

购房契税税率调高？别慌，有误会！

契税税率规定并无改变，现行低税率属优惠政策

8 月 11 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过了《中华人民共和国契税法》，该法自 2021 年 9 月 1 日起施行。

作为地方税的一大税种，契税是在房产交易环节中征收的一项流转税，和居民利益密切相关。相比起现行条例规定，契税法有哪些变化？

税率有没有提高？

根据契税法规定，契税率率为百分之三至百分之五。此前，我国施行的是《中华人民共和国契税暂行条例》，其中明确规定，契税率率为 3%—5%。也就是说，此次法定税率并没有调整。

针对网上所谓“契税率调高”的说法，专家表示，这是一种误读。网友议论的 1%、1.5% 税率，是属于财税部门另行规定的个人购房的税收优惠政策。目前上述政策依然在实行，还是按照优惠税率执行。

中国社科院财经战略研究院副研究员蒋震表示，关于明年契税法正式实施之后，是否还继续实行个人购房的优惠政策，要看有关部门是否会调整优惠政策，目前还没有明确。税收法定之后，相关调整将会在法制框架下，更加规范，同时也会考虑房地产市场等现实情况。

中国政法大学教授、财税法研究中心主任施正文表示，根据 2016 年财税部门的

相关规定，对个人购买家庭唯一住房，减按 1%、1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，减按 1%、2% 的税率征收契税。在实际执行中，各地根据是否首套房、房屋面积等划定了不同档次的税率，例如，首套房屋面积小于 90 平方米，减按 1% 征收等。总体来看，实际税率普遍在 1%—3% 之间。这也是考虑到一些城市尤其是一线城市，房产的总值比较高，如果税率调高会加重刚需购房者的负担。

他表示，目前来看，契税法中，采取了税制平移，法定税率没有变化。具体执行中，还要结合有关部门和地方的具体优惠政策。同时，契税法中也规定了“根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税，报全国人民代表大会常务委员会备案。”

此外，契税法授权省、自治区、直辖市可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房权属转移确定差别税率。财政部税政司司长王建凡指出，这一规定体现了健全地方税体系改革思路，赋予了地方一定税收管理权限，有利于调动地方加强税收管理的积极性，因城施策促进房地产市场健康发展。

哪些情况可以免征、减征？

契税法将现行有效的契税免征政策予以明确，规定婚姻关系存续期间夫妻之间

变更土地、房屋权属，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，免征契税。

此外，与契税暂行条例相比，契税法适当拓展了税收优惠政策。契税法基本延续了契税暂行条例关于税收优惠的规定，同时还增加了其他税收优惠政策：为体现对公益事业的支持，增加对非营利性学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助免征契税等规定。

增加了退税规定

契税法中增加了第 12 条：“在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。”

施正文指出，这也就是说，如果没有完成实际的不动产买卖，合同中途撤销了，即使纳税人交了税也可以办理退税。这可以更好保障纳税人权益。

纳税申报更简化

申报缴税期限由契税暂行条例规定的纳税义务发生后 10 日内申报并在税务机关核定期限内缴税，修改为办理土地、房屋权属登记手续前申报缴税。

王建凡说，契税法将契税申报和缴纳税时间合二为一，减轻纳税人负担，促进纳税遵从，提高征管效率。

据新华网

多部门政策连发 多地 加快推进新消费

聚焦培育壮大新型消费，下半年以来多项新政正在加速落地。相关部门明确将加速推进互联网和各类消费业态深度融合，推动智慧零售、在线教育等新型消费高质量发展。多地也密集出台培育发展新消费行动方案，培育消费升级新增点，同时鼓励直播电商等新消费模式发展，以促进消费回补，释放消费潜力。

加快发展新型消费业态正成为多部门下半年的重要发力点。日前召开的全国工业和信息化主管部门负责同志电视电话会议，明确着力扩大有效需求，加快发展新型消费业态，推进互联网和各类消费业态深度融合。国家发展改革委副主任宁吉喆近日表示，要更好扩大消费对经济增长的基础性作用，下半年我国将加快推动智慧零售、在线教育等新型消费高质量发展，推动汽车和家电消费转型升级。

在具体新型消费业态上，4K/8K 超高清、“5G+”、“智能+”、中高端数字产品等成为培育重点。工业和信息化部日前公示了 2020 年新型信息消费示范项目，共 100 个项目入选，其中 5G+智慧教育、5G+8K 超高清终端设备、智能家居生态系统等多个项目在列。

四川近日印发《四川省培育发展新消费三年行动方案（2020—2022 年）》，明确培育壮大新型消费、升级消费，到 2022 年信息消费规模超过 6000 亿元，网络零售额超过 6500 亿元。重点围绕 4K/8K 超高清、智能机器人、可穿戴设备、数字家庭产品等领域加大新型信息产品供给。北京将培育壮大“互联网+”消费新模式，实施 4K 进社区工程，推进 30 万户以上 4K 超高清机顶盒进社区。

