



新“国五条”下的合肥表情



新“国五条”颁布后首个工作日,记者直击合肥楼市 合肥二手房缴税、过户“爆棚”



办税交易大厅挤满了前来咨询、交易的市民

股市大跌,楼市“火热”。

3月4日下午16:44,刚走进合肥地税局包河分局办税大厅的李先生,直接放弃了当天缴税的想法,满屋子都是人,整整有300号人排在他前面。

昨日是新“国五条”颁布的第一个工作日,合肥房产中介和市民,像潮水一样,涌入了各房产交易中心和办税交易大厅。新“国五条”捧“火”了合肥二手房市场?二手房交易“从严征收20%的差额税”,会打击市场投机客的存在?昨日,本报记者第一时间直击市场。

现象 缴税、过户“爆棚”

等待,苦苦地等待……

3月4日上午9点,位于合肥杏花公园北门对面的合肥地税局包河分局办税交易大厅的门口,已经有很多人在等候。因为在二手房交易流程中,过户之前首先要缴纳相关税费,很多担心新“国五条”会立即实施的市民,第一时间赶到了税务局。

9点10分,包河分局办税交易大厅的2号窗口,已经被交税费的市民围得跟“铁桶”一样。8点半就来排队的马先生,虽然拿到了办理缴税的号牌,但是已经排到了三十多号。9点23分,记者随机在取号机上取了一个房产交易类等候号码,取号单上显示,已有148人在等候。

同样的一幕,发生在位于合肥宿州路房地产大厦三楼产权监理处。3月4日上午8点50分,三楼东面专门办理二手房过户业务的大厅内,已经挤满了前来咨询和办理二手房业务的市民。咨询服务、办理过户等窗口前排起了长队,产权监理处不得不临时多增加几个柜台,为市民办理过户业务。

都是为了规避二手房过户20%差额的个人所得税,正在陪同客户办理过户手续的合肥美诚中介公司的一位工作人员说,新政一出,公司就让所有业务员给自己手上正在办理、即将进入交易环节的客户打电话。更有甚者,一些市民问完政策,直接在交易厅签了二手房交易合同。

市场 中介行业将进“冰河期”?

昨日,一位不愿意透露姓名的中介公司区域总监说:“这是有史以来对二手房市场打击最严厉的一次,一旦新政地方细则出台,将对二手房成交量打击巨大。”这对中介行业来说,意味着“冰河期”的到来,“会出现关店潮,尤其是那些在去年底今年初大幅增开门店的中介。”去年,合肥部分银行对于二手房市场“限贷”,已经让合肥700多家门店“死”了一半。

“因为合肥的有关细则没有出台,这个政策对于合肥中介市场的影响,真的不好说。”昨日,合肥市中介协会秘书长刘家刚接到记者电话时表示,从严征收20%的差额税,会让许多中介机构很“麻烦”。目前,合肥市中介协会注册的中介公司将近200家,但是到底有多少门店,已经无法统计。

“我们正在观望,如果这个政策从严执行,二手房交易成本过高,市场肯定会受到冲击。”昨日,合肥0551房产公司的熊俊经理,给了记者另一番分析。不少房主比买家还要担心,因为过高差额的个税让他们难以接受,就算转嫁到买家头上,也会增加成本。如果买家不愿意接受,买卖僵持,吃亏的还是房主。

对于投资性的老房源,冲击最为明显,昨日,一位业内人士如此表述新政影响,因为对大多数二手房源来说,新政实施后增加的税费成本,要占到总房价的5%~8%,这势必是一笔巨大的交易成本。

政策 二手房收税政策目前不变

令市场各方纠结的二手房个税问题,究竟是何结论?

