

房税松动引热议契税调降或开道注册会计师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E6_88_BF_E7_A8_8E_E6_9D_BE_E5_c45_519104.htm

近日召开的国务院常务会议，分析当前经济形势，安排部署第四季度经济工作。值得注意的是，国务院提出的保持经济平稳增长的一揽子计划中，包含在第十条中的房地产政策细节被市场敏锐地捕捉，成为这一会议后最受热议的市场话题之一。国务院支持居民买房会议提出，要尽快出台有针对性的财税、信贷、外贸等政策措施，继续保持经济平稳较快增长。努力解决好涉及民生的问题，出台并落实保障低收入群众和特殊群体基本生活的政策措施。其中包括加大保障性住房建设规模，降低住房交易税费，支持居民购房。“纵观房地产交易环节，商品房交易环节的契税是最有可能率先松动的税种。同时，在开发商销售交易环节产生的土地增值税也有松动的可能。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌向上海证券报表示。易居中国分析师付琦介绍，在商品房交易环节，一手房交易中，购房者需要缴纳的税费包括契税和印花税等，二手房交易环节，除购房者同比例缴纳契税和印花税外，售房者需缴纳个人所得税、营业税等。“从2005年开始，房地产交易环节的税费调整一直是管理层调节市场供需冷热状况的最有效手段之一，也确实曾经带来一波又一波市场波动。”上海公积金家专家丛诚称。松动政策两大特征 专家指出，与此前两年多以抑制投资投机为目标的紧缩政策不同，即将启动的松动政策有两个特征需要强调：一是因为有2007年24号文关于住房保障规划政策在先，未来的松动并不能简单理解为对此

前宏观调控的反向调节。二是因为税费松动的总原则是提高住房交易和需求，这一宗旨符合中央和地方政府各方利益诉求，会在根本层面上达成共识，因此将比此前的紧缩政策更容易快速在市场上显效。契税方面，丛诚介绍，作为国家与地方各分50%的税种，其收取情况一直比较灵活。从上世纪90年代开始，为拉动住房需求，国家部分的1.5%曾经减免，而以上海等为代表的地方政府又补贴0.75%，购房者实际需要缴纳的税率只有0.75%。2005年5月11日，国家七部委出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》，房地产紧缩时代到来，各地方在契税政策全面恢复，上海等地执行非普通住宅交易契税3%，普通住宅1.5%的标准。但近几个月，房地产政策放松的迹象明显，成都等地方政府已经宣布减免地方契税部分，杭州更是提出免征80%契税。以一套百万元住房计算，购房者的契税成本从1.5万元降到3000元 还有哪些税费可松动？另外有可能松动的税费还包括营业税，甚至土地增值税。据了解，目前二手房售房的营业税标准是交易额的5.55%。根据相关规定，2006年6月1日起，购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。“对于营业税部分，税率改变的可能性不大，可行的办法是在对征税条件上做出修改，比如将5年以内改回2年以内等，以促进房产更快流通。”付琦称。顾云昌认为，房地产开发商需要缴纳的土地增值税也属于交易环节税费。2006年以来，因为相关政策明确了强制清算土地增值税的说法，某些大型房企仅为土地增值税计提一项，就冻结了数十亿元资金额。“无论是预征还是清

算都有一定问题，其中清算执行起来是非常困难的。”顾云昌表示。专家介绍，土地增值税按照四级累进税率计算，税率为房地产销售总额减去土地款和开发成本后的30%至60%。

“目前市场形势已经不同于紧缩时代，因此不排除对这一政策进行调整的可能。”顾云昌表示。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com