

二手房交易征税20%已20年

一直按1%~3%征收

一个“税”字,让太多的人开始惊慌失措。

3月1日发布的房地产调控政策“国五条”细则要求,对出售自有住房的,应依法严格按转让所得的20%征税。

3月4日,沪深两市的四家房地产上市企业龙头股票相继跌停;而各大城市的存量房交易中心,恐慌气氛弥漫于人潮拥挤的夹缝中,有的交易中心甚至通宵运营以满足不断拥入的过户人群;四处泛起的流言、预测,各路人士的分析批判……整个市场被突如其来的“征税20%”搅成了一锅粥。

A:

「征税20%」的规定已存在了20年

“国五条”细则要求:“对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。”

1994年,国家将3部旧版个人所得税法合并修改为现行个人所得税法颁布实施。个人所得税法条款显示,“财产转让所得,偶然所得和其他所得,适用比例税率,税率为百分之二十。”“财产转让所得,是指个人转让有价证券、股权、建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。”

其第五条第五款解释称:“财产转让所得,以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额。”

从1994年到2011年,个人所得税法经过6次修订,但包括上述条款在内的重要内容并未出现过变更。因此,如果从1993年算起,“二手房交易要缴纳20%的个税”的规定已经存在了20年。

2006年7月,国税总局有关负责人在接受中国政府网记者采访时表示:对个人转让住房所得征收个税,是1994年起实施的个人所得税法的一项基本规定。1999年,财政部、国税总局、建设部联合下发《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号),对个人转让房屋所得征收个税的一些特殊情况规定了优惠政策,但是,基本政策始终未变。

通过查询可以得知,上述1999年的相关优惠政策规定:“为鼓励个人换购住房,对出售自有住房并拟在现住房出售后1年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房应缴纳的个人所得税,视其重新购房的价值可全部或部分予以免抵;对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。”



细则公布后,一时间全国不少地方的二手房交易中心人满为患

B:

为何一直按1%~3%征收?

2006年7月,《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108号)正式下发,对二手房交易所得征收个税有关问题作了进一步明确。

《通知》规定,纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。合理费用是指:纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。其中,装修费用方面,已购公有住房、经济适用房,最高扣除限额为房屋原值的15%;商品房及其他住房,最高扣除限额为房屋原值10%。

明确对纳税人申报收入不实的,征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入;对不能提供房屋原值等有关涉税资料的,税务机关可以在住房转让收入的1%~3%比例内核定应纳个人所得税额。

上述相关政策发布后,全国各地税务机关开始对上述框架性政策进行细化。以上海为例,2006年该市要求二手房交易中的纳税人在办理过户手续前要

到相关税务部门申报纳税,并提供产权人的身份证件、购房合同、房屋原值凭证、银行结息清单等。

北京某大型房地产中介机构的从业者表示:“二手房交易征税20%的规定一直存在。但是在几乎所有交易中,我们都是按照不能提供房屋原值的情况进行处理的。这样操作可以减轻二手房购房者所承担的税负。因为二手房交易中,税务被完全转嫁到购房者身上。”

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说:“当这个规定出来后,很多交易者称原来可以证明房屋原值的发票等票据遗失,此外一些费用可以合理抵扣,所以交易中就一直用1%到3%的税率来执行。”

面对20%的个税税率,任何试图从二手房交易过程中获利的交易者都在力图规避。比如,2008年8月份北京望京地区的二手房价格为8000多元/平方米,而现在的单价则攀升到3万元。如果一个业主在2008年最低点以80万总价购入,那么2013年则升值到了300万元。按照所得部分税率20%来计算,则需要缴纳54万元的税款。胡景晖反问:“谁愿意去缴这么多的税?”

C:

“旧政策”释放新恐慌

一位中国房地产协会高层管理者解释:“政策存在这么久,现在再度重申,并不是说中央知道这项政策有明显效果却藏起来留到最后用。我个人认为是因为以前确实有很多住房无法确定原值,而现在随着房地产信息系统建设的进步,此政策将更易操作,以便抑制投资和投机需求。”

在北京、天津、上海等一线城市,二手房交易大厅内人满为患。为了解决公众的交易需求,上海甚至启动了通宵作业的办法来完成过户。一些中介公司表示,从2012年年中开始,随着二手房交易价格上涨,集结于北京二手房交易大厅和税务大厅的黄牛党已经将倒号价格拉升至500元,是此前价格的2到5倍。随着“国五条”的落地,倒号价格也水涨船高至1000元。

胡景晖证实,在“国五条”细则发布后,伟业我爱我家北京地区的中介业务量已经出现了明显攀升。“很多原本意向性的潜在交易,因为担心背负高税率而迅速签约。相比较而言,买家更加恐慌,担心负担税款。而既买又卖的改善性需求的担忧最为明显。”胡景晖预计,等地方政策细则落地后,二手房交易量会有20%~30%的降幅。

