



| 楼市聚焦

房地产税费新政策重磅出炉 看看你能省多少钱？



支持房地产行业平稳健康发展的又一重要政策如期落地。

11月13日,财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(简称《公告》)。根据公告内容,自2024年12月1日起,家庭唯一和第二套住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税。

那么,这一最新出炉的住房交易税收政策,将对晋江房地产市场平稳健康发展提供多大程度的助力?哪些群体或需求者又能在这一过程中享受到最大的优惠?

新政

个人购买首套二套住房 140平方米及以下按1%低税率征收契税

对于住房交易税收新政策,此前早已有“预告”。

11月8日,财政部部长蓝佛安在十四届全国人大常委会第十二次会议新闻发布会上表示,“支持房地产市场健康发展的相关税收政策已按程序报批,近期即将推出。”这一席发言,让不少购房者对于这一重磅政策充满了期待。

仅过了5天,财政部、税务总局和住房城乡建设部就联合发布了《公告》。

根据《公告》,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。

增值税方面,在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税。土地增值税方面,取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅,继续实施免征土地增值税优惠政策。

此外,《公告》还明确,住房交易税收新政策自2024年12月1日起执行。2024年12月1日前,个人销售、购买住房涉及的增值税、契税尚未申报缴纳的,符合本公告规定的可按本公告执行。

影响

契税新政将激发 新房和二手房交易市场活力

根据《公告》,此次新政策加大住房交易环节契税优惠力度,积极支持居民刚性和改善性住房需求。

据了解,此前,晋江执行的契税政策是,对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,按2%的税率征收契税。其中,家庭的成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女。

晋江房产业内人士介绍,这次把家庭购买唯一住房的契税税率,从90平方米扩大到140平方米以下。家庭个人购买第二套住房,如果不超过140平方米的,也是按照1%的优惠税率征收契税。消除购房者购房方面的这种障碍,对于今后增加市民的购房能力,扩大房地产政策的效果会有一定的积极作用。

业内人士表示,房产交易环节特别是二手房交易主要涉及契税和增值税。此次契税新政策,有利于降低交易环节的税收成本。

举例,购买位于晋江中心市区一套135平方米房屋(总价200万元),此前,契税为1.5%,就是3万元;新政策后将按照1%收取,也就是2万元,可以减少1万元。

“契税调整的影响很大。”业内人士表示,特别是对于改善型的购房者来说。当前的新房和二手房市场,改善型购房者已经逐渐成为购房主力,此次契税的调整,将进一步降低其购房成本,助力市场进一步向好。

延伸阅读

三部门有关负责人回应热点问题

问:此次调整房地产市场税收政策的主要背景是什么?

答:党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。党的二十届三中全会提出,允许有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准,完善房地产税收制度。中央政治局会议强调,要促进房地产市场止跌回稳,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。

为贯彻落实党中央决策部署,需要对取消普通住宅和非普通住宅标准涉及的增值税、土地增值税优惠政策如何衔接予以明确,并结合当前房地产市场运行情况,进一步调整优化相关税收政策,加大支持力度,促进房地产市场平稳健康发展。

问:纳税人如何办理优惠政策?

答:纳税人申请享受税收优惠的,应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的,纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息;不具备信息共享条件,且纳税人不能提交相关证明材料的,纳税人可按规定适用告知承诺制办理,报送相应的《税务证明事项告知承诺书》,并对承诺的真实性承担法律责任。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产管理部门制定。

问:降低土地增值税预征率下限的主要原因是什么?

答:与我国房地产开发模式相适应,土地增值税实行预征制度。为充分发挥土地增值税预征的调节作用,税务总局于2010年发文明确了各地区预征率下限,

其中:东部地区为2%,中部和东北地区为1.5%,西部地区为1%。

此次调整,将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后,东部地区为1.5%,中部和东北地区为1%,西部地区为0.5%。

问:税务机关将采取哪些措施方便纳税人享受有关优惠政策?

答:为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利,税务部门将会同有关部门采取一系列措施,持续优化纳税服务,提升纳税人的满意度和获得感。

一是进一步提升窗口服务效能。公告发布后,各地税务部门将以不动产登记办税“一窗受理”工作模式为依托,进一步优化线下窗口设置和线上操作流程,为购房群众提供缴税、办证“一件事一次办”的“一站式”服务。此外,税务部门还将视需求采取增设服务窗口、延长办税时间等方式,为有需求的群众提供办税服务。

二是进一步优化资料提供方式。持续加大部门协作信息共享工作力度,利用信息共享开展数据预填,减轻纳税人资料提供负担和填报负担。对于不具备信息共享条件且纳税人不能提交相关证明材料的,纳税人可以按照现行规定选择适用告知承诺制办理。

三是进一步加强政策宣传解读。各地税务部门将会同相关部门结合地方实际,通过办税服务厅纳税辅导岗专人、12366纳税缴费服务热线专线为纳税人提供专业的政策内容解读和办税流程咨询服务,快速响应纳税人关切,确保办税井然有序。同时,利用多种媒体媒介开展政策宣传解读,营造良好的税收营商环境。

