

契税法9月1日起实施 买房还有优惠税率吗？

9月1日起,《中华人民共和国契税法》正式施行。
契税税率是涨了还是降了? 买房还有契税优惠吗?

契税税率没有涨

2020年8月11日,十三届全国人大常委会第二十一次会议表决通过契税法,自2021年9月1日起施行。契税法规定,省、自治区、直辖市在3%~5%的范围内确定具体适用税率,可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

记者梳理发现,对于契税适用税率,有27个省、自治区、直辖市确定为税法规定的最低水平,即3%;湖南省确定为4%;河北、辽宁、河南3个省确定了3%和4%两档税率,其中河北和辽宁对个人购买普通住房、河南对住房权属转移适用3%税

率。

“总体来看,与现行契税税率相比,全国多数地区在税法施行后保持税率平移,黑龙江、河南、湖北等8个省略有下调。”国家税务总局财产和行为税司副司长刘宜表示,各地确定税率与现行税率保持一致,体现了税负水平总体不变的立法原则,而降低现行税率,是为了落实减税降费要求,切实减轻纳税人负担,进一步激发市场主体活力。

记者了解到,据测算,湖北省将契税税率由4%下调至3%,此举预计可为全省市场主体每年释放政策红利近40亿元。

买房依然有契税优惠

在契税法实施前,市场上有传言称,契税税率上升,优惠取消,买房成本将增加。但事实证明,这是谣言。

因为买房契税优惠政策依然是继续执行的,并没有取消。

根据财政部、税务总局近日发布的关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告,《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》第一条、第三条中关于契税的政策继续执行。也就是说,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),面积为90平方米及以下的,减按1%的税

率征收契税;面积为90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改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。(北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施该项契税优惠政策。)

公告还明确,夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的,免征契税。城镇职工按规定第一次购买公有住房的,免征契税。

所以,契税税率并未上涨,而且,买房契税优惠也没有取消,购房者不要被忽悠了。(中国新闻网)

额度告急! 部分一线城市二手房房贷“排队到明年”

近段时间以来,房贷额度紧张、贷款利率上升的情况在多个城市出现,作为市场风向标的一线城市也受到影响。记者从商业银行、购房人、房产中介处获悉,一线城市当前的房贷额度较为紧张,放款周期普遍拉长,当前报批的贷款申请,甚至要等到2022年一季度才能批下来。同时,广州、上海两地相继上调了房贷利率,广州二套房贷款利率甚至超过6%。

其实,每年的年中、年末,银行的房贷额度都会相对紧张一些。但今年的情况明显不同,贷款额度紧张已持续了大半年,并在多个城市同时蔓延。业内人士认为,在房住不炒的背景下,房地产贷款集中度管理和房地产企业融资的“三道红线”的压力下,今年下半年房贷额度紧张的情况难以得到根本性好转。

房贷额度紧张 放款要等到明年

正在换房的周婷(化名)感受到了北京房贷额度紧张带来的变化。她对记者称,她是“卖一买一”,先卖掉之前的房子,再购入一套二手房,但买入她房子的买家,却迟迟拿不到银行贷款,让她也不能置换。

今年7月初,中国银行北京分行某支行向周婷下发了贷款通知单,她也与买家在7月底进行了房产过户,按照流程,接下来银行就应该放贷。但一个月已经过去了,仍没有准确消息。银行方面的回应是,当前没有额度,要等2-3个月才能放贷,客户都在排队等待。

贷款额度紧张、放款周期变长,并非个案。8月30日,一位股份制银行北京某支行的个贷经理告诉记者,该行北京二手房贷款几乎没有额度。“目前我行利率没有变,就是没额度。”

“房贷虽然还有额度,但是会控制着放,不能保证放款时间。”一位国有行北京某支行的个贷经理也说。他透露,该行目前消化的是6月份的贷款,7、8月的贷款还在压着,可能在9月、10月陆续放款。如果9月申请贷款,可能得排到年底,但每年年底银行的贷款额度都会紧张,今年年底也不容乐观,所以明年贷款下来的

可能性比较大。他还表示,据其所知,其他几家国有行对外回复基本上都是要等3个月。

某股份制银行上海某支行一位个贷经理对记者表示,上海的二手房贷款额度也比较紧张,而且以网签合同价、银行评估价和涉税评估价三价孰低来确定房屋总价,进而核定可贷款金额,可贷额度比以前少了。“放款时间不一定,要看各家银行额度情况,我行现在一般本月满足放款条件,下月放款问题不大。”

记者注意到,从今年二季度开始,有关银行房贷额度紧张、甚至停贷的报道就层出不穷,并持续至今。

房贷紧张的情况何时能缓解?

8月23日,人民银行行长、国务院金融稳定发展委员会办公室主任易纲主持召开金融机构货币信贷形势分析座谈会,研究当前货币信贷形势,部署下一步货币信贷工作。此次会议提出,衔接好今年下半年和明年上半年信贷工作。

“整体上信贷投放速度会加快,比上半年会加快,而且会采取一些跨周期的设计方式,不排除明年上半年计划投放的一些贷款可能会提前到今年下半年来投放。”招联金融首席研究员董希淼说。

同时,董希淼强调,尽管信贷投放加快,但并不是资金会流向房地产市场,总体信贷规模更加宽松,可能对银行在房贷投放上产生一些积极影响。

“今年接下来的几个月,房贷情况可能会略微改善,但不会有根本性的改变,因为在房住不炒的背景下,贷款集中度管理的压力还在,房地产企业融资三道红线的要求还有,下半年银行信贷投放的速度加快,但主要是服务于小微企业、绿色发展、乡村振兴等领域。”董希淼表示。

(中新经纬)

有城市二套房贷款利率超6%

8月20日,新一期的贷款市场报价利率(LPR)公布,1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%,这是LPR连续16个月“原地踏步”。尽管LPR按兵不动,但一线城市的房贷利率却有上涨的趋势。

此前有消息称,8月中旬广州首套房贷利率全面上浮,大部分按照5.85%执行,具体以银行审批为准。这已是广州今年以来第五次整体上调房贷利率。目前广州地区主流首

二套房贷利率分别为5.85%以上和6.05%以上。

据南方都市报,中国银行广州地区首套和二套房贷款利率分别按不低于LPR基点加120BP、140BP执行,即首套房利率为5.85%以上,二套房利率为6.05%以上;工商银行首套、二套房利率的指导价分别为LPR+90BP, LPR+110BP,即5.55%、5.75%,并会在上述指导价基础上浮动;农业银行执行的首套和二套房利率与工行一

致;建行广州区域首套房利率LPR+100BP,二套房利率为LPR+120BP,即分别为5.65%、5.85%。

自7月24日起,上海地区首套房房贷利率由之前的4.65%上浮至5%,二套房房贷利率则由5.25%上浮至5.7%。

通过向多位银行贷款经理、房产中介了解,北京当前的首套、二套房房贷利率较为平稳,分别维持在5.2%、5.7%左右。