

房地产新政出台,不够5年二手房免交营业税的末日到了

业主凌晨排队赶搭末班车

□本版撰文 时报记者 叶静
 田桂丹 高江虹
 袁峰 苏华俊

昨天,是九部委出台稳定房价细则首日;今天,是不够5年的二手房免税末日,明天,就是实施新政首日,5.5%转手营业税难逃。

市民急,凌晨签完约天没亮就到交易所排队过户,广州市房产交易中心派了370个办件筹,比平日多派了170个仍不够。

中介急,忙得满城转,催人签约、带客看楼、帮客过户。赶不上的,开始打着“小九九”,怎么样才能够把税给逃掉。



听到5年营业税消息后,赶去交易中心办件的人比平日增加了一倍。时报记者 巢晓 摄

在怡乐路有一套50平方米房的彭太太告诉记者,“两天前有人想34万买这套房子,我还想等它涨2万再卖,现在等不了了”。她算了一笔账,就算6月1日之后再转手能卖到36万,扣掉营业税即36万×5.5%=1.98万,只赚多200元,还不知道能否卖到这个价,还是赶紧出手要紧。

据中原地产物业部高级区域营业总监朱伟洲介绍,昨日凌晨有部分卖主在网上看到细则后,致电中介要求签约卖楼,“有业务员签约到凌晨一两点,签完约就马上到交易中心门口等开门拿筹办件”。

交易中心:
 昨派出370个办件筹

昨日,记者在珠江新城的多家中介行看到,人去楼空,满堂红研究部副总经理周峰解释说,店员都出去与客户联系看楼或者签合同了。中原地产研究部的二手楼市负责人也表示,“这两天员工都很忙,所以总部不会去干扰他们”。

负责满堂红办理过户手续的黎先生表示,昨日他共经手40多宗办件,“但还是没有破去年六一新政时七八十宗的量,不过可能今日最后冲刺时会破量”。

记者昨日上午10点多在广州市房产交易中心看到,派号拿筹卖楼处排了长队。据了解,交易中心在8点40分开始受理业务。10时28分时,筹号已到214号,并显示前面有110人等待办理。

现场工作人员透露,昨日交易中心的办件人数比以往增加一半左右,“都是听到5年营业税的消息后赶过来的,明天可能人更多”。11时10分,陈小姐到服务台要两份“二手房买卖合同”,并索要办件排队筹号时,得到的回答是:“今天300个筹已经派完了。明天早点来

吧。”据了解,平时交易中心每日派筹量为早上100个,下午100个。昨天一上午就派了300个,下午还加班再派近70个筹号,总共多派了170个号,原本只想加100个号的。

二手业主:
 从香港赶来搭“末班车”

记者在登记大厅的休息区桌椅上见到一早从香港赶来广州卖楼的劳先生,他表示,“早上起来看到新闻就马上坐车过来了”。和他一起来办件的欧先生笑着附和:“5.5%毕竟不是小数目,起码都要1万多块的。所以我在这里听到最多的词就是‘5年’和‘6月1日’。”他表示,许多人根本无法反应过来,“搭不上末班车了”。

合富置业专业人士分析认为,从长远来说,此次《意见》的出台,事实上对二手楼市传达了一个正面有利的信息,当中“买房不足5年转手全额征收营业税”的规定,对二手市场里的自住型买家影响不大,反而会更大力度地打击了市场上的一些短期炒家,使楼价更加健康地发展,整体租价将呈现上扬的趋势。

一手楼市:
 忧涨价赶买大户型

相比二手市场的忙碌紧张,一手市场则平静得多。记者在白云区多个楼盘的售楼部里并未发现太多人流,市场反应比较平静。记者在正域·金逸罗售楼部采访了有意购买该楼盘二期产品的黎先生,他认为《意见》的出台多少会影响市民的购买欲,但像他这样准备进行二次置业的市民则更多会考虑近期入市,因为害怕发展商趁火打劫——对大户型进行提价。而且,一两年后随着市场中小户型变成户型供应主角,大户型的价格会更加贵。

银行房贷

四大分行首付早提至三成

把过去首付比例由20%提高到30%,而对购买低于90平方米的住房,仍执行首付款20%比例,充分考虑了中低收入群众的购房需求。经济人士指出,这是国家政策面首次提出“区别化”的住房信贷政策。记者了解到,四大银行广东省分行首付已经提至三成。

记者获悉,去年央行3月份公布房贷新政后,广东银行业住房按揭贷款政策就对购买第一套新房的客户基本上采取了首付三成、利率9折的房贷政策,对第二套或多套住房按揭的客户首付至少三成,其利率实行基准利率。另外,部分银行目前已拒绝为购买第3套

住房的个人提供贷款,因此新政对这些银行的个贷业务并无大的影响。

余丰慧建议,人民银行以及银监会在九部门“六项”意见的基础上,对于有区别地适度调整住房消费信贷政策还要细化,进一步加大区别对待的力度。可以考虑,首付款比例政策在面积上实行梯次政策,如90平方米至120平方米实行首付款30%,120平方米以上可提到40%,160平方米以上可提高到50%等。在套数上,同样实行梯次政策,比如两套提高到30%,三套以上提高到50%等,以避免出现中小户型投机行为。

地产商聚会

“最痛”70%以上硬指标

据广州市光大花园副总经理陈洪志透露,“这次中央出台调控不同于以往,涉及到了很多操作细节,打击强度超出意料”。据了解,广州房地产商在一次聚会上都表示,此次细则的“三限房”规定,即“自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上”等规定让房产商感到“最痛”。

