个人卖房要多缴税？房价会降吗？

营业税退出历史如何影响你我

上周，将于2016年5月1日全面推开的营业税改征增值税实施方案细则“揭开面纱”，标志着已实施4年多的营改增改革迎来“收官”之战。

随着最后4个行业——建筑业、房地产业、金融业、生活服务业告别营业税，这场涉及近千万户新纳税人、全年减税超5000亿元的重大改革将对个人税负影响几何？

1、个人卖房要多缴税？不会增加交易环节税收负担

实施方案中，百姓最关注个人卖房是否要多缴税？目前，我国二手房转让需缴纳5%的营业税。

根据新规，增值税替代营业税后，个人购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；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。而且即便税率相同，由于增值税计算方法不同，计税依据需转化为不含税价，实际税负还会更低。

解读

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，此次二手房交易营改增政策基本可以看作是对现有营业税政策的平移，征税税率、年限和范围等与之前变化不大。总体看对二手房市场影响微乎其微，不会增加交易环节的税收负担。

中国国际税收研究会学术委员汪蔚青算了一笔账：市民出售购买2年内房屋，如果销售额总价100万元，本来需缴纳营业税5万元。现在按增值税算，把100万视作含税销售额，那么不含税销售额就是：100/（1+0.05）=95.24万元，即4.76万元是应缴纳增值税额，相比营业税少了0.24万元。

方案也体现了“因城施策”方针，如规定北上广深一线城市要销售购买2年以上的非普通住房，需要以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税。此外，个人出租不含住房的不动产，按5%的征收率计算应纳税额；个人出租住房则按5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

2、房价会降吗？视后期执行等具体情况而定

实施方案落地，房地产业从此前征收5%的营业税，改为适用11%的增值税率。人们关心，买房会因此降价吗？

专家指出，房企成本主要有三大块：建筑安装及配套设施成本、土地出让成本以及财务成本。成本高低直接影响房价。建筑业和金融业与房地产业一并纳入营改增试点，有助于降低盖房和融资成本。

方案最受关注的，是明确房地产项目以扣除土地出让金后的余额为销售额。目前土地出让金约占房地产成本的30%到40%，一线城市甚至更高。

解读

“土地问题直接影响的就是房价。”中国社科院财经战略研究院研究员张斌说，土地出让成本可在销售额中抵扣，有助于减轻房企税费负担。但由于政策刚发布，最终对房价影响几何要视后期执行和抵扣空间界定等具体情况而定。

在普华永道中国中区公司税业务主管合伙人李军看来，方案新增“不动产所含增值税可以在两年内抵扣”政策是最大利好，减税力度超出预期。意味着所有行业企业购置办公楼时成本会降低，释放出进一步鼓励房地产市场健康发展、更大力度去库存的积极信号。

3、日常生活影响多少？ 保障百姓基本公共服务

教育、医疗、餐饮、旅游、娱乐、住宿等生活服务业与百姓生活最为紧密。改革对行业税负和百姓生活影响怎样？

托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务，养老机构提供的养老服务，婚姻介绍服务，殡葬服务，个人销售自建自用住房、学生勤工俭学提供的服务……方案明确了数十项免征增值税项目，保障百姓基本的公共服务。

解读

对于生活服务业从原来5%营业税变为5%增值税，汪蔚青认为，由于有进项抵扣，行业税负仍有可能下降。以餐饮业为例，购买厨具设备、桌椅板凳可按17%税率抵扣；对餐馆装修可按11%税率抵扣。但占大头的原材料成本，如在集贸市场购买肉和蔬菜等很少能开到发票，抵扣就无从谈起，因此税负具体下降情况有待观察。

此外，由于餐饮、美容、酒店等年销售额未超500万元的小微企业占比较大，这些小规模纳税人将按3%的征收率简易征税，低于原先营业税税负。

“虽然生活服务业税负有可能下降，但一般消费者很难从价格上感受到。”汪蔚青说，商品和服务价格最重要的决定因素是供求关系，而不是税负。考虑到餐饮等服务业人力和租金成本不断上升，即使税负下降商家也很难让利给消费者。 **据新华网**

二手车市场获政策红包

售后服务将迎来行业机会

据悉，汽车业是国民经济重要的战略性、支柱性产业，是稳增长、扩大消费的关键领域。目前，我国汽车保有量超过1.7亿辆，二手车市场潜力巨大。有关专家表示，二手车市场改革元年即将到来。

