

# 营改增政策细则出台,购房满两年免征增值税 5月1日以后卖房税负略有下降

5月1日起房地产等行业营业税改增值税的消息传开后,我市不少市民对于二手房买卖的计税办法有诸多猜测,二手房买卖究竟该如何缴税?税负会不会增加?现在终于有答案了。24日,营改增细则出台,个人买卖二手房的税负基本不变,担心税负大涨的买房和卖房人不必恐慌了。

记者 黄根根

## 二手房满两年免增值税

对于普通市民来说,营改增全面推开后,最受关注的行业则是二手房买卖的纳税环节。

家住南苑路的市民李女士手中有一套上世纪90年代的房产。营改增后,按照房屋增值部分乘以一定税率征税,而税率提高了一倍,达到11%。这让李女士心里打鼓,这套80平方米的房子买来时才几万元,现在市值已达到五六十万,如果真按增值部分算,单税都要交6万元?

24日,中央营改增试点过渡政策出台,明确规定个人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;个人购买两年及以上的住房对外销售的,免征增值税。营改增细则出台让李女士心中悬着的石头终于落地了。

业内人士普遍认为,过渡期二手房交易营改增完全平移了现行二手房交易营业税政策,对个人房屋买卖缴税基本没有影响。

## 不满两年税负略有下降

记者从市地税局了解到,我市现行未满两年的营业税综合税率为5.6%,其中营业税税率为5%,其他0.6%则是城建税、教育费附加等附加税。而5月1日试点增值税后,增值税征收率仍为5%,同样有0.6%的城建税、教育费附加等附加税。

从税率上看,营改增前后完全相同,由于增值税的计算需要剔除含税部分,根据简易计税方法,应纳税额=含税销售额/(1+征收率)×征收率,税负4.76%,较此前下降0.24%,营改增后总体利好二手房交易市场,二手房实际税负略有下降。

举个例子:5月1日前,个人将未满两年的住房对外销售,房子售价100万元,那他应该缴纳100万元5%=5万元的营业税,5月1日后再卖,缴纳的就是增值税了,应该缴100万元/(1+5%)×5%=4.76万元,缴增值税将比缴营业税少0.24万元。

需要注意的是,营改增后城建税、教育费等6%的附加税费仍然要征收,但这些附加税的基数也会同样减小,

营改增后二手房交易税负略降。

## 二手房市场波动不大

在这一时间点出台增值税征收细则,主要目的是稳定市场预期。市有爱有家房地产代理有限公司投资顾问郑文江说,增值税细则出台之前,二手房市场各种猜测比较多,甚至在某些卖主心里产生恐慌,现在细则公布了,可以说给市民吃了定心丸,对稳定市场预期起到了重要作用。

郑文江告诉记者,从此次公布的增值税税率来看,营改增基本可以看做是对现有营业税的平移,从征税的税率、征收年限和征收范围等来看,与之前的营业税相比变化不大,所以对二手房市场的影响微乎其微。

目前,在我市二手房交易市场中,尽管营业税理论上是由二手房的卖家缴纳,但在实际交易中基本都转嫁给了买房人。营改增之后会不会也如此?郑文江说,在目前的市场供求格局不发生变化的情况下,营业税改增值税后,增值税被转嫁给购房人的格局基本不会变。



## 父母过世,未立遗嘱 独生女 为何只能继承 八分之七房产

记者 黄根根

这几天,一则普法长帖在网上热传,讲述了杭州姑娘小丽遭遇的难题:父母先后过世,在杭州留下一套房子,此房产一直登记在小丽父亲名下。她现在想去过户,在房管局遭拒,在公证处碰壁。按照律师计算,这些人能分一杯羹,小丽只能继承7/8的房产。

记者电话采访了浙江陈志毅律师事务所王超律师,他表示如果父母亲去世前,没有立下遗嘱,在房屋过户时,确实可能会发生这些问题。

为什么作为独生子女的小丽,没法顺利过户父母遗留的房产?王超告诉记者,遗产在没有遗嘱的情况下,继承有先后顺序,第一顺序是配偶、子女、父母;第二顺序是兄弟姐妹、祖父母、外祖父母等。从理论上分析这个案例,这套房产是小丽父母的婚前共同财产,父母去世后,小丽和奶奶、小丽父亲兄弟姐妹等直系血亲有代位继承权,计算到最后,小丽只获得了7/8的房产。