住房交易环节契税政策变化

(2024年12月1日起执行)

购房类型	购房面积	契税政策变化
个人购买家庭唯一住房	90~140平方米	契税从1.5%降到1%
	90平方米以下	契税依旧为1%
	140平方米以上	契税依旧为1.5%
个人购买家庭第二套住房	不超过140平方米	契税统一为1%
	140平方米以上(北京、上海、广州、深圳)	契税从3%降到2%
	140平方米以上(北、上、广、深以外地区)	契税依旧为2%

| 资讯

晋江两宗优质地块 即将出让

本报讯 昨日,记者从晋江市自然资源局获悉,12月10日,晋江位于晋东新区和安海镇的两宗优质地块即将出让。

位于安海镇的地块编号为P2024-57号地块,毗邻规划建设R1线,土地面积80827平方米;土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地——教育用地(幼儿园);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.6,10%<建筑密度<35%,绿地率≥30.43%,起叫价为38360万元。在教育配套方面,该地块建成后业主子女可就读该地块配建幼儿园,未建成之前就读梧山中心幼儿园;小学可就读片区配套小学(暂命名:晋江市安海中心小学新城校区),未建成之前就读庵前小学;中学可参与养正中学派位摇号,未摇号就读松熹中学。

位于晋东新区的P2024-4号地块毗邻上海市第六人民医院福建医院(和敬院区),是全面回迁安置房地块。该地块由土地竞得人按照约定的要求进行开发建设,建成后全部回购。根据拍卖公告,该地块土地面积45781平方米;土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0,10%<建筑密度<30%,绿地率≥30%;起叫价5900万元。

10月泉州 一二手房价最新出炉

本报讯 日前,国家统计局公布2024年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,10月份,泉州一、二住宅销售价格均环比下降。其中,新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,二手住宅销售价格环比下降1.2%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,10月份,泉州新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,同比下降7.2%;厦门环比上涨0.2%,同比下降10.9%;福州环比下降0.7%,同比下降9.1%。二手住宅销售价格方面,10月份,泉州环比下降1.2%,同比下降11.5%;厦门环比上涨0.1%,同比下降14.5%;福州环比持平,同比下降10.6%。

分面积段看,10月份,泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.5%,同比下降7%;90平方米至144平方米环比下降0.4%,同比下降7.3%;144平方米及以上环比下降0.2%,同比下降6.9%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下环比下降1.4%,同比下降11%;90平方米至144平方米环比下降1.2%,同比下降12.4%;144平方米及以上环比下降1.1%,同比下降10.6%。

据了解,国家统计局对70个大中城市在10月开展的月度房价问卷调查显示,预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比继续提升,分别为75.9%和60.4%,分别比上月提高17.6个和15.0个百分点。

国家统计局城市司首席统计师王中华解读,10月份,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比降幅收窄或转涨,同比降幅趋稳,房地产市场预期进一步改善。

前十月份全国 新房销售77930万平方米

本报讯 日前,国家统计局发布了今年1月至10月份全国房地产市场基本情况。今年前十月份,全国新建商品房销售面积77930万平方米,同比下降15.8%,其中住宅销售面积下降17.7%;新建商品房销售额76855亿元,下降20.9%,其中住宅销售额下降22.0%。10月末,商品房待售面积73057万平方米,同比增长12.7%,其中住宅待售面积增长19.6%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年前十月份,全国房地产开发投资86309亿元,同比下降10.3%;其中,住宅投资65644亿元,下降10.4%。房地产开发企业房屋施工面积720660万平方米,同比下降12.4%。其中,住宅施工面积504493万平方米,下降12.9%。房屋新开工面积61227万平方米,下降22.6%;其中,住宅新开工面积44569万平方米,下降22.7%。房屋竣工面积41995万平方米,下降23.9%;其中,住宅竣工面积30702万平方米,下降23.4%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,今年前十月份,全国房地产开发企业到位资金87235亿元,同比下降19.2%。其中,国内贷款12400亿元,下降6.4%;利用外资30亿元,下降19.1%;自筹资金31483亿元,下降10.5%;定金及预收款26444亿元,下降27.7%;个人按揭贷款12436亿元,下降32.8%。

龙湖集团: 前10月销售845亿元

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司发布10月营运数据公告。数据显示,1—10月,该公司实现合同销售额845亿元,合同销售面积596.8万平方米。同期,该公司实现经营性收入约235.2亿元(含税),不含税收入220.9亿元,同比增长4.8%。其中,运营业务收入119.6亿元(含税),服务业务收入115.6亿元(含税),延续稳健增长。

数据还显示,10月单月,龙湖集团地产开发业务实现销售额112亿元,环比增长37.2%,连续两个月实现增长。

当前,楼市利好政策有力提振市场信心。龙湖集团表示,将把握政策利好机会,紧跟市场形势变化,以稳健姿态,持续为客户提供高品质产品及服务,通过协同开发、运营、服务三大板块,持续践行高质量发展,加速新发展模式转型。