3月25日，国务院办公厅印发了《关于促进二手车便利交易的若干意见》（以下简称《意见》），将营造二手车自由流通的市场环境，优化二手车交易税收政策。按照“统一税制、公平税负、促进公平竞争”原则，结合全面推开营改增试点，进一步优化二手车交易税收政策，同时加强对二手车交易的税收征管。

在金融服务方面，《意见》规定将加大二手车交易信贷支持力度，降低信贷门槛，简化信贷手续。支持二手车贷款业务，适当降低二手车贷款首付比例。加快开发符合二手车交易特点的专属保险产品，不断提高二手车交易保险服务水平。

值得关注的是，中国汽车流通协会预计到2020年，中国二手车交易规模将达到2920万辆，新车与二手车交易规模比例将接近1:1，中国二手车市场将真正迎来爆发式的发展。

艾瑞市场咨询分析师对记者表示，中国从2010年开始大幅增长的汽车保有量将在未来三至六年内，为二手车市场提供大量的二手车源，车源的快速增长将助推二手车市场井喷式增长。

招商证券分析师汪刘胜表示，二手车发展一直受制于税收政策和行业无规则化，劣币驱良币情况严重，但随着我国汽车老龄化情况加速，一手车更换频率上升，二手车市场势必蓬勃发展，政策的推动将带来行业巨大的机会，因此国家将在不远的时间内，持续推出针对二手车行业的规范刺激政策，从而带动整个行业的蓬勃发展。

“汽车行业剧烈变革，增量的新能源汽车，存量的二手车，新材料，以及关键零部件的国产化技术革新，都成为汽车产业未来发展的重点方向。二手车售后服务也将迎来一个巨大的行业机会。”汪刘胜表示。 **据《证券日报》**

本周沪深两市限售股解禁市值约256亿元

根据沪深交易所安排，本交易周(3月28日至4月1日)两市将有32家公司共计22.39亿限售股解禁上市流通，解禁市值约256亿元。

据西南证券统计，本周两市解禁股数共计22.39亿股，其中沪市12.68亿股，深市9.71亿股；以3月25日收盘价为标准计算的市值约为256亿元，为2016年单周解禁规模适中水平，其中，沪市12家公司解禁市值为134.78亿元，深市20家公司解禁市值121.16亿元。

沪市12家公司中，中天能源的限售股于3月28日解禁，解禁数量为1.19亿股，按照3月25日的收盘价计算解禁市值为25.86亿元，是本周沪市解禁市值最大公司；解禁市值排第二、三名的公司是天通股份和蓝光发展，解禁市值分别为19.44亿元和18.69亿元。

深市20家公司中，德联集团的限售股于3月28日解禁，解禁数量为4.11亿股，按照3月25日收盘价计算解禁市值为41.03亿元，是本周深市解禁市值最大公司；解禁市值排第二、三名的公司是光线传媒和太阳纸业，解禁市值分别为34.67亿元和11.5亿元。

此次解禁后，沪市将有航天动力成为新增的全流通公司；深市没有新增全流通公司。

统计显示，本周解禁的32家公司中，有23家公司限售股在3月28日解禁，解禁市值为190.26亿元，占到全周解禁市值的74.34%，解禁压力集中度高。 **据新华社**

遗失声明

衡阳市汇方置业投资有限公司于2016年3月21日遗失空白叁联式收据两本，号码333181－333200及111401－111420。声明作废。

衡阳市汇方置业投资有限公司

返岗通知

李明秋、汤雅玲：

你数月前擅自离岗，至今未归。限你自登报之日起三十日内回单位办理有关手续。逾期将根据《全民所有制事业单位辞退专业技术人员和管理人员暂行规定》作辞退处理。

雁峰区教育文化体育局
2016年3月25日

关于办理相关房屋初始登记的公告

经有关部门批准，陈晓燕（身份证：43040319681118202X）等居民于1998年在石鼓区莲湖路31号（原商业新村72号）住宅楼的南面扩建，其中陈晓燕扩建面积为38.82平方米，现陈晓燕持相关资料向我处申请办理产权登记，依据《房屋登记办法》相关规定，现予公告，如有异议，请在15日内提出，逾期，我处将为其办理初始登记手续。

