

成都松绑二手房超过两年转让暂免个税注册税务师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/520/2021_2022__E6_88_90_E9_83_BD_E6_9D_BE_E7_c46_520997.htm 百考试题与您一起关注：

成都松绑二手房超过两年转让暂免个税 昨日，本报报道了成都市最新出台的《关于进一步改善居民居住条件促进房地产市场健康发展的实施意见》的"新八条"措施后，引发市民高度关注，不少读者致电本报希望能详解意见。而在房产交易中心、楼盘现场，"新八条"俨然已是大家热论的话题。其中"六大疑问"成为市民追问最迫切之所在，为此，本报记者走访成都市房管局、公安局等相关部门，为大家解答疑问。

1问 3万多家庭新房安在何处？"新八条"措施：政府将组织投资150亿元，改造300万平方米旧城。关注点：旧城改造涉及哪些区域？答疑：旧城改造主要是中心城区的"两轴四片"、城中村、棚户区、东郊企业生活区等危旧房。"两轴"指人民路（起于火车北站，南至天府大道府河大桥，并一直接通天府新城）和东大街（起于盐市口，向东延伸穿越攀成钢片区至沙河，全长5.3公里）。"四片"指：红星路-盐市口片区，天府广场-陕西街片区，驷马市片区，猛追湾游乐园片区。旧城区改造后，将使3万多户家庭住上新房。

2问 购房多少平方米才能入户？"新八条"措施：只要在成都市购买商品住房（含二手房）面积在70平方米以上，人均住房建筑面积不低于上一年度城镇家庭人均住房建筑面积水平，且实际居住的市外人员可申请办理本人、配偶、未成年子女的常住户口。关注点：人均住房建筑面积不低于上一年度城镇家庭人均住房建筑面积是多少？如果是一家三口到底需要买多大的房屋才

能办理成都常住户口？答疑：成都市去年中心城区城镇家庭人均住房建筑面积约为27平方米。一个三口之家需要购买一套85平方米的住房，就可成为成都人。

3问 降息降税购房能省多少钱？"新八条"措施：个人首次购买90平方米及以下普通商品住房的，契税税率由1.5%降为1%，并按所交契税的地方所得部分给予全部补额。关注点：首次购房者契税优惠如何计算？答疑：计算公式为：首次购房契税=总房价×1%×35%（地方所得部分为65%）。比如一套85平方米45万元的住房，按照公式为：450000×0.01×0.35=1575元。而以前要缴契税为：450000×0.015=6750元。这样购房者就少负担5175元。

4问 新政对二手房有什么影响？"新八条"措施：居民将购买超过2年的普通住房销售，暂不负担营业税；个人转让自用2年以上住房，暂不负担个人所得税。关注点：请问该政策对"二手房"的具体优惠体现在什么地方？二次购房有无贷款优惠？答疑：此前，有关规定是"对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其所得的售房收入全额征收营业税；超过5年（含5年）转手交易的，免征营业税"；此次新政中明确"居民将购买超过2年普通住房对外销售的，暂不负担营业税".对居民为改善居住条件再次购买普通自住房的，个人住房贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例为20%.

5问 成都配套名校将如何分布？"新八条"措施：今年内启动，2010年4月前在中心城区商品住房集中建设区配套建成公办国家、省示范性中学，优质品牌小学、幼儿园，外地购房入户者子女可就近入学，义务教育阶段免费就读。关注点：商品房建设配套学校，具体规划是什么？答疑：市教育局和市房管局将于近日公布具体规划。但据了解，规划在中

心城区甄选七大商品住房集中建设区，2010年4月前在这些区域里配套建成公办国家、省示范性中学，优质品牌小学、幼儿园。四、七、九中，泡桐树小学、龙江路小学等名校将在明后两年进一步扩容，实现优质教育在中心城区的满覆盖。目前市教育局已初步确定了7大片区的配套学校名单与代管学校名单。万年场片区、钢管厂片区以及沙河源片区等几大新建楼盘较多的片区都将被纳入计划。参与接管的名校则有四、七、九中，泡桐树小学、龙江路小学、草堂小学等。

6问 新政会推高成都房价吗？ 关注点：省"十六条"及成都"新八条"是否抬高房价？ 答疑：四川省建设厅厅长杨洪波表示：楼市新政降低的是购房交易成本和开发商的开发成本，不会成为拉高房价的"推手"。《意见》通过信贷支持、税费减免等措施，主要是降低居民购房交易成本和开发商的开发成本，虽然为开发商带来一些利好信息，但立足点和着力点始终放在改善居民居住条件方面。特别需要强调的是，《国家汶川地震灾后恢复重建总体规划》将受灾居民家家有房住列为各项重建工作的重要目标，因此，《意见》把加快保障性住房建设摆在首要位置，明确了一系列政策。

专家解读"新八条"是投资信号"政府组织投资150亿，进行危旧房改造其实会对房产市场的供需关系进行一些调节。"昨日，四川大学工商管理学院李蔚教授说，旧城改造的加速将推动房产的供给。仔细研究新政条款，李蔚认为"新八条"对二手房的"松绑"是最新的变化，以前规定房屋5年内卖要交营业税，而现在居民将购买超过2年的普通住房对外销售的，暂不负担营业税。个人销售自用2年以上住房所得，暂不负担个人所得税。"这是开放投资市场的一个信号。"李蔚说，这将增加投资者的信心，增加投

资者介入。 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