昨日,国家税务总局新闻处相关负责人表示,目前,总局没有任何关于“国五条”落实的细则文件出台。

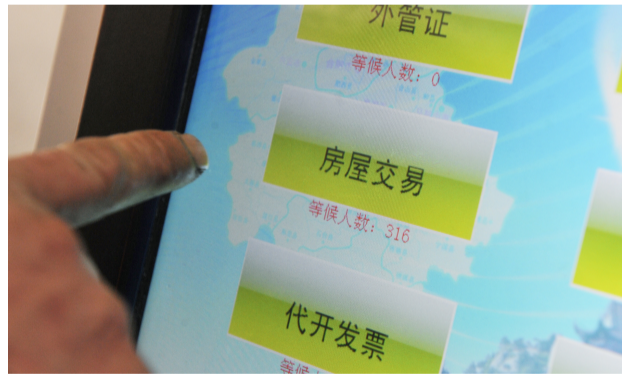
而记者从安徽税务部门了解到,“对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征”条款,并非新政。

1994年起实施的《中华人民共和国个人所得税法》就规定,“财产转让所得”应按20%的税率缴纳个人所得税,这里所说的财产就包括房产。而按照新“国五条”出台之前的政策口径,个人售房所得征收主要有三种方式:1、提供完整准确房屋原值凭证,按差额的20%税率征收;2、未提供的由当地税务机关实行核定征税,按交易总价款的1%计征;3、个人转让自用5年以上且家庭唯一生活住房的,免征个人所得税。

因为税收政策还是国家层面制定,所以目前市场上二手房收税政策不变。至于为什么合肥二手房过户会“爆棚”,是因为之前房屋买卖多按照房屋总价的1%计征,金额较小,现在从严格按照20%的征收,将直接增加投资客转让房产的成本,昨日,安徽税务部门相关人士认为。如,合肥目前市场上的房改房,当初的价格是几万元,现在已经上涨到几十万,如果按照差额征收个税,这里面差价产生的税费,已经使卖房者难以承受。

“无心插柳”?

新“国五条”中对二手房交易征收高额个人所得税(以下简称个税),对刚需型购房者来说,影响也是直接的。记者昨日了解到,目前刚需型购房者已有转变购房目标之心,而在新房楼盘,来访客户人气也见涨。“新政”会不会导致刚需向新房转变?



房产交易办税,已有三百多位在等候

安徽金联拍卖有限公司 司法拍卖公告

受法院委托,我公司定于2013年3月21日上午10时在合肥招标投标中心一楼电子竞价室以“网络电子竞价”的方式进行公开拍卖,公告如下:

一、**拍卖标的:**合肥市杏花村街道桃花源社区居委大三井东移民安置区10幢3号房产,建筑面积:227.88㎡,参考价:80.64万元。

二、**看样地点及时间:**标的所在地,自公告之日起至2013年3月18日止。

有意竞买者须于2013年3月19日(挂牌截止日)前,通过本单位(本人)账户以电汇、转账的形式向委托法院指定账户(收款单位:合肥市产权交易中心;开户银行:光大银行阜南路支行;账号:087670120100330005096)汇入竞买保证金人民币10万元,并携带相关材料到合肥市阜南路17号合肥招标投标中心517室办理申请登记手续(具体要求见合肥市产权交易中心《合肥市杏花村街道桃花源社区居委大三井东移民安置区10幢3号房产司法拍卖公告》)。

公司地址:合肥市淮滨路金鼎广场B座2306室

联系人:曹荣荣
联系电话:13956911987
0551-65633126

安徽金联拍卖有限公司
2013年3月5日

“春季名家书画、瓷器杂项拍卖会” 拍卖公告

我公司定于2013年3月24日(星期日)下午2:00,举办“春季名家书画、瓷器杂项拍卖会”,现开始面向社会各界征集名家书画、瓷器杂项、珠宝玉器、竹木牙雕等拍品,具体公告如下:

征集时间地点:自2013年2月25日至2013年3月15日,拍品送至合肥市三孝口邵氏数码城七楼本公司拍卖大厅(全天接待)。

预展时间:2013年3月21日到3月23日(展期3天,全天开放)。

展拍地点:合肥市三孝口邵氏数码城七楼本公司拍卖大厅。

电话:0551-62858305

温馨提示:本公司常年征集名家书画、瓷器杂项等拍品(拍品不成交不收取任何费用)。

欢迎参观 鉴赏

安徽邵氏拍卖有限公司
2013年3月4日