

18日,北京、上海两地发布楼市新政,将取消普通住房和非普通住房标准,自2024年12月1日起施行。

普宅和非普宅标准如何划分?新政实施后,能省多少钱?这一楼市新政将带来哪些影响?

北京、上海取消普通住房和非普通住房标准 新政能省多少钱? 普宅和非普宅如何划分?



11月15日,工人在沈阳经济技术开发区城中村安置房项目现场施工。

新华社发

亮点:不再区分普宅非普宅

北京新政的最大亮点在于不再区分普通住房和非普通住房。

2023年12月,北京对从2014年起沿用了多年的普通住房认定标准进行了优化,明确从2024年1月1日起,普通住房应满足3个条件:住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上;单套建筑面积在144平方米(含)以下;实际成交价格低于确定的价格标准,其中五环内单价低于每平方米85000元,五至六环之间单价低于每平方米65000元,六环以外单价低于每平方米45000元。

11月13日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(以下简称《公告》)。此次北京发布的《通知》有关契税的表述和《公告》一致。

具体来看,对个人购买家庭唯一住房,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。

算账:增值税能省“六位数”

在二手房交易中,普通住房认定标准与税收优惠挂钩,其中最主要的就是增值税。按现行政策,个人出售2年以上的普通住房,免征增值税;个人出售2年以上的非普通住房,仍需征收差额增值税,税率为5%。有市场机构估测,北京目前仍有约30%的住宅被认定为非普通住房。

“北京市普宅标准取消后,只要是满2年的住房,出售时就免征增值税。”北京一位房产中介对记者表示。

12月1日新政落地后,在北京买房能省多少成本?

以市民邓先生为例,因为家有二胎,想置换一套面积为138平方米的房子,房款约为800万元。政策调整前,该住宅被认定为非普通住房,6年前房东以500万元购入,邓先生需缴纳增值税为15万元。政策调整后,这笔增值税可全部节省。

在个人购买住房契税方面,如果邓先生是家庭唯一住房,调整前契税是12万元,此次调整后为8万元,节省4万元。如果是第二套房,调整前契税是24万元,此次调整后为8万元,节省了16万元。

增值税	新政策			原政策		
	不满2年	5%		5%		
	满2年	免		普宅	免	
				非普宅	差额5%	
契税	家庭唯一住房	建筑面积≤140㎡	1%	家庭唯一住房	建筑面积≤90㎡	1%
		建筑面积>140㎡	1.5%		建筑面积>90㎡	1.5%
	家庭第二套房	建筑面积≤140㎡	1%	家庭第二套房	3%	
		建筑面积>140㎡	2%			

北京日报制图

税最高需30万元,新政后最低可为10万元,直接减少了20万元。

算账:增值税持续优化

此次上海贯彻财政部等三部门政策,取消普通住房和非普通住房标准后,挂钩在其上的增值税政策将优化。上海个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。

举例来说,若市民2014年曾购置一套600万元住房,到2024年该住房价格为1000万元,其增值额约为400万元,增值税约为400×5%即20万元。因持有年限已超两年,免征增值税,减负效应非常可观。

随着一系列新政落地,房东售房成本降低,也将提高挂牌和售房积极性,反过来也增加了优质二手房的挂牌,让购房者有更多选择机会。

上海在房屋交易环节,执行了差别化的个税政策。其源于2006年的政策规定,普通住房按转让收入的1%征收,非普通住房按转让收入的2%征收。《通知》取消上海普通住房和非普通住房标准,自然使得核定征收的税率统一为1%。

政策减负效应明显。举例来说,若上海某房东出售一套1000万元总价的住房,过去个税或需缴纳20万元,未来只需缴纳10万元,持续降低了售房成本、增加了住房财产性收入。值得一提的是,若该房东一年内在上海换房,其还可享受个税退税的优惠政策。

上海

亮点:契税降至最低水平

昨日,上海市住房城乡建设管理委等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》(以下简称《通知》),明确取消普通住房和非普通住房标准,明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。

《通知》明确,取消普通住房和非普通住房标准,明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。相关政策及时落地不仅回应了市民的关切,还可以进一步巩固和强化市场预期及信心。

在个人购买住房契税方面,个人购买家庭唯一住房,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。

在上海认购140平方米及以下住房,契税降至最低水平,即1%,覆盖了大多数刚性和改善型购房需求。购置第二套房的契税,减负效应也较为明显。举例来说,对于认购1000万元总价的市民来说,新政前契

【解读】

什么是普通住宅与非普通住宅

当前,各地对于区分普通住宅与非普通住宅的标准并不完全一致,大多是根据住宅小区的容积率、单套建筑面积、实际成交价格等条件进行划分。

一般来说:容积率在1.0(含)以上、单套建筑面积在140平方米(含140平方米)以下的,是普通住宅。

非普通住宅一般具有更高的建设标准、更大的面积、更豪华的装修,具备居住、商业等不同的用途,比如别墅、高端公寓、花园洋房等,面积普遍都是在140平方米以上。

由于有了普通住宅与非普通住宅的区分,所以以往购房者在购房时,会在土地增值税、契税、贷款利率等方面存在差异。

在二手房交易中,普通住房认定标准与税收优惠挂钩,其中最主要的就是增值税。按现行政策,个人出售2年以上的普通住房,免征增值税;个人出售2年以上的非普通住宅,仍需征收差额增值税,税率为5%。有专家就表示,北京目前仍有约30%的住宅被认定为非普通住房。

促进刚性和改善型住房需求释放

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池表示,此前在北京买套面积很小的老破小也时常被“豪宅化”,购房者承担了较高的交易成本。“取消普通住房和非普通住房标准的划分,更多购房者得到税收、房贷等政策的优惠,购房者交易成本进一步降低。”赵秀池说,这既有利于楼市回暖,也有利于居民对美好住房愿望的实现,让购房者有更多的获得感、幸福感。

上海易居房地产研究院副院长严跃进介绍,其中增值税过去最高为5%,新政实施后,房屋持有满两年可以免税。“比如上海一套房子现在1000万元左右,相比过去买来的价格,它已经涨了500万元左右。按照过去的非普通住宅标准,涨的要乘以5%的增值税费,也就是25万元。按照新政策,只要房东持有2年,就不需要交这25万元的费用,降低了房东出售二手房的税费成本。”

业内专家表示,此次政策调整,将促进刚性和改善型住房需求的释放。

已交房或正在买房税费如何执行

《通知》规定自2024年12月1日起施行,在此前,个人销售、购买住房涉及的个人所得税、增值税和契税,尚未申报缴纳的,符合相关规定亦可享受减税优惠。

对于已经交房或最近正在买房的,这个税费会如何执行?

专家表示,如果相关税款已经交到税务部门,原则上是不能退的。如果购房者在12月1日以后再交相关税费就可以享受这次优惠。

此外,专家表示取消普通住宅和非普通住宅标准,跟中介费用并无关联。针对中介费等相关问题,专家也建议有关部门加强市场监管,进一步规范市场秩序,鼓励行业协会引导市场主体提高服务质量,适当降低经纪服务收费标准,促进市场活跃度持续提升。

综合新华社、央视、《北京日报》、《新民晚报》报道

