

国务院出台政策二手房营业税免征优惠终结注册税务师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_8A\\_A1\\_E9\\_99\\_A2\\_E5\\_c46\\_646273.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E5_9B_BD_E5_8A_A1_E9_99_A2_E5_c46_646273.htm) id="tb42"

class="mar10"> 国务院12月9日出台的有关“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施”的规定，终于让社会各界争论了很长一段时间有关房地产优惠政策的问题尘埃落定。而对该规定的出台，业内人士分析认为，包括北京在内的一线城市目前已高达40%涨幅的短期炒房行为或将因此得到抑制，“房龄”在2到5年之间的房源年前或将突击上市，因房源不足而带来的二手房房价快速上涨态势有望得到抑制。但考虑到房价下跌需要一个过程，因此新规定也很难造成年前二手房价下降。一个“继续”：二套房贷优惠将继续 在去年12月20日公布的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(又称“131号文”)中，有两条鼓励普通商品住房消费的政策当时暂定执行时限为“至2009年12月31日”。此次明确继续实施的主要是第四条：“加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。”一个“恢复”：营业税征免时限恢复至5年 去年的“131号文”对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策，将个

人购买普通住房超过5年享受税收优惠，改为2年。将过去按照全额征收的税收，改为按照差额征收。业内认为，此次，国务院常务会议明确将征免时限恢复至5年，这将对短期的炒房投机形成抑制。解读北京“房龄”2到5年的二手房交易成本将涨4倍达历史最高水平“按照国务院的新规定，12月31日以后，个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，这将使得二手房交易成本比2008年上升4倍。”美联物业市场研究部总监张大伟介绍。根据国务院的有关规定，有关二手房营业税征收优惠是从今年1月开始实施，也就是说，从1月到12月31日期间，“房龄”在2年以上的二手房，都免征营业税；而在此前，只有5年以上的才免征营业税。“虽然这次是营业税的免税期限恢复到2009年之前，但因为在此前，北京市银监局出台了84号文，杜绝了2009年之前很多买房人通过做低成交价避税的做法，因此，新规定将让今后2到5年之间的二手房交易成本增长4倍。”张大伟用实例算了笔账：2009年以前北京二手房交易执行的虽然是5年内全额收取5.5%的营业税，而实际交易中，因为很多中介公司和买卖双方通过“阴阳合同”避税即买房人通过“阴阳合同”，把要作为纳税凭证的网签合同价格做低，北京5年内二手房基本都是按照地税局及建委规定的最低指导价格纳税，而今年9月以后，因为北京银监局84号文的出台，规定银行必须按照网签合同评估贷款额度，杜绝了“阴阳合同避税”做法，二手房买卖按照实际成交额全额纳税。以一套3年期限80平方米、建委最低纳税指导价格为80万、成交价格为200万的二手房计算：2009年之前，该套房需要缴纳的税费为：营业税 $80\text{万} \times 5.5\%$ （“避税”做法）契税 $80\text{万} \times 1.5\%$ 个税 $80\text{万} \times 1\% = 6.4\text{万元}$  2009年12月前：营

业税零 契税200万 × 1.5% 个税200万 × 1%=4万元 优惠取消以后：营业税200万 × 5.5% 契税200万 × 1.5% 个税200万 × 1%=16万元 “不难看出：2009年以后，营业税取消后，和2009年相比，2到5年内的二手房房源交易税费成本上升4倍。即便是和2009年之前相比，也高出了两倍多，这意味着营业税优惠政策取消后，二手房交易成本将达到历史最高水平。”张大伟强调。40%左右房源受影响最大二手房价格有望止涨走稳

计算结果显示，税费优惠政策取消后，北京二手房交易成本即便是和2009年之前相比，也高出了两倍多，二手房交易成本将达到历史最高水平，而这将对2到5年内的“短期炒房”行为起到抑制作用。“年底前，北京等城市二手房市场2到5年期的房源或将突击上市出售，此前因为房源供不应求而造成的二手房价连续猛涨的现象，或将因此止涨走稳。”中原地产华北区总经理李文杰、北京金隅嘉业房地产公司副总经理王新光等人分析认为。根据北京中原地产、链家地产、美联物业三家知名中介公司的统计，目前，北京二手房市场上挂牌出售房源中，此次政策调整最受影响的2到5年期的房源约占成交量的40%上下。“而事实上，因为近几年炒房人群的增加，市场上2到5年、炒房人计划短期炒房的房源远不止40%。这部分房源因为二手房房价飞涨，10月后甚至出现一天涨10万元的疯狂现象，因此很多5年以内的房源房主并不急于出手，甚至卖了后还不惜双倍赔偿买房人继续‘捂房惜售’等待涨价。但随着税费优惠政策的取消，年前，这部分短期炒房的房主肯定要急着上市出售。”李文杰分析，“北京二手房市场此前一直呈现的房源不足而房价飞涨的局面将因此在前得到改变。房源多了，买房人选择多了，二手房业

主‘物以稀为贵’的优势也就没有了，年前二手房价也将因此止涨走稳，但不会马上出现下跌，因为房价下跌毕竟需要一个过程。”而对一些年前突击上市出货的二手房主会不会借“优惠政策”突击涨价这一购房人关心的问题，链家地产相关负责人表示，“这种情况不会出现，因为房源多了，买房人可选的余地大了，业主过去用来涨价的‘稀有’因素没有了；此外，买房人还可选择过了年再买，短期炒房的房主在年后肯定将面临因交易成本高而让利给买房人的局面。”同时，作为新房的开发商，金隅嘉业副总经理王新光认为，年前，随着2到5年之间二手房房源上适量的增加，也会间接推动一手新房的销售，“眼下，在投资渠道有限的情况下，卖旧买新还是很多人的选择。”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](http://www.100test.com)