

合肥昨起执行房产交易契税、营业税优惠

新政实施首日，想买的多，愿卖的少

已缴税未过户的纳税人可中止交易申请退税

□ 记者 任金如

2月22日，房产交易契税、营业税调整新规执行的首日，市场星报、安徽财经网记者从合肥市地税局了解到，各地税办税大厅已经开始执行新规，2月22日之前购买房产并未交房办税的购房者可享受优惠政策，已申报税费但未过户，除非中止交易，否则契税、营业税缴纳仍按老政策执行。二手房市场，咨询的客户明显增多，但昨日挂牌的寥寥无几。

市民：第三套住房不享受优惠政策

昨日，市场星报、安徽财经网记者从合肥市地税局了解到，从2月22日开始，合肥地税局各办税大厅就按照新政策征收两税，在2月22日之前购买房产并未交房办税的购房者可享受契税优惠。而在2月22日之前已缴税但还没过户的购房者，是否可以享受优惠政策，昨日，很多市民通过税务局的各种咨询窗口进行询问。“我上周五下午3点多办完缴税手续，四点多的时候新政策就出来了，你说亏不亏？”市民张女士一大早便来到合肥地税局蜀山分局的交易大厅咨询退税事宜。而在她之前，10分钟内，已有四位纳税人咨询退税怎么办，基本上都是大户型的购房者。

已经办理交税手续还没办理房产证的纳税人可以申请退税，蜀山地税局一工作人员明确答复：“这需要先签房屋中止协议，申请退税，系统里删除记录后才能再次按流程报税”，必须提供中止交易和房产局产权未过户证明等文件，才能提交退税申请，一般需要十几天的时间才能退税。

另外，合肥地税局明确答复咨询者，个人购买家庭第三套改善性住房，面积不分大小，一律按照4%的契税征收，即市民购买第三套住房不在本次优惠政策范围之内。

市场：想买二手房的比卖房的多

相对于新房市场，二手房市场明显要“火爆”得多。

在青阳路上的几家售楼部里，市场星报、安徽财经网记者看到，来看房的并没有几个。青阳路上某售楼部置业顾问介绍，虽然税收新政策对于住宅销售来说是利好，但是相对于房价总价而言，契税优惠额其实微乎其微，购房者购买房产多冲着品牌、地段等等，因为契税优惠而买房不太可能。

二手房中介公司则热闹得多，昨日，记者在政务区几家中介门店看到，来询问房源的购房者不少。税收优惠政策出来了，一些次新房的大户型有可能会入市，所以，市民杨先生第一时间就到政务区的房产中介公司“挂号”候房，“其他城市是库存压力大，但合肥这个城市是新房压根不好买，还不如买二手房，税收优惠要大得多”。

望江路上一家二手房公司的从业人员告诉记者，新政让二手房买卖双方都会享受到利好。按惯例，契税是买房者缴纳，而营业税是卖房者缴纳，拿百万元的房子来说，买房者契税可省下5000~20000元不等；而营业税现在只要2年以上住宅全部免税，明显是140平方米以上大户型降低了税收门槛，大户型的需求会增多，但这几日挂牌的数量并没有激增，来询问的市民数量却是翻番。

业内：二手房大户型交易将增多

从契税、营业税调整前后对比来看，此次政策调整，改善型需求为主的大户型住宅获益最多。业内人士认为，无论是降首付还是降税，都是为了促进改善性需求释放，来达到去库存的目的。业内人士分析，此次契税、营业税调整政策出台，对于合肥楼市利好较大的还是二套房契税下调，普及面比较广。而营业税的减免主要是促进房地产现房交易，政策落地后，二手房的大户型交易将会有所促进。

但是，对于目前库存量非常小的合肥来说，契税、营业税的下调对市场实际影响力有限，有业内人士甚至表示，在降首付、降税的刺激下，新房房价可能会继续上涨，存在开发商借机提高价格的可能，最终政策的效果要在未来几个月才能够体现。

合富辉煌安徽区总经理康伟也认为，契税的调减对购房者来说最直接的就是降低成本，对三四线城市去库存有较大意义，但就库存有限的合肥来说此类政策的效果可能也有限。安徽文一集团副总裁邱胜华认为，这是国家在刺激改善型需求更好释放，近期来一系列新政已奠定了房市今年的大利好。合肥万途营销总经理孙宜庆认为，对于住宅成交稳步上升的合肥来说，新政的导向有可能一定程度上加剧价格的上升趋势。



算账 百万房产，最多可省2.5万契税

为计算便利，均以网签价为100万元房屋总价为例

家庭唯一住房



>90m²

90平方米以上住宅，网签价100万元
调整前：100万元×2%=2万元
调整后：100万元×1.5%=1.5万元

可节省0.5万元



>140m²

140平方米以上住宅，网签价100万元
调整前：100万元×4%=4万元
调整后：100万元×1.5%=1.5万元

可节约2.5万元

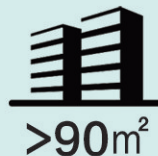
二套房



<90m²

90平方米以下普通住宅，网签价100万元
调整前：100万元×3%=3万元
调整后：100万元×1%=1万

可节约2万元税款



>90m²

90平方米以上普通住宅，网签价100万元
调整前：100万元×3%=3万元
调整后：100万元×2%=2万元

可节约1万元税款

这也就意味着购买首套房的大户型比较实惠，相对于调整税收政策之前，购买一套百万元的大户型能省下2.5万元的契税。

小贴士

二手房退税资料

- 1.房产部门出具的未过户证明；
- 2.退税申请（买卖双方），房屋中止协议（买卖双方需在协议上签字按手印）；
- 3.缴税的税票、发票原件复印件，契税完税证明原件复印件、契税完税情况证明原件复印件、首套房证明原件复印件、存量房买卖合同一份原件；
- 4.房地产转让完税（免税）审核通知单，存量房交易纳税申报通知单原件复印件；
- 5.买卖双方身份证原件及复印件、房产证原件及复印件（注：如是赠与、委托要提供公证书原件）；
- 6.一式三联写退税（抵税）申请审批确认书。

一手房退房、退税资料

- 1.开发商出具的退房协议；
- 2.网备单撤销证明；
- 3.退税申请；
- 4.购房发票复印件、契税完税证明原件及复印件、契税完税情况证明原件及复印件。首套房证明原件复印件。购房合同一份（网备单复印件）；
- 5.购房人身份证原件及复印件；
- 6.一式三联写退税（抵税）申请审批确认书。