不少业内人士感到这是一次“意外之喜”。

山东世联怡高物业顾问有限公司董事、总经理朱江说，22日，有关房产交易契税、营业税的缴纳标准刚刚调整，此次对于房产认定的再次调整，叠加效应明显。“税费调整，比起首付款比例调整、利率调整等，对于购房者的影响更为直接和明显。”朱江说，此次政策调整实际上是鼓励购房者跨区买房，这对整个城市的库存消化也有推动。

从济南的市场来看，各区、各地段的分化现象还是比较明显的，像唐冶新区、雪山片区、西客站片区，新房的供应量相对较大，为了加快这些片区的去化速度，这项政策也可以起到一定作用。

从改善需求来看，很多家庭为了改善住房条件或是孩子上学，在首套房住了几年后都会考虑换房，再加上二孩政策的影响，这种二套房改善需求将会更加明显。“原来买房算做二套房，如果是90平米以上，契税缴纳标准是2%，算作首套房的话，契税就是1.5%。”朱江说，这对于一些总价较高的房子来说，省下的税款也比较可观。

朱江认为，政策频出，3月份的小阳春将因此再添一把火，无论是新房还是二手房，对升温都有直接的帮助。

本报记者 喻雯

## 一线城市太火热 与政策预期背离

“楼市去库存”成为2016年中国经济的重要关键词，从中央到地方，楼市利好政策密集落地。受到刚需、宽松政策、投资需求等因素拉动，北京、上海、深圳等一线城市的房地产市场从去年以来就加速升温，目前仍延续上涨势头。

由于房地产库存高企，去年以来，国家在购房信贷支持、首付比例、公积金政策等方面不断松绑，北、上、深、广为代表的一线城市成了市场回暖的“急先锋”。数据显示，2015年，北京共成交新房5.5万套，成交均价约2.98万元/平米，二手房19.7万套，仅次于2009年。今年1月，北京二手房成交量2.5万套，为27个月的高点。

房价的连连上涨，也让市场呈现出“卖方强势”态势。据媒体报道，在房价涨幅连续十个月“领涨”全国的深圳，甚至出现了众筹买房的现象，投资投机客占交易份额的25%以上。

对于深深打上“政策市”烙印的中国房地产市场来说，冷热不均的态势将延续，一方面，大量中小城市仍在高库存的泥淖中挣扎，另一方面，大城市则散发出过热的氛围。中原地产首席分析师张大伟认为，未来的楼市政策很可能是“双方向”调控：“各地的调控政策和中央出台的政策，最后的效果大部分体现在一线或者少数城市，这样的话，与政策的预期相背离，后续可能会‘因城施策’，政策改变为‘托底’加‘盖帽’，防止一些一线城市的非理性暴涨，未来的政策可能是‘双方向’的。”

据中国国际广播电台

# 广州“跨区首套”新政被叫停

仅实行了3天，地税局称缺乏可操作性

早在山东省发布契税优惠消息之前，广州市就传来消息，当地已执行首套房契税按区划分，天河、黄埔等区已落实。奇怪的是，广州市地税局25日专门发布新闻通稿，称“跨区首套”新政被叫停，原因是缺乏可操作性。



## 3%的契税，到窗口发现只交一半

2月24日，据《南方日报》报道，从2月22日起，在广州天河、海珠、越秀、黄埔、番禺、荔湾及增城等部分城区，购房者只要在在该区无房就按首套房标准征收契税。这一政策当时虽然没有由地税部门统一公布，但记者走访广州天河、越秀、海珠等地房地产交易登记地税窗口，工作人员均表示，目前正在执行这一新政。

“不少市民拿了证件来准备缴纳3%的契税，结果发现只需缴纳原来的一半，都十分高兴。”在广州市房地产交易登记中心的服务窗口，工作人员说。按照广州市此前的限购政

策，外地购房者只能购买一套，而本市居民最多不超过两套。这意味着契税优惠主要涉及在不同区购买二套房的广州市民。

## 统一等全省政策，税款多退少补

可就在2月25日，广州市地方税务局发布消息叫停了上述政策。消息指出，《财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》下发后，广州市地税系统认真学习。《通知》指出，“具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定”，鉴于目前广东省正在研究相关政策口径，广州落实上述优惠政策缺乏可操作性。

消息指出，在广东省的政策正式明确前，全市对住房交易税费申报实行预收件处理，个别纳税人确有需要申请办理纳税业务的，先按《通知》之前的国家政策执行，待省的政策明确后，对纳税人已缴纳税款多退少补。另外，纳税人于2月22日至24日已经缴税的，也一并待省的政策正式生效后，按规定多退少补。

## 没通知却给优惠，各区地税涉嫌违规

根据之前财政部、国家税务总局等下发的《通知》，购买第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，按1%征收契税，面积为90平方米以上的，按2%征收契税；个人购房满两年

一律免营业税。《通知》对一线城市做了相关界定，还明确北京、上海、广州、深圳暂不实施上述优惠政策。

广州各区地税局自行实施“跨区首套”契税优惠政策是否违反了国家规定？广州市社科院高级研究员彭澎认为，此举是否违规应该由上级税务部门认定，不过他也坦言，广州税务部门不太可能不了解相关情况，应该是想打“擦边球”，来刺激广州楼市市场。

广州地税局并没有明确通知，各区地税窗口却能实行优惠政策，是否不妥？彭澎认为，这种政策出台应该要有正式通告，各区地税窗口自行办理的现象，确实有违规、乱作为、乱行政的嫌疑，名不正言不顺。

据新华网、澎湃等