

# 三部门发布公告 减税撑楼市

个人购买家庭唯一住房降契税,140平方米及以下按1%征收,140平方米以上按1.5%征收

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》),明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。其中包括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。本《公告》自12月1日起执行。

知多D

## 楼市新政 可带来哪些税费优惠?

本次税收新政主要调整3个税种,一、二手房和居民、企业都将受益。

### 契税 影响一、二手房,居民端,买方税

新政出台前,普宅税率为1%至1.5%,非普宅为3%(上海、北京按照90平方米划分,深圳、广州按照140平方米划分);新政出台后,140平方米及以下按1%,140平方米以上按1.5%(首套)/2%(二套)征收。

### 增值税 影响二手房、居民端、卖方税

新政前,目前普宅满2年免征,非普宅满2年按差额5%征收;新政后,2年以上非普宅也免征(一线需等北上广深普宅政策后)。

### 土地增值税 影响一手房、企业端、卖方税

土增税预征率下限下调0.5个百分点,调整后,东部地区为1.5%,中部和东北地区为1%,西部地区为0.5%。

调整前,目前普宅增值额未超扣除项目金额20%的免征,非普宅全额征收;调整后,取消普宅标准后非普宅也适用。

### 购买100万元房子,一线城市的契税可减少2万元

在住房交易契税政策方面,《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,下同),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。

对于市场颇为关注的购房契税调整,上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,过去只有购买90平方米及以下的房子,契税才按1%征收。而现在购买90平方米至140平方米的房子,只要是首套房,都可以按1%征收。这对于一线城市购房者来说,其税率可从3%下调到1%,其他城市税率从1.5%下调到1%。比如,购买100万元的房子,一线城市契税从3万元减少到1万元,减少了三分之二;而其他城市契税从1.5%下调到1%,减少了三分之一。同时,对于140平方米以上的购房类型,其契税税率调整为1.5%。对于一线城市来说,过去契税为3%,而现在降低为1.5%,减少了一半。而其他城市没有变化。

严跃进指出,契税下调影响重大。

一是直接激活中大户型房子的认购,即对于购买90平方米至140平方米、140平方米以上住房的人来说,税费成本降低了,实实在在提振改善型住房需求。二是利好一线城市住房交易,过去一线城市认购中大户型房子,契税高于全国水平,目前总体看齐,也进一步降低一线城市的购房成本和助力市场进一步向好。三是利好房企和房东的项目去库存。房企的中大户型住房交易会明显提升,利好11月中下旬及以后的营销工作。房东的中大户型房子,其市场吸引力会增加,利好二手房挂牌量的消化。

### 一线城市房东出售大户型住房可免征5%增值税

在城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面,在取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,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。在北京市、上海市、广州市和深圳市,凡取消普通住宅和非普通住宅标准的,取消普通住宅和非普通住宅标准后,与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策,对该城市个人购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

严跃进表示,如果某个一线城市房东出售一套大户型的房子(非普通住宅),按过去政策需要缴纳房价价差(出售价-原始价)的5%增值税,如今可以不用交了。所以其减税的效果非常好。直接影响是,房东出售持有2年以上的大房子(过去往往会认定为非普通住宅)的积极性增加。从这个角度看,会促进一些次新房和好房源加快挂牌,反过来是利好购房者认购次新房和大户型房子的。对于优化二手房交易结构、提振二手房交易等都有积极的作用。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则表示,无论是降低契税还是土增税预征率,以及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等,都是降低交易环节税负,而且税负成本降至历史最低了,这是重要信号。随着增量时代转向存量时代,抑制过快流转、房价过快上涨转到促进交易循环,以及更加重视存量房屋和社区养老、公共配套补短板的资金需求,房地产税收改革的方向将是降低流转环节的税负,比如契税、增值税(含土地)、个税以及附加在土地和房产开发交易上的各种税负,从而产生“降成本”的效应,这样才能促进交易良性循环。

## 中国网络消费火热 “双十一”快递业务创新高



■ 11月12日凌晨,中国邮政集团有限公司衡阳邮区中心局邮件处理中心工作人员在分拣快递包裹(无人机照片)。

新华社发

据新华社电 “原以为快递包裹会因为今年入冬以来的首场降雪而延期,没想到准时收到了。”今年“双十一”促销节,四川省甘孜县的“00后”藏族姑娘卓玛准时收到了自己在网上购买的电视机,这背后离不开中国快递业强有力的保障。“双十一”快递业务创新高,反映出中国网络消费越来越热。

国家邮政局监测数据显示,

自今年10月21日进入旺季以来,快递市场规模持续扩增,日均业务量超5.8亿件。10月21日至11月11日,全国共处理快递包裹127.83亿件。其中10月22日快递业务量达7.29亿件,创下单日业务量的历史新高。

2010年“双十一”,淘宝一天的物流订单量已达1500万单。难以预料,十多年后的“双十一”单日最高快递业务量增长了近

50倍。

快递业的火爆,折射出中国网络消费的活跃。《中国新电商发展报告2024》显示,2023年全国网上零售总额达到15.42万亿元,同比增长11%,中国连续11年稳居全球网络零售市场领先地位。其中,网上实物商品零售额占比攀升至社会消费品零售总额的27.6%。电商对于国民消费的重要性日益提升。

## 日本东京预计 2050年单人户占比过半

据新华社电 日本一项最新研究数据显示,受年轻一代晚婚和人口老龄化加速等因素影响,日本单人户数量持续增加,首都东京的单人户数量预计2050年占当地家庭总数比重将超过50%。

日本国立社会保障和人口问题研究所12日发布的数据显示,到2050年,日本全国家庭总数预计将降至5261万户,较2020年的5571万户减少约5.6%。其中,秋田县家庭数量降幅最大,预计将达29.1%。

虽然日本家庭总数减少,单人户却不断增加。推算数据显示,日本单人户数量将从2020年的2115万户增至2050年的2330万户。届时,东京单人户占比将达54.1%,为全国最高;大阪、京都、福冈等地单人户占比也将超过45%。

## 德国电车市场疲软 福特工厂缩减工时

据新华社电 美国福特汽车公司宣布,在德国科隆市的生产工厂将缩短工时,以应对德国电动汽车市场疲软引发的销售压力。

德新社11月12日援引公司发言人的话说:“电动汽车需求远低于预期,尤其在德国,因此需要暂时调整科隆电动汽车中心(福特科隆工厂)产量。”福特将向德国政府申请短工时工作制,计划执行三周。这一制度允许财务紧张的企业在保留员工职位的情况下缩短工时,政府通常会为相关员工支付一定比例工资。