

# 5月1日窗口临近 二手房交易营改增细则落地

营改试点全面推开在即，各项相关政策密集落地。近日，财政部、国税总局联合发文明确改革后房地产交易、租赁环节其他相关税种的计税方式，进一步为改革后市场平稳衔接、过度做铺垫。业内表示，通过本次出台的配套政策，二手房交易环节个税与营业税交税重叠的问题将得到改善，个税计税方式改变或直接导致缴税额度出现小幅下降。

## 优化税制 避免重复缴税

二手房交易环节涉部分税种存在的重复收税一直备受诟病。根据《关于营改增后契税 房地产税 土地增值税 个人所得税计税依据的通知》(以下简称《通知》)，个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，而个人取得房屋时所支付价款中包含的增值税，将计入房屋的财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。

“‘营改增’前，卖房人转让二手房时需缴纳的营业税属价内税，即包含在转让价格内，与个人应缴纳所得税的税基也有重叠。”一位接近国税总局的业内人士告诉北京商报记者，“营改增”后，增值税属于价外税，新规定的出台也进一步明确，卖房人个人所得税税基将不计算增值税，直接以房屋原价乘以税率，这有利于避免重复缴税理顺税制关系，对于纳税人而言也是减税的利好。

而针对取得房屋所付价款包



含增值税将计入房屋财产原值的表述，上述人士解释称，以价值100万元的房屋为例，买房人支付的100万元房款和5万元增值税都将计入房屋自身价值，若买房人以200万元的价格再次转让房屋，增值的部分就是200万元减去105万元，即95万元。

不过，需要注意的是，我国当前仍处“营改增”的过渡期，近期个人所得税税率或仍会变动。在中国法学会财税法学研究会会长刘剑文看来，未来政府对二手房市场鼓励或限制的态度，将直接决定这一税率的变动幅度，“而要实现平稳过渡，尽快出台完备的增值税法是当务之急。”

## “营改增”二手房交易不增税

近日，国税总局副局长汪康明确表态称，“营改增”后个人二手房交易将维持5%的税率不变。在二手房增值税方面，新税制规定，对于不满两年的住房，增值税是售价的5%；对于两年以上的住房，免征增值税(一线城市除外)。就一线城市来说，满两年不满五年的住房对总价增值税部分征收5%的增值税，满五年的住房免征增值税。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，现阶段房地产业“营改增”税率基本延续此前的规定，主要目的是稳定市场预期，“增值税率出台之前，各方猜测颇多，市场受此扰动明显，现在明确了二手房交易增值税与原有营业税在税率、征收年限和征收范围等方面变化不大。”

不过，看似税率未有变动，但由于营业税与增值税的计算方式差异，“营

改增”后纳税人的负担其实还是能得到一定程度减轻。仍以售价100万元的一套房屋为例，过去征收5%的营业税时，计税公式为 $100 \text{万元} \times 5\%$ ，即需要缴5万元的营业税。改征增值税后虽然税率还是5%，但由于增值税是价外税，所以税基是 $100 \text{万元} / (1+5\%)$ ，即实际缴纳增值税为95.2万元的5%为4.76万元，少缴税2400元。

## 市场不会出现明显波动

随着房地产行业营改增全面推开进入倒计时，市场是否又真如人们所想，变得蠢蠢欲动起来呢？中原地产首席分析师张大伟等人都用了“平稳”等类似的词汇来形容这次改革对楼市的影响。“原来怎么申报还是怎么申报，原来填什么表、在哪个地方办，一切维持基本不变。”汪康说。因此，无论是租房、买房，完全可以忽略到税制转换带

来的影响。

张大伟进一步解释称，“营改增”这一税制改革是中国整体财税改革的一个环节，长远来看是为了平稳降低交易税负成本进行的调整，与当下楼市调控关联性不大，“营改增”的本意是优化税制结构，避免重复征税，整体来看，对市场还是有积极意义的。”

值得注意的是，据“营改增”有关

规定，今年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产或者5月1日后取得的不动产在建工程，进项税额应自取得之日起分两年从销项税额中抵扣。财政部副部长史耀斌也明确表示，虽然新增的不动产可以作为进项税抵扣，但如果对生产经营没有益处的话，企业也不会为了抵扣的目的去大量购买房地产。

