

市民工资薪金日益提高,税负也相应提高,为此专家建议——

■ 简讯

借钱投资房产
须小心风险

新华社电 随着政府不断出台宏观调控政策,房地产市场进入一个微妙的时期。有关专家提醒,投资者要关注逐渐增大的投资风险。

首先,要分清房子的用途,是自用还是投资。对于“什么时候买房好”的问题,业内人士表示,如果是自己住,那看好了就买,不要等。因为市场永远比人聪明,没有谁能够完全准确地预测未来的房价。

其次,根据家庭收入,量力而行,切忌借钱投资。尽管“以租养供”已经成为房地产市场的投资新趋势,但利率不断提高,银行对投资者(非买房自住者)往往没有优惠政策,所以投资者必须综合考虑长期收益风险。

对于那些渴望通过房地产投资获得高回报的市民,专家提醒要根据家庭收入情况适当投资。一般家庭的房地产投资总额应该是家庭总收入(夫妻共同资产的总额)的50%,有小孩的家庭最好定为30%~40%。

第三,要计算成本,分析市场,寻找投资热点。“以租养供”的前提是房子能够顺利出租,因此投资者不仅要支付首期房贷,对房子进行简单装修,出租时还可能购置一些家电。成本可能比想像的要多一些,投资者必须计算好投入产出比例。如果住宅的租金收益与按揭费用仅相差200~300元,就不要轻易投资。投资者还需要对市场进行分析,毕竟热点区域不是一下子形成的,有一定延续性。

巧用储蓄品种
组合多赚收益

新华社电 储蓄在居民理财产品中占据重要地位,但多数居民不知道如何利用不同储蓄品种以赚取更多收益。在近日由中国人民银行和重庆市人民政府联合主办的“全国金融知识展览重庆巡展”上,金融专家介绍了三种通过储蓄品种组合以更多赚取收益的存储方法。

一是阶梯存储法。以5万元为例,2万元存活期,便于随时支取;另外3万元分别存1年期、2年期、3年期定期储蓄各1万元。1年后,将到期的1万元再存3年期,以此类推,3年后持有的存单则全部为3年期,只是到期的年限不同,依次相差1年。专家说,这种存储方法能使储蓄到期额保持等量平衡,既能应对储蓄对利率的调整,又可获取3年期存款的较高利息,适宜工薪家庭为子女积累教育基金等。

二是连月存储法。每月存入一定的钱款,所有存单年限相同,但到期日期分别相差1个月,也称12张存单法。这种存储方法能最大限度地发挥储蓄的灵活性,一旦急需,可支取到期或近期的存单,减少利息损失。

三是组合存储法。这是一种存本取息与零存整取相结合的方法。先存为存本取息储蓄,1个月后取出利息,再存为零存整取储蓄,以后每月照此办理。这样,存本取息储蓄的利息,在存入零存整取储蓄账户后又获得了利息。

证券时报

巧领收入 3招合理避税

□ 时报记者 袁峰 见习记者 曾祥萍

工资以外的年终奖和兼职收入如何合理避税?买房买车的支出又该如何将税额规划在最低限度?随着市民收入水平日益提高,这些关于“合理避税”的话题开始摆上台面。

对此,近日华南理工大学科技园培训中心税务策划课程老师邹海燕在接受记者采访时,针对不同的情况提出各种规避方案,以帮助市民达到“节税”的效果。

收入奖金

分次领取减少税负

据了解,目前一般工资、薪金所得按月计征应纳税款,税率为5%~45%。其中,工资收入越高,相应纳税就越多。比如2005年,广州和佛山两地年工薪收入7.2万元以上的纳税人占工薪阶层比重分别为8.68%和1.34%,而缴纳的工薪所得税款比重却分别达到60.9%和46.5%。可见,随着工资薪金的提高,如

何合理节税的重要性便越高。

专家支招: 由于个人的工资、薪金所得采用超额累进税率征税,工资收入越高,适用的税率也越高,相应纳税就越多。因此年终奖等收入采取“分批领取”的方法,可适当减少缴税额度;而兼职的收入,采取“分次申报”也可合理地避税。



在法律允许的前提下,进行相应的规避安排,可合理避税。时报记者 黄亦民 摄

物业投资

巧妙利用退税优惠

根据7月26日国家税务总局发布的新通知规定,个人出售自有房屋所得税率为20%,计算公式为:应纳税额=应纳税所得额×税率(20%);个税=(转让收入-房屋原值-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用)×20%(合理费用假定为10%)

邹海燕指出,合理费用是指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用(商品房及其

他住房装修费用最高扣除限额为房屋原值的10%)
 比如,张先生于2005年购买的一套房子,假设原值为48万元,现在以65万元出售。由于该套房屋在营业税征收期内,所以他需要缴纳营业税、印花税和个税。

转让房屋需缴纳的营业税=65×5.5%=3.575万元
 印花税=65×0.05%=0.0325万元
 因此,需缴纳的个税=(65-48-3.575-0.0325-4.

