

激活改善型住房需求 释放市场活力

——财税支持房地产市场政策加速兑现

契税新政将激发新房和二手房交易市场活力

财政部、税务总局、住房城乡建设部11月13日发布公告，明确多项促进房地产市场平稳健康发展的相关税收政策。具体来看，包括加大住房交易环节契税优惠力度，降低土地增值税预征率下限，明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策等。

业内专家表示，上述多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策，对于购房者、房企均将产生实质性利好，通过降低购房者置业成本、缓解房企资金压力，有利于进一步稳定市场预期、提振购房者置业信心。

公告明确，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

财政部、税务总局、住房城乡建设部有关部门负责人就上述政策答记者问表示，契税方面，将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米，并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策，即调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要

面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，此次政策变化之一，是过去只有购买90平方米及以下的房子，契税按1%征收，而现在购买90至140平方米的房子，只要是首套房，都可以按1%征收。对于一线城市来说，其税率可从3%下调到1%，其他城市税率从1.5%下调到1%。对于总价100万元的购房交易，一线城市契税从3万元减少到1万元；其他城市契税从1.5%下调到1%，下降了三分之一。政策变化之二，是对于140平方米以上的购房类型，契税税率调整为1.5%。对于一线城市来说，过去契税为3%，现在降低为1.5%，下降了二分之一。

严跃进认为，契税下调影响重大，将直接激活中大户型房子的认购，尤其是90至140平方

米、140平方米以上的住房。由于税费成本减少，对居民改善型住房的需求将得到提振。此外，利好一线城市住房交易。

公告还明确，在土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

对此，中指研究院政策研究总监陈文静认为，近些年，随着房地产市场的持续调整，不少房地产项目的土地增值税实际税率已经明显降低，企业不少税费资金处于多缴状态，这部分资金如果不能及时退税，将增加企业的资金压力。本次将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点，有利于降低企业预征预缴的土地增值税，降低企业资金压力，对于当前稳定企业预期将带来积极影响。

增值税、土地增值税优惠政策 对普通住宅和非普通住宅待遇予以统一

公告还明确，土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策；增值税方面，在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上（含2年）住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上（含2年）非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

财政部、税务总局、住房城乡建设部有关部门负责人就上述

政策答记者问表示，通过明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。

陈文静表示，降低一线城市增值税税费是与取消普通住宅配套的政策，由于普通住宅涉及的税费主要是增值税和土地增值税，本次明确一线城市取消普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的增值税政策，购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税，这项政策可以明显降低一线城市增值税税费，进一步降低购房者置业成

本，将助力一线城市市场继续修复。对于土地增值税免征条件，本次政策明确取消普通住宅后，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税，即这部分政策未调整。

国海证券首席经济学家夏磊表示，房地产市场止跌回稳，关键是发挥一线城市的带动作用。一线城市作为行动的标杆，其相关住房政策调整，将有助于稳定市场预期，提升购房者市场信心，促进楼市平稳健康发展。

据新华网客户端