## 国土部：新增用地向中小城市 和特色小城镇倾斜



新增建设用地计划向中小城市和特色小镇倾斜，向发展潜力大、吸纳人口多的县城和重点镇倾斜。

针对房地产市场供需关系，国土部在通知中强调，完善住房用地供应政策，综合考虑房地产去库存和加快农民工市民化进程，有保有压、优化结构，因城施策、分类调控，合理安排房地产用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。鼓励以各类住房配建，现有非住宅用地改变用途等方式，支持发展住房租赁市场。实施建设用地总量和强度双控行动，逐级落实建设用地总量控制和单位国内生产总值建设用地面积下降目标任务。

通知强调创新土地管理方式，提高新型城镇化质量。建立健全规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享的城镇低效用地再开发激励机制，鼓励土地权利人、集体经济组织和社会资本，采取灵活的处置方式，促进城中村、棚户区、老工业区改造，推动城市更新、产业升级和功能提升。

国土部要求地方国土部门实施差

别化产业用地政策，积极推行工业用地弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合的供应制度，鼓励以租赁等多种方式向中小企业供应土地。利用存量用地发展先进制造业、生产性服务业、创新创业平台、“互联网+”等，在五年内可保持原用途、原用地方方式不变。与新型城镇化规划相衔接，选择资源环境承载能力适宜地区，实行土地统一整治、分批供应，促进生态旅游等特色城镇建设。

此外，通知要求维护进城农民土地权益，提升服务保障能力。地方国土资源部门应该深入推进农村土地制度改革试点，加快推进宅基地、集体建设用地使用权确权工作，完善宅基地用益物权的权能及实现形式，进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权不变。

通知指出，新型城镇化综合试点地区可以先行先试，根据有关法律授权，探索退出宅基地统筹利用方式，稳步推进农民住房财产权和宅基地使用权抵押、担保、转让，支持引导进城落户农民宅基地使用权依法自愿有偿退出。

## 山东等地公积金提取放宽 可看病租房落户

据媒体报道，山东将放宽公积金使用条件，装修、交物业费均可提取住房公积金。记者梳理发现，除山东外，陕西、吉林、海南、重庆、天津等多地已逐步放宽公积金使用条件，可用于支付房租、物业费、积分落户等。

陕西公积金明确除传统的住房消费、离退休、死亡等情形外，享受城镇最低生活保障；遇到自然灾害、突发事件或家庭成员大病住院，造成家庭生活特别困难；连续失业两年以上，家庭人均月收入低于本地区最低工资收入标准，家庭生活严重困难等情形，均可使用住房公积金。

重庆市公积金规定，在重庆无租房合同也可提取公积金。

天津市缴存公积金除可服务于购买住房外，还可用予积分落户及支付房租。

## 中国将增加 一线城市住宅用地供应

国家发改委官网近日披露，我国将增加一线和部分热点二线城市的住宅建设用地供应。发改委等24个部委联合印发的《关于促进消费带动转型升级的行动方案》(以下简称《行动方案》)透露上述消息。

记者注意到，近日国土部发布的《土地资源“十三五”规划纲要》也提到，对于房地产较热的一、二线城市，将增加土地供应。近日公开的《行动方案》除提出上述举措外，还表示要加大对房地产中介机构的管理，规范房地产市场秩序；加快培育和发展住房租赁市场，以“稳定住房消费预期”。

针对三、四线城市库存严重问题，《行动方案》提出，允许个人公积金账户内资金随工作地点变动进行跨省跨市转移接续，允许有条件的地区开展省内统筹管理住房公积金试点，满足居民因就业地变动而购房、返回家乡购房等需求，化解三、四线城市房地产库存。

“消费升级”是国务院作出的部署。记者注意到，李克强曾在15天内两次部署“消费升级”。去年10月29日、11月11日召开的国务院常务会议分别就推进消费升级和升级、以消费升级促进产业升级进行了专题部署。

此次国家发改委等24个部委制定的《行动方案》主要围绕十个主攻方向，出台实施“十大扩消费行动”，即城镇商品销售畅通行动、农村消费升级行动、居民住房改善行动、汽车消费促进行动、旅游休闲升级行动、康养家政服务扩容提质行动、教育文化信息消费创新行动、体育健身消费扩容行动、绿色消费壮大行动、消费环境改善和品质提升行动。

购房咨询  
物业服务  
问题投诉  
新闻爆料



有事就找《楼市周刊》

0632-3127930  
13562215024