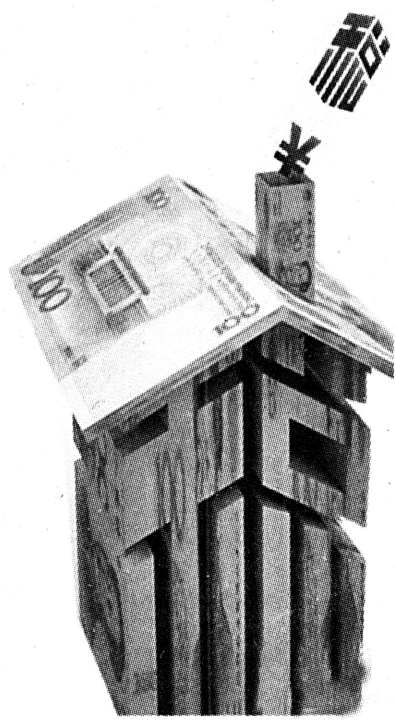


盘点:一套房要征多少税

房地产相关税费对全国税收总收入的贡献颇大,但该方面税费名目繁多,甚至有人认为这是给解读高房价提供了另外一个视角。

近日,财政部部长谢旭人表示,下一步税收制度改革的重点将包括对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税等。专家分析称,财政部此番表态意味着未来我国房产交易环节税负有可能下降。



A

房地产开发环节的税费

据不完全统计,在我国,一个房地产开发项目经历立项、建设、配套、销售等诸多环节,涉及缴纳的税费多达60余项。针对房地产开发企业主要涉及的有营业税、城建税、教育附加费、土地增值税、印花税以及契税等。

据媒体报道,以房企销售额100万元为基数,按销售额的5%征收营业税5万元,按营业税的7%征收城建税3500元,按营业

税的5%征收教育附加税2500元,按利润25%征收的所得税,按土地款3%征收的契税,利润超过20%要采取累进方法计算起纳土地增值税等。加之地方养老、水利基金等不同名目,房地产开发公司总收入中的三成要用于缴纳各种税费。有分析者认为,这些税费负担由开发商部分转嫁到购房者身上,很多都直接或间接转化为房价的一部分,最终推高了房价。

购房之后产生的税费问题常被购房者所忽视,其实税费的缴纳在购买房产时占有相当的比重,在购房前适当了解购房税费常识,不仅利于合理规划财产、做好购房预算,还可避免因税费问题和开发商产生摩擦。因各地政策或买方付款方式不同等原因,不同性质的房屋出售时在税费上有很大的区别,以下仅提供基本税项介绍。

根据国家规定,房屋买卖要向国家缴纳契税,无论是商品房还是存量房的买卖都要缴纳的。住宅类房屋标准按房款总价的1%-4%交纳契税,具体的比例需根据国家相关政策,购房者的购房时间、购房单价、购房

B

新房交易涉及的税费

面积、是否第1次购房等因素来确定;非住宅类房屋按房款总价的3%交纳。

印花税,是针对合同或者具有合同性质的凭证,产权转移书据,营业账簿,权利、许可证照和经财政部确定征税的其他凭证所收的一类税费。对于购房者而言,印花税的税率是万分之五,即购房者应纳税额为房价款乘以万分之五的数值,印花税采取由纳税人自行缴纳完税的方式。

房屋维修基金,包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金。商品房销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金交缴约定,购房者应当按购房款2-3%的比例向售房单位

交纳维修基金。

登记费,其收费标准分为住房与非住房。住房登记收费标准为每件80元;非住房房屋登记收费标准为每件550元。

此外,还有《房屋所有权证》工本费和《土地使用权证》工本费等。如果购房时需要按揭,还要发生以下费用:评估费,评估价格100万以下部分收取评估结果的0.5%,以上部分0.25%。保险费,缴纳方式为分为财险:保险费=贷款额*年费率*年限系数,综合险:保险费=贷款人年限对应系数*贷款额。如果购房需要办理公证,则要缴纳一定比例的公证费,公证费的标准一般为200元至400元,或按公证处收费标准收取。

