

# 买卖二手房营业税要改增值税

## 税率还没定,满2年免缴税或继续

本报3月13日讯(记者 刘帅 喻雯 周国芳) 13日,国家税务总局局长王军在大会堂部长通道被媒体问道,“如何确保营改增5月1日如期落地?”王军回答,营改增将首次涉及自然人缴纳增值税征管,比如个人二手房交易。

链家地产济南分公司相关负责人告诉记者,营改增的本意是优化税制结构,减轻企业税负,避免重复征税,总体来看是好事。

“关于自然人缴纳增值税征管,还要看具体的税率如何,以及如何计算进项税额。”该负责人告诉记者。

也有不少网民对二手房交易中缴纳增值税产生疑惑,“不是刚刚过2年免征营业税吗?”对此,该负责人认为,去库存已经列为今年的经济任务,“估计2年免征营业税的政策会持续,只不过可能由免征营业税变为免征增值税,但还要看未来的具体规定。”

“二手房征增值税,如果税负是降低,可能有利于去库存。”而针对二手房征增值税打击炒房的网民观点,该负责人认为,炒房主要跟升值空间有关系,跟营改增关系不大。

他还认为,在“营改增”的过程中,都会有过渡性政策。“针对房地产业来说,可能让已有的房产继续缴纳营业税;或者政府提供可抵扣的虚拟进项税等等。”

搜房网房天下二手房电商集团济南分公司大区总监张洪庆说,“营改增本身是帮助企业减税,新房、房企也会减少税负,房价可能不会过高,这样其实也利于房企去库存。”



近期,到房产交易大厅过户的市民突然增加。(资料片) 本报记者 王媛 摄

### 增值税咋收取

基本税率为**17%**;

纳税人销售粮食、自来水、暖气、图书等货物时,实行**13%**的低税率;

提供交通运输业服务的,实行**11%**的低税率;

提供现代服务业服务的,实行**6%**的低税率;

纳税人出口货物,税率为**0**,但是国务院另有规定的除外。

### 改征后有啥区别

济南市民王先生有一套未满2年的住宅,以**80万**的价格转手卖出,他需要缴纳成交价格**5.6%**的营业税,也就是**4.48**万元。

改缴增值税后,假设增值税税率为**10%**,该住房买入价为**30万**,增值税=销项税额-进项税额,需要缴纳**5万元**的增值税( $80 \times 10\% - 30 \times 10\%$ );若该住房买入价为**60万**元,则只需缴纳**2万元**( $80 \times 10\% - 60 \times 10\%$ )。

本报记者 韩笑

## 增值税不适合直接减免

“个人二手房交易实施营改增,可以使税收更公平,税负更加优化。”财税专家,山东财经大学经济研究中心主任潘明星说。根据国家营改增政策精神,营业税优惠将延续。“营业税进行直接减免,简便易行。但增值税运行采取的是环环征税、道道抵扣的征收方式,不适合进行直接减免。所以,以往我国在进行增值税减免时,多采用‘即征即退’‘先征后返’等方式。营改增后,营业税优惠将以何种方式体现,还需要等待具体的实施方案。” 本报记者 韩笑

# 钱不多还想投资,众筹去炒房

## 花1000元就能买房子,风险和监管谁来担?

有媒体报道,中国众筹行业迎来快速发展期,房产众筹项目也悄然兴起,由于门槛相对较低,越来越多的人开始加入众筹买房的队伍。不过,业内人士提醒,众筹炒楼面临不少风险,需谨慎参与,政府也应理性加以引导。



### 熟人之间“凑份子”

媒体报道,广州(楼盘)的黄小姐近期正准备和朋友合买一套房。因为在广州和南宁已分别有一套房,按照广州正在执行的限购政策,黄小姐已不具备再购房的资质,但抱着房价看涨的心态,她决定采取众筹这个方式“曲线”投资。

按照黄小姐的计划,她和朋友将签订一份合约,以朋友的名义购房,在合约上注明各自出资比例,后来大家商议决定出售房屋后,再按出资比例提取利润,倘若投资房产失败,也各自依据比例承担损失。

