

二手房不满两年,按5%征增值税

满两年的免征增值税,整体税负略有降低

本报济南3月24日讯(记者韩笑) 各方关注的二手房交易营改增政策终于落地。24日,财政部公布的《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》称,对于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区,个人将购买不足两年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

“这意味着,在过渡期,二手房交易的增值税,基本平移了现行二手房交易营业税政策,原有的优惠政策也延续。但由于营业税是按照含税销售额计税,增值税是按照不含税销售额计税,税负还略有降低。”财税专家、山东财经大学经济研究中心主任潘明星分析。

根据增值税的算法,需要先计算出销售额(不含税),销售额=含税销售额÷(1+征收率),应纳税额=销售额×征收率,比如一套售价150万元(含税,购买不足2年)的房子,最终增值税应纳税额为 $(150 \div 1.05) \times 0.05 = 7.14$ 万。当前营业税下是总价按照5%的税率征收,按现行政策,营业税应纳税额为 $150 \times 0.05 = 7.5$ 万。营改增降税 $7.5 - 7.14 = 0.36$ 万。

相关链接

转让土地使用权 税率为11%

据新华社北京3月24日专电 财政部、国家税务总局24日公布了自2016年5月1日起将在全国范围内全面推开的营业税改征增值税改革方案细则,意味着营改增全面收官进入倒计时。

两部门公布的《营业税改征增值税试点实施办法》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》四个文件,全面规定了建筑业、房地产业、金融业、生活服务业四行业加入试点后的方案内容。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》,全面推开后,提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,税率为11%;提供有形动产租赁服务,税率为17%;境内单位和个人发生的跨境应税行为,税率为零;除此之外的纳税人发生应税行为,税率为6%。此外,增值税征收率为3%,财政部和国家税务总局另有规定的除外。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,在建筑服务领域,方案明确一般纳税人以清包工方式提供的建筑服务,为甲供工程提供的建筑服务、为合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程老项目提供的建筑服务等,都可以选择适用简易计税方法计税。

对销售不动产,则明确一般纳税人销售其2016年4月30日前取得(不含自建)的不动产,可选择适用简易计税方法,以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。

其他个人销售其取得(不含自建)的不动产(不含其购买的住房),应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。个人出租住房,应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

三问营改增新政

1 营改增后,0.6%的附加税还交吗?

财政部《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》中指出,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

对此,正准备换房的市民袁先生说,“5改2”之后,营业税的征收政策也是以2年为界限。个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。“营改增”之后会有变化吗?

袁先生注意到一个问题,5.6%的营业税会标明一个“含附加”。“我的交税单上也明确了营业税交的是5%,也就是说0.6%是附加税。”袁



济南房地产交易大厅内,市民正在办手续。(资料片)

本报记者 喻雯 摄

先生说,此次财政部的文件中,没有明确说明,营业税改征增值税后,除了要交5%的增值税外,0.6%的附加税还要不要交?

济南链家的交易中心总监张海豹说,袁先生提的问

题很有普遍性,现在很多购房者对现在所缴纳的营业税理解是有偏差的,5.6%的税率并不完全是营业税,目前房屋的城市维护建设税、教育费附加随营业税一并征免。“增值税征收,对附加税

是否一并征免,还没明确。”张海豹说,如果附加税不再征收,那么“营改增”之后,购房者可以少交0.6%的税款;但是如果也要一并征收附加税,那么,“营改增”对于购房者来说,影响可能并不大。

2 变国税后,买房交税会不会多折腾?

“营业税是交给地税部门,但是增值税是交给国税部门。两个税种缴纳部门的变化,对购房者来说,也是一大影响。”张海豹说。

“营改增”之后,由地税

变国税,购房者买房交税的流程也随之发生改变。目前济南二手房交易的场所主要是房地产交易大厅,大厅目前也没有设置国税相关业务窗口,如果现在二手房交易流程不改

变,购房者买房后,网签之后要跑到区里的国税部门完税,然后再到房产大厅办理过户,这相当于多折腾一趟。

为解决这一问题,国税总局近日发文称,全面推

营改增后,二手房交易增值税在一定过渡期内委托地税部门代征。“之前,二手房营业税是由地税部门征收,有利于营改增政策衔接。”山财大经济研究中心主任潘明星说。

3 两年免征期,以哪个时间点为准?