C

二手房交易涉及的税费

在二手房交易环节,二手房交易涉及的营业税、契税等,与房屋是否为普通住宅直接相关,通常来说非普通住宅交易税费高于普通住宅,而且各地的征收标准并不十分一致。但大体上主要分为以下几种:

正常过户的情况下,首先卖方需要缴纳营业税,税率为5.55%。转让出售购买时间不足5年的非普通住宅按照全额征收营业税,转让出售购买时间超过5年的非普通住宅或者转让出售购买时间不足5年的普通住宅

按照两次交易差价征收营业税,转让出售购买时间超过5年的普通住宅免征营业税。如所售房产是非住宅类,如商铺、写字间或厂房等,则不论是否5年都需要全额征收营业税。

其次卖方还要缴纳个人所得税,税率交易总额1%或两次交易差的20%。如果是家庭唯一住宅且购买时间超过5年,可以免交个人所得税;任何一个条件不满足都必须缴纳个人所得税。如所售房产是非住宅类房产则不管什么情况都要缴纳个人所得税。

买方需要缴纳契税,基准税率3%,优惠税率1.5%和1%,征收方法是按照基准税率征收交易总额的3%,若买方是首次购买面积不足90平方米的普通住宅,缴纳交易总额的1%,若买方首次购买面积超过90平方米(包含90平方米)的普通住宅则缴纳交易总额的1.5%。

赠与过户,免征营业税和个人所得税,不论房产什么情况都需要征收全额契税。继承房产交易过户和析产都不需缴税。

(张慧鑫)

网友闯红灯被罚10元

西安首张罚单开在2010年

本报讯 日前,微博网友“猫扑西安”发出一条微博称:一直说行人闯红灯会被罚款,谁会想到,还真罚啊!来瞅瞅@我爱不二臣这所谓的西安第一罚单长什么样,微博下面还附有一张照片,内容是两张“陕西省当场处罚决定书”,面额均为5元。“猫扑西安”还不忘提醒说:亲们,长点心吧,别再为了几十秒和生命抢跑了,哪怕你的身手再矫健!

罚单最初是由网友“我爱不二臣”首先发在微博上的,自称在西安街头一处人行横道闯红灯后,被处以10元罚款。后来由于转发人数过多,微博原文已被删除,但对于此次“遭遇”,网友“我爱不二臣”还是有些体会的,其表示:“我现在都不闯红灯了,

等完了再过,这也是对自己安全的保障。”

事实上,这并不是西安“首张”行人闯红灯罚单。经查询发现,西安市在2010年就曾开展过整治行人和机动车交通违法行为的专项行动。第一张行人闯红灯罚单是在2010年1月14日开出的。据当时西安市文明办通报的闯红灯情况,从行动开始到2010年1月24日,西安处罚了20141人,罚款16.4万余元。

■链接

行人闯红灯在陕西将被警告或罚款10元

《陕西省实施〈道路交通安全法〉办法》第六十七条规定,行人有下列行为的,应以警告或者10元罚款:1.违反交通信号灯指示通行的;2.在划有人行横道或者设有过街设施的道路上,行人通过路口或者横过道路未走人行横道或者过街设施的;3.跨越、倚坐道路隔离设施的;4.在车行道坐卧、停留、嬉闹不听劝阻或者兜售、发送物品的。(阳光)

QIYEXINWEN

企业新闻

用“微服务”聚集“正能量”

——宝鸡卷烟厂开展为民服务提升企业形象侧记

今年入冬前,陕西中烟工业有限责任公司宝鸡卷烟厂东家属院80岁的李景莲大妈家的一块玻璃坏了,儿女又不在身边,她便打了爱心服务卡上的电话,双退办的维修人员立即登门为她更换了玻璃。像李大妈一样,这些寡居的老人如果遇到修煤气灶、装灯泡、通下水道或者买米买面、送老人去医院等等的事情,只要打一个热线电话,双退办的工作人员就会立即登门免费服务。