有媒体援引北京市住建委的数据显

示,初步统计,春节后至“国五条”发布前,北京存量房网上签约共8312套,日均签约593.71套,“国五条”发布后,存量房网上签约共1519套,日均签约759.5套,较政策出台前增长27.92%。

新政的威力并不仅仅局限于二手房交易环节,在沪深两市的房地产上市公司也受到了前所未有的打击。

毫无疑问的是,资本市场的震荡意味着市场依旧将房地产业视为经济支柱产业。面对“国五条”的影响,新建商品住房市场将受到怎样的刺激,不同人有不同看法。

全国政协委员、全国工商联副主席、宝龙集团董事长许健康认为:“从中短期看,房价会趋于稳定。因为中国房地产市场政策不是要打压房地产,而是要让房地产市场更健康,让更多人买得起房。同时房地产的发展对其上下游产业链有很好的推进作用,因此中短期会稳定。但长期看,如果过分打压,就不好了。”

全国政协委员、财政部财政科学研究所副所长贾康表示,如果合理的刚性需求由于高税率被挤压出二手房市场,那么他们会进入新房市场以满足购房需求,这可能会拉高新房市场的温度。

(孙维晨)

■链接

和“征税20%”相关的法规

“财产转让所得,偶然所得和其他所得,适用比例税率,税率为百分之二十。”

“财产转让所得,是指个人转让有价证券、股权、建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。”

——《中华人民共和国个人所得税法》
对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人

所得税。

——《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)

“纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证……对其核定征收……在住房转让收入1%~3%的幅度内确定。”

——《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108号)

QIYEXINWEN

企业新闻

师傅引进门 学艺在个人

——中兵集团北方惠安公司出台《大学生导师制度》

为了改进大学生培养机制,提高大学生培养质量,优化专业结构,根据《2013~2017年科技人才队伍建设实施方案》,惠安公司制定了《大学生导师制度》。对新入职大学生在见习期一年内,由导师带领大学生熟悉公司科研生产特性,了解工艺流程,指导大学生参与科研项目,引导大学生尽快适应公司科研、生产、管理、文化等方面的制度。

大学生导师制度是新形势下人才管理的新机制,大学生导师制度旨在有效提高大学生科研生产创新能力和综合素质,加大人才培养力度,逐步建立规范的人才培养和人才成长新机制。为此,惠安公司还设立了大

学生导师库。中层管理人员,公司级科技带头人,公司级技能带头人,重点领域的科技骨干、技能骨干,公司各单位的业务主管、科段长、室主任等骨干人员纳入大学生导师库备选人员。同时,要求大学生导师要有较高的政治思想素质,治学严谨,为人师表;要有较高的专业技术理论基础或较强的技能水平,实践经验丰富,善于传帮带;要具有中高级及以上技术职称或技师及以上技术等级,在公司工作三年以上;要热心从事大学生培养培训工作。

新入职大学生分配到各单位后,所在单位根据学生的专业方向,拟聘岗位和学生自身特点

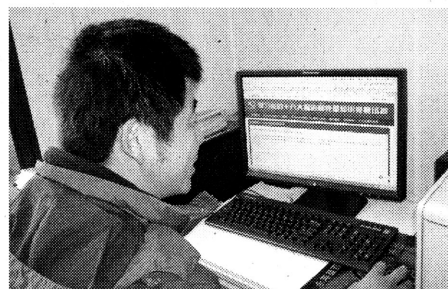
等情况,确定导师人选。所在单位应在学生入职15天内,将拟任导师名单报人力资源部审核,人力资源部与确定的大学生导师签订《大学生导师聘任书》。大学生导师的聘期为一年,一般指导一届毕业生。聘期内表现优秀的,经所在单位推荐,可在下届学生入职时优先选聘。

大学生导师担负着全面培养大学生的责任,对大学生的思想、工作、学习及生活等方面进行全面指导,尤其以适应公司科研生产为主导来提高大学生的专业技术和技能水平。为保证培养质量,一名导师原则上指导一名大学生。大学生导师一方面指导大学生制订见习计划,

在见习期对其专业技术和技能进行培训培养,根据大学生专业方向和自身特点,指导其制定有利于专业化和个性化发展的个人培养计划;另一方面要组织大学生进行学术研讨和学术交流,组织大学生参与本单位科研、生产技术工作,对大学生提出见习期的考核意见,配合单位和人力资源部做好见习检查、考核工作,做好季度见习小结和年度见习总结。除此之外,还要配合做好大学生的思想教育,了解、掌握大学生的思想动态,及时做好思想疏导并向单位反馈,汇报大学生的思想状况,切实做到在工作中认真培养,生活上真诚关心大学生。

惠安公司对大学生导师实行津贴制。津贴标准为:大学生为专业技术或管理人员培养方向的,导师津贴为200元/月·人;大学生为技能人员培养方向的,导师津贴为100元/月·人,每半年考核兑现一次。见习期间,因大学生违章出现严重安全、环保、质量、保密等事故的,取消导师资格和相应津贴。