“接下来开发商都会特别关注广州市政府的动态”,他表示。据悉,直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整“三限房”比例的,必须报建设部批准。因此,地方政府的政策似乎还存有变通空间,“中央此次是对所有城市都一刀切了,事实上广州作为大中型城市,是以换房置业的人为购房主力”。据介绍,这部分人群比较需求的是较大户型的住房。

广州一家房地产企业负

责人说,政策限定90平方米以下户型比例要达到项目总面积的70%,这一政策是打在开发商身上的“硬棒”。目前,户型趋大、中小户型偏少是各地房地产开发的一个特点,在售楼盘供应的主力户型以90平方米~130平方米的三居室、四居室户型居多。现在户型格局将面临大调整。

业内人士分析指出,在落实调整住房结构的“双70%”规定中,要防止出现三个“变向”:其一,要稳定90平方米以下住房的房价,防止热钱从炒“豪宅”到炒“小户型”,如果“小户型”价位过高,即便是占到“70%”,百姓依然承受不起;其二,保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)和廉租住房的供应地段,如果把这些住房都建在偏远郊区,即便百姓买得起,也会住得难;其三,防止开发商在“小户型”做文章,如增加住房高度,将“小户型”变向建成“大户型”等。

专家话征税

问:免税的期限是从递件时算还是按过户时间算?

答:只要双方递件申请发生在6月1日前,就按老的征税规定,2年后5年内的房子不用交营业税。

问:营业税新政会使房改房转手也“挨刀”吗?

答:广州市社会科学院研究员谈锦钊表示,“细则恰恰是照顾到房改房的转手,才把期限定为5年”。房改房的“末班车”是在2000年,也就是说最后上市的房改房都已经有5年了。另外,非普通住房指的是144平方米以上的住房,“在房改房来说,只有局级干部才买得到的”。因此这部分房子在房改房中并不占多数,影响也不大。

问:目前在广州成交量最大的是楼龄5年以内的“次新房”。此次细则一出,是否将对正走在扩张路上

的中介行业“致命的一拳”呢?

答:肯定有影响,但最终程度有多大要看6月份市场的反应。中原地产物业部高级区域营业总监朱伟洲表示,“中介行的竞争程度会进一步激化”。满堂红研究部副总经理周峰也表示,“谁争得更大的市场份额,谁受的影响就小一些”,“一些小的中介行的洗牌出局是必然的”。

问:购房时间标准如何界定?

答:广州市地税局有关负责人表示,按照现行政策,是以个人房产证或契税完税证明上所注明的时间作为其购房时间,如果两个时间不统一,就按照“孰先”原则。至于“新政策”的时间标准,要等到税务总局出台具体文件之后才能知道,目前仍是按照现行政策执行。

人心思避税

从明天开始,二手房5年内转让要交全额5.5%的营业税,这让很多赶不上末班车的业主慌了神,开始思量以后的避税办法。有些专业“炒家”想出了一些专业的避税方法,但都有风险。

避税办法1:典当

张先生是专业“炒房”人,从去年6月1日开始对两年以内的房屋开征全额营业税起,就绞尽脑汁想怎么避税,与一朋友聊天发现可以通过典当避高额营业税。

比如,100万卖一套不到5年的房,新政下要缴5.5万营业税。如果买主与其签署一份“典当合同”,表明张先生因急需用钱,将房屋出典给买方,典当的价格为100万元,并同时约定如果在回赎期内张不将房屋赎回,房屋所有权将归买方所有。张先生只要与买方将房产证、典当合同及双方身份证明等材料备齐,共同到房管局进行登记。回赎期过后,只要张先生“没有履行”典当合同的约定偿还买方的费用,买方自然就取得房屋所有权,双方到房管局办理过户手续即可。这样,张先生就可以省下营业税,只要缴纳过户的契税和印花税即可。

风险:在约定期限内,如果卖主不想卖房了,他只要在约定期限内把钱还给买主就可以了,那么买主最后“竹篮打水一场空”。而且没有发生买卖关系,不能按揭只能一次性付款,买主压力较大。

避税办法2:明赠暗售

按照我国现行的税法,赠与的方式是可以免税的,于是就有人打起了这方面的脑筋。童先生80万卖一套2年房,新政下要缴税4.4万元。有中介支招通过“明赠

暗出售”方式交易。童先生可与买家通过中介签订一份售房合同,价格为80万。然后双方到公证处进行公证,把该套房屋赠与买主即可。而一般公证费只为评估值的2%。赠与只需缴纳公证费、评估费、评估值3%的契税等费用,可节省一半费用。

风险:广州市天源税务师事务所的董事长李女士表示,一般情况下可免税,但非100%,因为税务部门可保留对房屋评估定税的权利,一旦避不了税,有可能要缴成交价5.5%的营业税,加上其他费用,更划不来,风险较高。另外卖方可能在6个月内改变初衷,申请法院撤销赠与合同。卖方赠房后买方可能会拒绝付款;要一次性付款。

避税办法3:少报交易价

不少市民还认为,可通过虚报交易价逃税。比如市民陈小姐想60万卖房子,但实际签合同同时,只签30万,少交一半税,也就是1.65万元,买方私下仍给足陈小姐60万。

风险:避税额并不大,而且税局一旦发现交易存在虚假情况,不但要补缴税款,还要处罚0.5~5倍的罚款。另外,买主再卖房时,若新买主不愿意签虚假合同,卖主就要承担高额营业税,以及个人所得税。

避税办法4:以租代售

这是目前最常用的方式,先出租,等到5年后再出售。也有一种类似于“期货”形式的以租代售形式,就是双方先签好买卖合同,但是合同真正执行是在房产证满5年之后,之前想让买主以租房的形式居住。

风险:相对比较安全,但资金回收速度非常慢,一旦一方毁约,另一方损失很大。