



宁波购房缴纳契税重大调整 14个热点问题权威答疑

昨天起,购买宁波市六区住房的契税优惠类家庭住房套数查询区域范围,正式由市六区调整为购房所在区行政区域。

昨天下午2点多,记者来到市政务服务中心的不动产登记综合办理区,看到咨询台上已经立起了我们早前报道的打印版,基本每个窗口都有正在办理业务的市民。咨询台处的工作人员告诉记者,当前排号等待的市民有12人,而之前这个时间段来办理业务一般是不需要等待的,虽然当天的数据还没出来,但“能明显感觉到人比平时多”,已经碰到好几位咨询本次政策调整的市民。

比如有一位市民,原来有一套鄞州区的房子,现在又有一套海曙区的新房要缴税办证。因为新房面积在140平方米以上,如果按本次调整前规则,这位市民要按家庭第二套房缴纳契税,税率为2%,因此,他一直打算先把鄞州的老房子卖掉,再办海曙新房子的产权证,但老房子卖得不太顺利。这次调整后,他在鄞州的老房子不用处理,海曙的新房子也能按家庭首套房的1.5%标准缴纳契税,于是他赶紧来到窗口办理。

在宁波晚报旗下专业地产号“宁波楼市报道”的粉丝群里也有一位市民,原来在镇海、鄞州各有一套,前年在鄞州买的一套136平方米期房2个月前刚交付,一直没缴税办证。这次政策调整,他在鄞州的这套新房,由“第三套”变成了“第二套”,原本要按3%缴纳的契税现在只需按1%缴纳。这位市民笑言,省下的2%契税,买完满屋家电,还能再买餐桌、沙发。

本次调整通知自3月8日由宁波市住房和城乡建设局、国家税务总局宁波市税务局、宁波市自然资源和规划局联合印发以来,不少读者、网友向本报咨询相关问题。这里,我们梳理出其中大家询问最多的14个问题,邀请市住建局和税务局的相关专家进行解答。

问题1:我原来有一套北仑的住房,现在新买了一套鄞州的住房,刚刚按原先第二套房的税率缴纳了契税,时间不到一个星期。现在还能按调整后的标准退税吗?

答:不能。对于在3月10日本次调整正式执行前已经完成契税缴纳的购房者,除符合《中华人民共和国契税法》第十二条、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》第五条以外的情形,无法退税。

问题2:我在江北和镇海各有一套老房子,前年新买了一套房,去年8月开发商通知交付后一直没收房、没办契。现在去办契,是不是可以按首套房标准缴纳?

答:是的。无论购房者申报缴纳契税的住房的网签时间、网签时间、交付时间、收房时间是在3月10日前还是3月10日后,只要申报缴纳契税的时间在3月10日后(含3月10日),就可以按照本次调整后的标准缴纳。

问题3:新房刚刚交付,产权证正由开发商指定的中介机构集中代办,契税已经由代办中介机构代收,还能享受调整后的缴纳标准吗?

答:建议询问代办机构是否已完成契税缴纳。如果在3月10日前已按调整前标准完成契税缴纳,无法退税;如果尚未完成契税缴纳,从3月10日起申报缴纳的,都可享受调整后的标准。

问题4:目前有一套海曙的新房要申报缴纳契税,还有一套海曙的老房子正挂牌出售。3月10日后,新房可以按首套房标准缴纳契税吗?

答:如实际缴税时,老房子已出售并完成过户,新房即可享受首套房契税缴纳标准;如实际缴税时,老房子尚未售出或售出后尚未完成过户,新房则仍须按二套房标准缴纳契税。

问题5:本次契税缴纳的家庭住房套数查询区域范围调整,区分新房、二手房以及房屋面积大小吗?

答:不区分,本次调整适用于所有面积段的新建商品住宅

新建商品住宅、二手住宅契税缴纳标准		
所购房屋面积	购房者家庭查询范围内住房套数	税率 (按不含增值税成交价)
≤140m ² (之前为<90m ²)	首套	1%
	第2套	3%
	第3套及以上	3%
>140m ² (之前为>90m ²)	首套	1.5%
	第2套	2%
	第3套及以上	3%

和二手住宅。

问题6:市六区同一行政区域内,第一套房屋面积大于140平方米,第二套房屋面积小于140平方米,按本次调整后的缴纳标准,第二套房的契税税率是按1%还是2%算?

答:按1%算。契税缴纳标准只按申报契税的住房面积区分,与之前住房的累计面积无关。如果要办理房屋的面积不到140平方米,那就按不到140平方米的第二套房标准,计收1%的契税。

问题7:原有一套鄞州中心城区的住房,现在新买了一套东部新城140多平方米的住房,是按大于140平方米的首套房税率1.5%缴纳契税吗?

答:不是的,应当按大于140平方米的第二套房税率2%缴纳。此次调整后,查询范围具体到市六区的行政区域。东部新城和鄞州中心城区同属于鄞州区行政区域,因此,上述新房属于购房者家庭在鄞州区的第二套房。

此外,还要注意的,鄞州区查询范围还包含东钱湖镇和高新区的新明街道、聚贤街道、梅墟街道;镇海区查询范围包含贵驷街道。

问题8:本次调整仅涉及市六区住房,市六区以外住房缴纳契税的家庭住房套数查询区域范围怎么算?

答:购买市六区以外的慈溪市、余姚市、宁海县、象山县住房,契税优惠类家庭住房套数查询区域范围,不在本次调整范围内。

问题9:我有2套房子,都在同一行政区域,其中一套去年拆

迁,选择了拿安置房(期房)。等安置房交付时,须按第几套房标准缴纳契税?

答:按目前提供的信息,可享受安置房相关契税减免优惠政策。

问题10:购房所在区行政区域内的原有拆迁安置房、经济适用房和集体土地上的房屋,也计入本次调整后的契税缴纳家庭住房套数查询结果吗?

答:拆迁安置房、经济适用房计入,集体土地上的房屋不计入。比如,家庭在江北有一套拆迁安置房,现在江北新购一套住房,须按第二套房标准缴纳契税;家庭在江北有一套经济适用房,现在江北新购一套住房,须按第二套房标准缴纳契税;家庭在江北有一套集体土地上的房屋,现在江北新购一套住房,可按首套房标准缴纳契税。

问题11:二手房卖家缴纳个税时,“满5唯一”免征政策的家庭住房套数查询区域范围有变吗?

答:目前没有变化。

问题12:本次契税缴纳家庭住房套数查询区域范围调整,也适用于住房商业贷款和公积金贷款的家庭住房套数认定吗?

答:不适用。

问题13:本次契税缴纳家庭住房套数查询区域范围调整,也适用于市级人才购房补贴政策的家庭住房套数认定吗?

答:不适用。

问题14:宁波有契税补贴吗?

答:目前没有。

记者 徐露清