该公司每半年,将由人力资源部组织专业人员进行命题,对大学生进行考试。结合其见习期的表现,对大学生和大学生导师将进行年度评优活动,按照一定比例评选优秀大学生和优秀大学生导师,并分别给予一次性奖励。(张妮)



日前,永寿公路段党支部组织党员和机关人员参加“党的十八大报告和党章知识网上注册答题竞赛”活动,把本次答题活动作为深入学习宣传贯彻党的十八大精神和新修订的《党章》的一项重要举措。

郭俊飞 王亚锋 摄

铜川供电局 把服务送到田间地头

本报讯 3月11日上午,在铜川市耀州区董家河镇孝西村西地头,68岁的农民董振喜谈起董家河供电所的服务赞不绝口:“我两个大棚韭菜、6亩小麦的用电没少麻烦电工,前两年只要一打电话人就来了。今年更好,电话没打,他们直接送服务到地头了。”

为保证全区农民春灌用上放心电,铜川供电局耀州电力局合理调配负荷,优先保证农民春灌用电;加强对供电线路和供电设备的巡视检测,及时发现设备安全隐患并消除;成立15支春灌支农服务队,深入到田间地头,宣传安全用电知识,提供安全用电技术指导和服务,为春耕生产提供全方位服务。(王同利)

中航工业华燕公司

深化精益生产 促效益提升

本报讯 2013年,中航工业华燕公司确立了满足顾客需求,不断完善生产组织方式,细化过程管理,减少浪费,提高生产效率,实现均衡生产,提升综合管理水平作为精益生产工作的指导思想。持续推进精益生产管理,以为顾客提供高品质、低成本、及时而又安全的产品和服务,减少浪费,实现利润最大化作为工作目标,促进公司生产经营目标的全面实现。

今年,华燕公司继续加强精益生产管理知识培训、宣传力度,提高全员思想认识,转变意识,通过改善活动,推行精益生产管理工作。公司设计、工艺等部门大力开展优化设计和精化工艺等工作,为精益生产奠定基础;重点强化生产准备工作,使其规范、有序进行;加强生产过程中各环节的规范管理,减少零部件滞留及停工造成的浪费;努力探索新的生产组织方式,提高生产效率。同时公司认真查找生产和管理中的瓶颈,及时对本单位季度精益生产项目进行增补或调整,并确定专人对项目制定有效措施,保证推行项目顺利实施。(王健)

小课堂”练就“大本领”

“师傅,这个千斤顶已经有控制回路了,为什么还要加上由压力继电器常开触点和时间继电器延时断开的旁路控制呢?”青工小石指着车轮车床的控制电路图不解地问道。

“来,看这里!”师傅指着电路图解释道:当顶尖顶紧,卡爪卡紧,压力达到额定值后,压力继电器常开触点闭合,时间继电器线圈得电,其延时断开触点闭合。千斤顶下降电磁铁得电,千斤顶开始自动下降。下降30至50mm后停止,这个过程需要10至15秒时间,使千斤顶脱离待加工的车轮,主轴才能开始转动。

——这是3月12日安康车辆段设备车间开展“人人当教官”活动中,电工班组“解疑解惑”环节现场讲授的一幕。

这个车间担负着全段420余台机械动力设备的维修管理工作,目前负责设备维修的20余名职工中,30岁以下的青工就占了40%;由于青工处理故障的经验不足,经常造成检查维修不到位使设备故障延时,从而影响了正常的生产秩序。针对这一现状,他们在全车间开展了“人人当教官”每周一练活动,有针对性地对青工进行补强培训,促进青工早日成才。

经过近一年的活动实践,使该段设备车间青工的业务技能得到了快速提升,过去需要师傅手把手教导才能完成的工作,现在青工独立就能完成了,为企业培养技术人才打好了坚实的基础。(杨精松 曾锐)



今年,中航工业陕飞总装厂承担了多架运八新机生产任务,责任重,时间紧。按照该厂职代会要求,全体干部职工创新理念,集智聚力,激情奉献,提高飞机总装生产效率,为全面完成公司下达的科研生产任务而努力。

图为中航工业陕飞总装厂职工正在现场讨论某型机技术问题。董晨琳 摄

拍卖公告

受河南省沁阳县人民法院委托,陕西国信拍卖有限公司对下述拍卖标的进行公开拍卖,现公告如下:

- 一、拍卖标的:半挂车一辆
 - 二、拍卖时间:2013年3月28日上午10时
 - 三、拍卖地点:西安市南二环79号广丰国际13层12号本公司拍卖大厅
 - 四、标的展示时间及标的展示地点:2013年3月26、27日在标的物所在地展示
 - 五、竞买者须于2013年3月27日下午4点以前缴纳伍万元拍卖保证金至本公司指定账户,并提交有关竞买资料办理竞买手续。
- 联系电话:029-87650169 13488156768
联系人:吕先生
公司地址:西安市南二环79号广丰国际1312室