特此公告。

衡阳市房地产产权监理处
2016年3月25日

关于办理相关房屋初始登记的公告

经有关部门批准，蒸湘区红湘街道联合村三组和丁康宁（身份证：430421199107290031）等19户居民于2010年在蒸湘区外环路54号合作建设住房一栋（9栋），共8层，总建筑面积为2883.12平方米。上述合作建房户于2015年6月经衡阳市雁城公证处公证，公证号：（2015）湘衡雁证内字第274号，现蒸湘区红湘街道联合村三组和丁康宁等19户居民持相关资料向我处申请办理该栋房屋的初始登记，依据《房屋登记办法》相关规定，现予公告，如有异议，请在15日内提出，逾期，我处将为其办理初始登记手续。

特此公告。

衡阳市房地产产权监理处
2016年3月25日

分类信息

百十元投入 数万人关注
QQ：190918724 微信：hywbfl
市区免费上门电话：13607347070

房产商铺

住房出售
位于环城北路（青少年宫附近），84平米，4/6楼，楼梯房，简装，3室1厅1卫。电话：18907346008

电梯复式房
新桂城，证190实际256平米，复式，无过户税费，碧桂园旁，位置绝佳，房主因升迁急售，3200元/平米。吴先生18173476706

综合信息

★博艺牌技★
地址：市蒸湘南路共创名城617室
电话：13575152879

亮剑咨询
提供婚姻调查、寻人查址等服务
www.hyliangjian007.com
8197112 15096005151 市妇幼对面4楼

睿隆世签商务
专业代办 留学、旅游 探亲、访友 商务考察等 出国签证
电话：18974789348
地址：中建写字楼20009室

急用钱 找我们
个人信用 汽车信用 房屋抵押 借款咨询
财富热线：13786430684
正规机构、利息低、3小时到账

婚恋交友

个人征婚
帅男，市内有房两套，郊外别墅，懂音乐，觅高文化大龄健康无不良嗜好未婚女。微信：H13607343498

爱琴海交友会所
微信号：13607344140
◆未婚女 92年 1米63 事业单位 父母经商 香车陪嫁 13607344140
◆离异女 76年 1米58 商场主管 气质优雅 愿找一个如兄如父的老公 15727451682
◆离异女 65年 1米62 家族生意 资产上千万 心思细腻 重情温馨的爱给有缘人 8271299
◆未婚男 86年 1米78 电力局 英挺剑眉 王子般的风度 有房车 13786495216
◆离异男 72年 1米69 主任律师 单身贵族 车房俱备 13007349898
◆离异男 68年 1米70 公务员 玉面郎君 生活才情两不缺 15727456802
报名热线：8271299 8271399
公司地址：衡阳市先锋路47号总工会对面二楼

一生情缘
开办早 会员多 诚信度好 成功率高
◆未婚女 90年 1米65 电业局（正编）素质佳 颜值高 婚房陪嫁 8386520
◆离异女 80年 1米62 主治医生 温柔妩媚 江景房 15073443073
◆离异女 69年 1米60 自营建材 重情豁达 豪车代步 房数套 13873490533
◆未婚男 87年 1米75 南华大学教师 斯文帅气 人品佳 经济优 8231016
◆离异男 76年 1米71 国土局干部 喜自驾游 善烹饪 会体贴 13974703077
◆离异男 65年 1米70 政府干部 儒雅大气 烟酒不沾 复式楼 女已嫁 8230008
◆丧偶男 54年 1米72 公务员 房两套 再多金钱不及贴心伴 13575102022
地址：解放路9号2楼（南方大厦斜对面工商银行旁）
热线：8258520 8231015 微信：15073443073

招聘求职

今世缘婚介
◆未婚女 90年 1米63 家族企业 冰清玉洁 车房陪嫁 家教好 15211486988
◆离异女 80年 1米65 政府机关 美丽大方 不喜舞牌 闪耀完美女孩 18942024637
◆离异女 78年 1米60 自办幼儿园 温柔娴淑 精致住宅 等你牵手一生 8197367
◆丧偶女 64年 1米63 公路局 白皙丰韵 车房俱备 女儿成家 13875796161
◆未婚男 89年 1米76 海关 前程似锦 别墅一栋 宝马代步 15211486988
◆离异男 79年 1米75 设计院 英俊帅气 电梯房 小孩判对方 15673415322
◆离异男 63年 1米70 企业另经商 真诚实在 是你温暖依靠 18942024637
◆丧偶男 57年 1米72 中学校长 成熟稳重 烟酒不沾 儿女在美国 8197367
地址：珠晖区广东路和平小区口2楼（德泉宾馆斜对面）
情缘热线：8197367 15211486988

自带车求职
九成新别克GL8，安全驾龄18年，懂商务礼仪，无不良嗜好。电话：18674712921