《通知》中指出,个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。“2年的住房,以哪个时间节点为标准呢?”购房者孙先生说。

记者了解到,营业税“5改2”以后,“住房满2年”的时间起点按照不同的房屋类型主要作以下划分界定:一是按照契税完税证明上注明的时间确定购买房屋的时间。二是

房产证的时间,两个时间按照“孰先”原则确定购买房屋的时间。也就是说,市民买了一套房,即便是一直没有办理房产证,但是契税的交纳已经过了2年,这样也可以免征营

业税。“营改增”之后,2年的免征期跟营业税的标准是一样的吗?也是按照“孰先”的原则吗?这个具体的问题也有待明确。 本报记者 喻雯

不动产纳入抵扣,卖写字楼的乐了

营改增后有利于商业地产去库存

从今年5月1日起,备受关注的“营改增”将扩大试点行业范围。其中,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业四个行业将纳入营改增试点范围。自此,现行营业税纳税人全部改征增值税,其中建筑业和房地产业适用11%税率。业内人士认为,营改增的推出对地产行业短期内不会带来剧烈变化,但未来将产生深远影响。其中,营改增鼓励所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣,这对从事商业地产开发的房地产企业来说,对房地产业尤其商业地产的去库存起到促进作用。

营改增后 商用物业将受益

值得关注的是,营改增后所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。业内人士评价,该项措施对于所有企业而言都将是利好因素。尤其是当企业改善办公条件购置办公楼时,购置办公楼的成本会降低。该举措也会刺激企业购置办公楼改善办公条件的消费预期。

资料显示,目前全国有2亿平方米左右的商业地产,众多房企正面临空前的商用物业去库存压力。营改增的落地有望促进写字楼去库存。

同时,受该措施影响,不动产尤其是房地产项目大宗交易成本会降低,也将促使土地、项目收购,加速房地产行业整合。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,企业作为逐利的主体,势必会在基本面较好的城市投资购房,促使北上广深一线城市及其周边经济基本面较好的

城市继续向好,其他城市由于仍然有去库存压力,不会到市场基本面不好的城市投资。

土地成本 或将进一步上行

“房地产格局的重大变化,几乎都是和税制紧密相连。房地产营改增,对房企来说短期体现为税负下降,但长期则体现为地价上涨。”华泰证券分析师认为,目前营改增试点期间,对房地产行业短期的影响并不大,但试点到期之后正式推行时是否会有新的变化则需要关注。长期来看,营业税占地方税收比重高的省市需要逐步出台应对措施,特别是在地方政府平台杠杆加足了的情况下,2007-2011年,有9个省市对营业税十分依赖,营业税占地方税收比重都超过了40%,其中包括北京,达到41%。

业内人士分析,当前行业毛利率平均20%左右。其中,人工成本、大宗原材料价格没有

大幅上涨的情况下,毛利率下降的根本原因来自于地价上涨。尽管在三四线城市土地出让已经大幅减少,但是从一线城市来看,超过周边二手房一倍的楼面价地块必然会推高最终的房价,特别是在当前一线城市的土地供需严重不匹配的情况下,这也会加大地方政府对房地产的依赖。

可以预见,营改增很可能加大地方政府对“土地财政”的依赖,由此,土地成本将进一步上行,届时推动房价上涨的局面很可能继续在一线城市上演。从长期来看,营改增将减少新入市的投资性需求,房价变化更趋平稳。

业内人士表示,营改增对企业投资楼市确实会有助推作用,但营改增并不是楼市税收政策调整的终点,后续有关房地产税的改革还会逐步推进,尤其是房产持有环节的征税,后续仍将深化改革。受此影响,楼市格局也将变得更加复杂多变。

据北京商报