报道称,如果说黄小姐与朋友的这种联合炒房顶多算是熟人之间的“凑份子”,那么以不同方式出现的众筹炒楼平台,以及这些平台所标榜的“低门槛”“高收益”“高回报”,正在吸引更多人士借助这种杠杆手段投入炒房行列。

深圳(楼盘)二手房众筹平台“拼房网”声称,起投价1000元。据这个去年10月上线的网站资料显示,目前这一平台已完成九套房产的众筹。

《羊城晚报》报道称,广州一个众筹炒楼的微信平台上,招募的炒房客投资金额从100万元起,他们的运作方式是:由运作团队专门负责炒楼事宜,房屋产权资料由投资方保管持有,炒楼运作团队不经手资金和产权,炒楼盈利按合作方案分成。

这些众筹炒楼平台的出现,为资金不足又有心投资的人士提供渠道,催生出更多的投资炒房客,而刚需购房人士显然并非消费主流。

### 多出现在上海、深圳

广州中原地产投资总经理黄韬受访时表示,“众筹买房”更多是金融产品的衍生,对于参与其中的人来说,买房只是过程,理财才是真正目的,不过,这种炒楼方式也要看不同地区,在广

州等楼市较理性的城市,众筹炒楼的市场并不大,而在上海(楼盘)、深圳等房价上涨较快的城市,众筹炒楼的现象更多。

报道称,在“去库存”成为今年中国楼市主旋律的背景下,众筹买房这种模式,为一些业内人士看好。有媒体引述方维众筹系统负责人称,关于房地产的利好政策不断,中央提出将房地产去库存作为2016年重点工作,预计房地产市场将迎来春天,“房地产众筹”作为一种新兴的购房方式也将随之继续被炒热。

黄韬也表示,众筹这种模式可以盘活资金,使资金的流动性加强,这一方向无疑是正确的,但他也表示,众筹资金炒楼也会面临不少风险,一是楼市价格并非只涨不跌,二是中间的风险与监管由谁来承担,包括衡量平台运作是否合理、会否出现假融资等,这些都需要参与者谨慎评估,而政府也应加强宏观把控,理性加以引导。

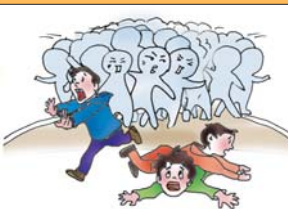
据参考消息、羊城晚报



## 踩踏事件现场有啥特点

(3)踩踏事故的主要致伤因素包括挤压、撞击、碾挫等,患者可能有单一伤害,更多的是多种致伤因素集于一身。

(4)最初倒地受伤的患者,因得不到及时救护,被人群反复踩踏,伤势进一步加重,同时又造成人群中更多的人绊倒受伤,造成踩踏事件特有的恶性循环。



发现身边有安全隐患  
拨打12350举报



本报记者 朱洪蕾 漫画 金红  
主办:山东省安全生产监督管理局

### 相关案例

投资期一年  
最高收益77%

以深圳一家互联网金融平台为例,其推出的房产众筹项目,投资者的收益主要来源于房价溢价收入。这家平台上的项目是1000元起投,投资期限一般为一年,投资收益则来源于一年后房价的升值部分。

具体操作为,发起者将房产在平台上发出具体房产项目,投资者以1000元为单位投资,到期后按市场价将房产卖出或由发起人回购,溢价部分为投资人所得收益。如果房价下跌,投资人也要按照份额承担投资损失。

据客服介绍,该平台会组织团队进行现场考察并且评估,虽然不保证投资人收益,但是目前的几个项目收益都超过了30%,最高的甚至超过了70%。记者在该平台上看到,其宣称的一个项目收益率高达77%。

记者查阅该平台资料发现,其前期的多个众筹项目,单个项目的募资额从数十万到一两百万元不等。

据每日经济新闻