“小小爱心卡,心系千万家。”双退办推出爱心卡服务,只是宝鸡卷烟厂开展创先争优为民服务、提升企业形象的一个缩影。今年以来,该厂把烟草行业开展的“235主题实践活动”作为创先争优为民服务活动的深化,坚持用“学习好、服务好、保障好”作为开展活动的检验标准,通过为广大职工家属属提高周到细致的“微服务”,聚集企业发展的“正能量”,从而增强提升企业形象的动力和活力。

开展创先争优为民服务的目的就是要让广大职工群众满

意。可是职工群众有什么想法和意见?于是,厂党委以调查研究为抓手,积极开展“大下访、大巡查、大化解”活动,建立了规范的利益诉求和矛盾纠纷定期排查制度,及时化解影响企业和谐发展的突出问题。在调研的基础上,厂党委又为党员干部提出了“微服务”的“硬指标”。厂领导班子成员带头建立支部联系点,积极参与调查研究工作,了解和破解影响企业发展的制约问题,扎扎实实解决职工群众反映的问题和难题。今年8月1日,厂党委书记王乃志在参加卷烟车间走访调研活动时,几名职工提出了“按照《员工岗位考核管理办法》,应当增设优秀员工绩效工资升级后就近就高入档的条款”。前不久,记者采访时,企业根据职工的建议和意见,正

在修订岗位考核管理办法的某些条款,年底前将完成修订工作。在调研中,有职工向厂长蒋东凯反映:早班饭菜中应增加牛奶、面包之类的菜品,蒋厂长当场要求照办,总务科尽快安排,没隔几天,职工食堂不但按照职工的要求在早餐中增加牛奶、面包,还对中餐、晚餐的菜品进行了调整,增加了花色品种,职工感到很满意。在调研中,他们还通过下发调查问卷的方式,了解掌握真实情况。通过问卷调查,针对职工改善住房条件的迫切要求,企业积极与宝鸡市政府联系协调,把解决职工住房问题确定为“微服务”的首要问题,正在加快协调土地问题。据记者了解,目前6名厂党委班子成员确定联系点支部11个,开展走访调研活动14次,答复

解决问题近百条;接待职工群众77人次,解决问题22件,受到了职工群众的一致好评。

在党员干部作风、干实事、解难事的同时,宝鸡卷烟厂的各基层单位也纷纷开展“微服务”活动。双退办的“爱心服务卡”、运输队的“民情联系卡”,为离退休老职工和常年奔波在外的运输一线职工解决了后顾之忧。老司机黄惠强给记者讲述了这样一件事:今年8月12日,他从宝鸡出发运输成品到上海烟草公司,经过二十几个小时艰苦的长途跋涉终于到达商业公司。然而,受台风特殊天气的影响,卸货后车辆暂时无法归队,正当他耐心等待时,手机响起:“喂,儿子,你在哪?你媳妇的腰椎间盘突出又犯了,疼得在床上直打滚,我们现在已经把她送

到医院了,医生下了病危通知书,要立刻做手术,你赶快回来吧!”接到母亲电话,黄师傅心急如焚,但又无法上路,该怎么办?他突然想起了车队党支部前些日子发放的“民情联系卡”,他立即按照卡上的联系方式拨通书记蔡金波的电话。蔡书记说:“你放心,我们一定替你照顾好你的家属!”蔡书记一放下电话,立即带领队上两名女职工前往医院陪护,一直到黄师傅的妻子顺利做完手术。从上海赶回来的黄师傅看到妻子被照顾得很好,感激地说:“感谢民情联系卡,感谢支部、感谢工会!”

作为全国精神文明先进单位,宝鸡卷烟厂的党员干部在“微服务”中,坚持从职工最关心、最微小、最现实的事情入手,一点一滴,滴水穿石,化解了矛盾,凝聚了人心,提升了形象,为企业持续、协调、健康发展聚集了“正能量”,促进了对标创优、生产精细化管理等工作创新发展,为创建优秀卷烟厂提供了有力支撑和活力。

本报记者 阎冬 实习生 孟磊

企业短讯

汉德公司 技术比武出核心竞争力

本报讯 为加强车间数控技能人才的培养,提高数控人才的技术水平,做好数控技能人员的梯队建设工作,近日,汉德公司首届数控技能大赛在桥八厂和桥二厂落下帷幕,历经三个月的数控技术比武画上圆满的句号。