与此同时，多地加快以直播电商、“云逛街”“云购物”为代表的消费新场景普及与应用，建设一批线上线下融合的信息消费体验中心，引导零售企业智慧化转型。

国研新经济研究院执行院长朱克力表示，直播带货、“云购物”等消费新场景，深刻改变了传统商业模式，是新经济赋能传统行业的生动体现。“云”上“云”下形成有机生态链，基于大数据的精准营销提高了效率和效益，使消费闭环的各节点都有机会实现降本增效。

据新华社

五大行同日发布公告

自 8 月 25 日起个人房贷将统一转换为 LPR 定价

8 月 12 日，中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行五家国有大行发布《关于存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换 LPR 的公告》，将于 8 月 25 日起，对符合转换条件但尚未办理转换的存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换为 LPR（贷款市场报价利率）。

这也意味着，2020 年 1 月 1 日前已发放或已签订合同未发放，且截至 2020 年 8 月 24 日（含），尚未办理定价基准转换的存量浮动利率个人住房贷款（含个人商用房贷款，不含公积金贷款和公积金贴息贷款），五大行将统一自 2020 年 8 月 25 日起批量转换，贷款人不用自己再进行任何操作了。

不过，需要注意的是，贷款定价基准的转换并不是强制的，批量转换完成后，若对转换结果有异议，可于 2020 年 12 月 31 日（含）前通过手机银行自助转回或与贷款经办行协商处理。但是，如果确定转换，贷款定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。

其实，此前，已经有多家商业银行在最初发布公告时即表示将会统一进行转换。例如，招商银行于 4 月上旬统一将客户在转换范围内的商业性个人住房贷款的定价基准转换为 LPR，如果客户希望不做转换，仍维持原合同安排，可在 8 月 31 日前联系该行各分支机构贷后服务中心申请处理；光大银行于 7 月 21 日进行个人存量浮动利率住房贷款定价基准批量转换等。7 月 20 日，交通银行也发布《交通银行关于浮动利率房贷定价基准批量转换的公告》，表示为简化客户操作流程，将参考银行业普遍做法，将于 2020 年 8 月 21 日对尚未转换为 LPR 或固定利率的存量浮动利率房贷，统一调整为 LPR 浮动利率。

原合同的利率定价方式统一转换为以 LPR 为定价基准加点形式（加点可为负值），加点数值为原合同最近的执行利率值与 2019 年 12 月发布的相应期限 LPR 的差值，加点数值在合同剩余期限内固定不变。

根据央行此前发布的公告，自 2020 年

3 月 1 日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。已处于最后一个重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于 2020 年 8 月 31 日前完成。公积金个人住房贷款、不良贷款等不纳入转换范围。如果贷款在 2020 年 12 月 31 日前到期，也不需要再进行转换。如果购房者房贷是组合贷款，其中商业性个人住房贷款需要按照相关规定进行切换，公积金贷款仍按原贷款利率政策执行。

央行在《二季度货币政策执行报告》中曾披露，截至 6 月末，存量贷款定价基准转换进度已达 55%，其中存量企业贷款转换进度为 76%。央行表示，存量贷款转换进度已纳入 MPA 和合格审慎评估考核，原则上应于 8 月 30 日之前完成。

据新华网

全城搜索同城婚恋平台

七夕将有大型单身交友派对活动

未婚男 1993 年 1.76 米 本科
独子 公安局副科 浓眉大眼 思维敏捷 孝顺有主见 工作一丝不苟 有上进心 喜欢看书 旅游 写作 原生态和睦家庭 遇见你 遇见美好
TEL: 13307473391（微信和电话同号）

未婚男 1989 年 1.70 米 大专
国外做外贸批发 性格温和 内向 无不良嗜好 愉景新城有婚房 年薪 20 万 喜欢晨跑或夜跑 游泳 打球 寻觅性格温柔 居家女孩子为伴

TEL: 19891880642（微信和电话同号）

未婚男 1983 年 1.70 米 本科
深圳玩具设计师 衡阳一栋三层的房子有车 目前自己有多家企业合作项目已投放运营 天庭饱满 仪表堂堂 闲时喜欢看书 喝茶 觅在深圳工作的衡阳姑娘

TEL: 18873420993（微信和电话同号）

未婚女 1995 年 1.60 米 本科

独女 邮政局 父母在职 性格纯真 姿态端庄 文静美好 喜欢美食 追剧 听音乐 贫穷富贵都不在乎 只愿相扶到老共白头 TEL: 17752777505（微信和电话同号）

未婚女 1990 年 1.63 米 市区开两家美容院 另有其他公司股份 多套房 有车 有颜有材 性格外向火辣 做事风风火火 从不拖泥带水 理性又感性 喜欢成熟男士

TEL: 13762409085（微信和电话同号）

短婚未育女 1983 年 1.65 米 本科
东莞自己开公司 父母退休 有车房 气质如兰 优雅得体 上得厅堂 下得厨房 不羡慕街头亲热的情侣 只羡慕牵手散步的老人

TEL: 18173422811（微信和电话同号）

单身热线: 0734—3170020 18173422811
QQ: 203296377

石鼓区地址: 衡阳日报社（石鼓区环城北路 3 号五一文楼上）4 楼 404 室

高新区地址: 衡阳市高新区解放大道 9 号御璟花苑（交通银行楼上）A1 栋 1910 室

加入单身微信群
19891880642，有大量会员本人照片与详细介绍

