

5月1日起,房地产业纳入营改增试点 我市楼市有望加速流通库存降低

最近行情不错,我想把手上的这套房子卖掉,可营改增5月1日起就要施行了,我在这之前还是这之后卖比较划算呢?市民王女士最近很关注房地产营改增政策。近日,中央确定将房地产业等4个行业纳入营改增试点范围,并确定了建筑业和房地产业适用11%税率,购不动产纳入抵扣范围。

记者 黄根根

如何理解营改增?

所谓营改增,就是营业税改征增值税,即原来按营业税征收的,现改为按增值税征收。

增值税顾名思义就是对增值部分征收税收,例如一件商品买来50元,卖出去100元,那么增值部分就是50元,乘以一个税率,就等于增值税额。

而营业税属于地方税种,例如一个产品卖出去100元,那么乘以一个税率,这就是营业税额。

两者差别较大,其中,增值税最核心的地方在于有一个基数,该基数可以被扣除,这样就可以缩小缴税基数。

二手房 营改增

自5月1日起,营改增将在房地产业全面推开,对二手房有没有影响?不少二手房中介表示疑问。

去年3.30政策,将个人购买普通住房免征营业税的年限从5年调整为2年。二手房交易中营业税的具体规定为:个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税,营业税税率为5.6%;个人购买2年以上(含2年)

的普通住房对外销售的,免征营业税。

营业税的征收是以住宅全额售价为基数,增值税则有所不同,是以卖出价和买入价税前的差额做基数。

税率从5.6%提高至11%,是不是意味着缴费增多了?不少欲出售房子的房主坐不住了。

税费是多了还是少了?

记者按照增值税11%的税率,对比了营改增后的税费可能的差异:

首先是出售购买2年内的房屋,以一套售价150万元的普通住宅为例,目前要缴纳5.6%的营业税,即8.4万元;如果以11%的增值税计算,房屋出售价还是150万元,但最初买入价是100万元,实行营改增后需要缴纳(150万-100万)11%=5.5万元,相比营业税要省下2.9万元。

政策对于房产证满5年以上的是一个利空消息。因为当初购入的价格很低,而现在的增值部分比较大,如果按照11%税率来增收增值税,税负将非常大。例如出售买入价为100万元、现价为220万元的房子,按照营业税需缴纳12.32万元,增值税就需缴纳13.2万元。

业内人士表示,政策及具体实施细则尚未出台,对于具体税率及优惠政策并不明确,无法具体算出二手房买卖的税负增加情况。不过,业内人士预计,营改增之后不太可能实行一刀切的政策。增值税是对房子的增值部分进行征税,每个房子根据房型不同、房龄不同,增值部分不能一概而论,而营改增税率可能会对房子进行分档次、分类别征税,具体还有待实施细则的出台。

加速流通降低楼市库存

虽然细则尚未出台,但业内人士普遍认为,营改增对房地产行业最直接的利好在于促进流通降低库存。

据了解,5月1日后,所有企业新增不动产均可以抵扣增值税,这减少了重复纳税的环节,意味着企业拥有不动产的成本降低,将鼓励企业投资、购入并持有商业地产,利好商业地产。

有实力的企业加入置业大军,投资房地产,或引发另一拨地产抢购潮。某楼盘销售经理王先生说,营改增后企业新增不动产抵扣增值税,激发企业置办不动产热情,对我市房地产市场有一定的积极影响。



二手房市场 试行网签

记者 黄根根

本报讯 我去年底在中介挂出一套公寓,春节前问的人还不多,现在每天至少有三四个中介打电话来询问。日前,市民小王打算把位于时代广场的公寓出手。最近楼市回暖,让不少售楼者感受到了温度变化。记者在走访发现,不少位置好、性价比高的房源受市场欢迎。

与此同时,有关中介机构不规范发布房源、乱收中介费、隐瞒房源不利缺陷等问题的投诉也随之增多,让购房者头疼不已。

在刚刚闭幕的全国两会期间,住房和城乡建设部相关负责人表示,今年将对房地产中介机构开展专项整治,以打击违法违规的中介机构、从业人员,提高房地产中介服务水平 and 整体质量。对房地产中介机构的准入,也将有新的规定出台,将强化对房地产中介机构的备案管理,规范网签、房源核验等相关权限。