8)×20%=1.7185万元
 该业主所要交纳税费总额为:营业税+印花税+个税=5.326万。

专家支招: 中国银行广东省分行有关人士指出,市民转让房产在不同的时段成交有不同的纳税标准,另外,目前地税局方面已出台个人转让房产税收政策,一年内先买新房再卖旧房的市民也可享受个人所得税的全部或部分退税优惠,因此,符合此条件的市民可以留意该优惠政策。

买车交税

排量越大税负越高

根据最新的消费税调整政策,自2006年4月1日起,乘用车(包括越野车)依据排气量大小来界定适用不同的税率,排气量越小的汽车,消费税适用税率越低。具体税率情况如下:

排气量小于1.5升(含)的小汽车,消费税率

率为3%;排气量在1.5升~2.0升(含)之间,税率为5%;排气量在2.0升~2.5升(含)之间,税率为9%;排气量在2.5升~3.0升(含)之间,税率为12%;排气量在3.0升~4.0升(含)之间,税率为15%;排气量在4.0升以上的,消费税率

专家支招: 邹海燕建议,如准备购买小汽车,可根据自身需求来选择不同的排气量,参照适用税率作出节税的安排。

对于进口汽车而言,进口到岸价格的申报将影响到进口关税的适用,所以不同的价格安排将有不同的税务效果。

张先生的合理避税案例

张某为一设计人员,利用业余时间为一项工程设计图纸,获取报酬6万元。何某要求建设单位将该项报酬分12个月支付,每月支付5000元。(纳税基点假设为800元)

付款方式	一次性支付	分12个月支付
应纳税额	60000×(1-20%)×20%×(1+50%)=14400元	(5000-5000×20%)×20%×12=9600元
避税额度		分月支付,可合理避税14400-9600=4800元

王小姐的合理避税案例

王小姐月收入1200元(包括各类津贴和月奖金),年终公司准备发给3000元的年终奖金。(纳税基点假设为800元)

领取方式	一次性领取	分两个月领取
应纳税额	12月应纳税额=(1200+3000-800)×15%-125=385元; 次年1月税额=(1200-800)×10%-25=35元	12月应纳税额=(1200+1500-800)×10%-25=165元 次年1月税额=(1200+1500-800)×10%-25=165元
避税额度		通过将收入均衡摊入各月的做法,合理避税385+35-165-165=90元

转换基金品种规避风险

激进投资者可关注大盘封闭式基金,回报率高可达20%

时报讯 近来,许多基金持有者看到基金单位净值大幅波动,到手的利润缩水,心里免不了着急,就不敢一直持有。赎回兑现收益固然是个办法,不过,专家建议,可以把握基金转换的时机,使用基金品种转换来规避风险,而获得更高的收益。

据了解,货币基金和中短债基金不收申购赎回费,为这类基金成为资金中转

站提供了很好的机会,而基金公司一般都会提供在开放式偏股型基金和货币基金之间自由转换服务。

近期,随着股市缓慢上涨,上证指数再次接近1700点,不少偏股型基金的投资者在最近一个月也获得超过10%的收益。不少基金投资者想赎回基金,保住短期投资收益。

对此,理财专家建议,

一些对股市后市1~3个月不看好的投资者,可适时把部分股票基金转换到货币基金,等待时机成熟之后再转换成股票基金。

另外,很多基金投资者一味在开放式基金中选择或转换,而忽视了封闭式基金的投资机会。

其实,高折价率为封闭式基金提供了和开放式股票型基金不同的投资理念,投

资封闭式基金不仅要选择股票点位低时购买,而且还要关注基金折价率的变化。

理财专家建议,一些在股票型基金中已获得较好收益的投资者可以关注封闭式基金中期的投资机会,适时地进行基金转换。

而对于一些保守的开放式基金投资者而言,则可适时转换成即将到期的封闭式基金,这些封闭式基金

将转换成开放式基金,即使基金单位净值在到期时下跌10%,投资者一直持有到期也会有收益。对于比较激进的投资者,可以关注折价率高达50%左右的大盘封闭式基金,这类封闭式基金受到折价率变换的敏感性大,如果折价率从50%下降到40%,基金的相当投资回报率可以达到20%。