汉德公司劳资委把提高员工业务素质作为增强企业核心竞争力重要手段,深入开展开展了多种形式的技术比武、岗位创新活动,积极引导鼓励各单位利用业余时间开展结合本单位、本科室、本岗位开展技术比武活动,从而提高员工专业技能和综合业务素质。(汉宣)

航天7414厂 “培育工程”让青年入职有“盼头”

本报讯 日前,航天四院7414厂为科技青年制定的《青年科技人员培养实施细则》,较好解决了这一问题,使科技青年从入职,就对自己的职业成长有了“盼头”。

该厂按照人才成长规律,分为岗位适应期、能力拓展期、骨干培养期三个阶段,对其因时制宜,逐级培养。

每个培养阶段结束,用人单位及培养导师将根据该培养对象上一培养阶段的培养情况、岗位需要及本人兴趣意向,及时制定个性化、差异化的下一阶段培养方案,其考评结果将作为工厂选用厂级学术技术带头人的重要依据。(林玉兰 郭建华)

铜川供电局 开展安全管理制度宣贯

本报讯 近日,铜川供电局安全监察质量部按照该局标准化工作安排,认真组织开展了安全管理制度宣贯工作。

安全监察质量部认真学习了《国家电网公司安全隐患排查治理管理办法》、《陕西省电力公司电网工程安全施工作业票管理规定》两项管理标准。宣贯了事故隐患排查治理原则,隐患排查治理职责分工、治理流程等内容;学习了电网工程施工作业票的填写规范、人员职责、一般规定、风险控制措施、统计评价等规定要求,进一步提高了各级人员隐患排查治理工作认识和电网工程施工安全风险防范能力。(王同利 王文生)

国开行陕西分行

为省内企业“走出去”铺路搭桥

本报讯 近年来,国开行陕西分行全面贯彻落实总行党委确立的国合业务发展策略,结合陕西实际,建立起了“政府、银行、企业、保险”四位一体的工作机制,支持了一批省内重点企业“走出去”项目,推动了陕西经济对外合作水平的提升。

在实践中,国开行陕西分行着力加强与各方合作,推动国合业务开展。加强与陕西省商务厅的合作,与省商务厅、陕西省海外投资发展股份有限公司签署了《开发性金融合作协议》;与中信保陕西分公司开展了深度合作,签署了《全面业务合作协议》,加强双方在客户宣传、产品研发、信息交流、业务培训及研讨等方面的合作,先后支持了西电、陕汽、陕煤、有色集团、中铁一局等重点企业的“走出去”业务。

2010年9月,国开行陕西分行与西电集团公司签署了《“走出去”业务开发性金融合作协议》,通过买方信贷、项目融资、

保理等方式为西电集团设备出口、境外工程承包、公司并购、海外投资建厂等业务提供总额为30亿美元的信贷支持。

五年来,国开行陕西分行成功支持了省内重点企业多个对外直接投资项目。支持了西北有色地勘局收购澳大利亚子午线矿业有限公司项目,为企业在澳大利亚矿业投资提供了资金保障。为陕西煤业集团投资的吉尔吉斯斯坦炼油厂项目发放短期贷款1亿美元,支持陕煤集团进军中亚地区石化领域。

同时,国开行陕西分行先后协助西电集团在北美和非洲的电力设备销售,助力陕汽集团在非洲的重型卡车业务开拓。推动西航在欧洲并购飞机制造专业企业,助力企业获得海外矿山开发权。提供融资意向函及买方信贷的方式,帮助中铁一局、水电设计院、华山国际等工程承包企业投标海外项目。(翟佳贵 胡永亮 贾玉峰)



近日,辽宁舰“走你”style在网络走红,西安铁路西安东车辆段将一线职工日常工作中的标准化作业手动作逐一

进行了抓拍,并制作出了一套“东辆style”在段内大屏进行循环播放,受到干部职工热议好评。贾智炜摄