据了解,我市二手房房地产市场已经开始试运行网签系统,二手房交易房地产转让合同采用网签制度,将有效防止一房多卖、一女二嫁"的问题。

本栏目由 四联房产冠名

打造资深房产顾问团队
提供二手房交易免费咨询

李冬 13516981001
李军梅 18258979597
胡龙秋 13758972800
肖华 15067946675
谢海坚 13858917919
王笑美 15058660322

小区广场开设制作课堂 亲子彩绘DIY 凤凰城白马郡举办风筝节

记者 黄根根

本报讯 以前一直想学做风筝,但苦于没有机会,今天终于圆梦了。19日,凤凰城业主张女士开心地说。

凤凰城:制作课堂进小区

风筝可以设计成昆虫、鸟兽等形状,可根据个人喜好制作。制作风筝先准备竹棍、薄纸和风筝线,把竹棍绑成十字架形状,再把薄纸粘上。当天上午,风筝达人王同宰在凤凰城小区广场,开设了风筝制作课堂,现场教

授制作风筝及风筝涂鸦,受到百余名家长、小朋友的围观,现场气氛热烈。

制作风筝看似简单,实则技巧性很强,想要把它做好定要花些功夫。凤凰城业主李女士说,她和孩子都是第一次接触风筝制作,在绑扎骨架、风筝粘糊、画面填色等环节花了不少时间,虽然不能飞起来,但觉得很开心。

举办风筝节活动,给家长和小朋友们一段亲子欢乐时光,不仅能够增强小朋友们的动手能力,激发兴趣爱好,营造春季精彩缤纷的小区生活。

凤凰城售楼部工作人员说,活动期间还免费赠送了数百只风筝。

白马郡 彩绘DIY放飞梦想

19日,在白马郡售楼中心,同样是一派热闹场景。

据了解,白马郡售楼中心举办了放飞我的梦想 风筝彩绘DIY活动。活动现场,孩子们纷纷拿起画笔,全神贯注地投入绘画中。家长们也没闲着,拿起画笔在风筝上勾勒线条,家长孩子亲密合作,满是欢乐。

永康日报诚聘

一、新闻采编人员

(一)招聘岗位及数量

新闻采编人员5名

(二)招聘条件

- 1.具有良好的政治素质、优秀的思想品德,遵纪守法,无不良记录;热爱新闻事业,能吃苦耐劳;身体健康,适应夜班工作。
- 2.具有较强的文字功底和写作能力,对媒体融合认识深刻,有新闻媒体工作经验者优先。
- 3.全日制大专新闻、经济、中文等专业及以上。
- 4.年龄32周岁以下,有新闻媒体工作者放宽到35周岁以下。

(三)招聘程序

报名者须参加由报社组织的考试,本报将对成绩优异者进行试用,试用期3个月。

(四)报名注意事项:

应聘者带学历证明、两篇以上新闻媒体上发表作品及个人相关简历等相关资料至永康日报社报名,报名时间自即日起至2016年3月25日(工作日)。

报名地址:总部中心金贸大厦四楼总编办

电话 87138763

13758980003

二、早教导师及顾问

(一)早教导师 6名

要求:女性

岗位要求:1.热爱教育工作,富有责任心和爱心,善于语言表达;2.与家长、孩子有良好的沟通能力;3.会编写备课计划,把握教学效果;4.协助其他部门完成相关工作;5.艺术类、教育以及心理学专业,幼师专业或拥有1年以上教育工作经验者优先。

(二)课程顾问 3名

要求:不限

岗位要求:1.大专及以上学历;2.工作积极主动,具有责任心和团队意识;3.具备较强的市场分析、营销、推广能力和良好

的人际沟通、协调能力;4.有培训类机构相关工作经验者优先。

(三)保育员 2名

要求:女性

岗位要求:1.具备儿童饮食起居的看顾经验;2.具备儿童的启蒙教育经验;3.有较强的责任心和爱心。

报名时间:即日起至2016年3月25日

报名地址:永康市总部中心金贸大厦3楼总经办或发送至邮箱174489662@qq.com

联系电话 87138012

报名时请带上个人简历及身份证明