这个案例中,小丽作为独生女,竟然没有获得100%的父母房产,这也是网帖爆红背后的一个主要因。因此有些律师在网帖中呼吁:假如小丽的父母在生前立下遗嘱的话,将省掉很多麻烦。

## 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

# 楼市回暖,买什么房消费者有些纠结 现房PK期房,你会选谁?

记者 黄根根

近来楼市渐热,让很多潜在购房者蠢蠢欲动,伺机出手买房,但有些初次购房的业主对到底是买期房好还是买现房好感到纠结,永康房产微信公众号也接到了不少读者、网友关于这方面问题的咨询。

## 现房的优势比较明显

期房和现房各有优势和劣势,消费者买房时应从房子的地段、居住环境、物业管理、朝向采光、升值空间等方面加以考虑。

买现房最大的优势是没有延期交房或者烂尾的风险。某事业单位工作人员黄先生说,他前几年在金华购买了一套期房,就遇到了逾期一年多都不能交房的尴尬。

期房不能按期交付、楼盘停工甚至破产倒闭,这对购房者来说损失就很大,而购买现房就规避了这些风险。

质量看得见、摸得着,而且户型、景观、立面、房屋质量都一目了然。白

马郡业主楼先生说起买现房的好处是侃侃而谈,他说还可以减少资金成本,并马上装修入住,既节约了银行贷款利息,也节约了租房的租金支出,而买期房却要等两三年。

期房制度有一定的积极作用,对促进房地产的消费和房地产市场的快速发展起关键作用,但是弊端也很多。

业内人士认为,买期房一定要选择品牌形象好的知名开发商,他们的经济实力强,抗市场风险的能力、内部质量控制和执行能力也强,这样交付楼盘的时间和品质才有保障。

## 我市有哪些在售准现房

众所周知,现房就是已交付使用的房子,那么准现房如何定义呢?

就是即将竣工要交付使用的房子,马上可以进去装修了。峰尚筑品总经理杨康说,准现房是指房屋主体已基本封顶完工,小区楼宇及设施的轮廓已初现,房型、楼间距等重要元素已经一目了然,工程正处在内外墙装修和进行配套施工阶段的房屋。

据了解,随着楼市行情的回暖,不少楼盘积极去库存,推出各种优惠促销活动抢占市场,我市在售现房和准现房是市场的主流。现房有金都华城、丽州一品、凤凰城、白马郡等楼盘;准现房有凤凰城二期、万鸿名城、丽州一品三期、峰尚筑品、溪心壹号、紫荆花园、江南华府、白马郡中苑等楼盘。

现在行情比较火,平均每天都有好几套房子要成交。万鸿名城销售经理林扶娴说,该楼盘一期、二期共6幢房子均已结顶,现正在进行小区内的园林景观绿化等工程扫尾工作,预计今年年底可交付使用。

买房到实地去看,可以对房屋的质量、小区规划、户型结构等情况有个综合了解,这样买才放心。万鸿名城业主应先生说,这是他选择准现房的重要原因之一。

记者走访发现,白马郡中苑、峰尚筑品、溪心壹号、江南华府等楼盘为抓住去化有利时机,纷纷加快了施工进度,或提前交房,预计今年年底将有一大波楼盘集中交房使用。

# 招聘公告

根据业务发展需要,中国银行浙江省分行启动2016年春季招聘,相关信息公告如下:

一、报名方式:

网上报名:应聘者自即日起可登录中国银行春季招聘网站查询相关信息,在线注册并填写个人信息后,选择相应机构的岗位进行在线报名(每人只可申请一个岗位),并在报名截止时间前提交简历。

报名网址: <http://campus.chinahr.com/2016/boc2016b/>

报名截止时间为2016年4月4日24点。

二、应聘基本条件、岗位具体要求及其他有关事项请通过中国银行春季招聘网站(<http://campus.chinahr.com/2016/boc2016b/>)查询。

中国银行股份有限公司永康市支行  
2016年3月29日

# 补充公告

永康市舟山镇绿道6号、8号线建设工程于2016年3月26日在永康日报发布的招标公告第八条更改如下:施工企业报名时需携带材料详见:<http://www.ykztb.net> 或 [ykztb.0579bb.com](http://ykztb.0579bb.com)

永康市舟山镇人民政府  
浙江诚远工程咨询有限公司  
2016年3月28日