

私房租赁税助推租金走高

租房从此要交税了,1500元月租金的房子要交90-180元/月,这笔钱谁来出?



私房租赁税一直存在,很多人却不知道还要交这笔税。CFP图

湖南新政下调租赁税

国家税务总局日前下发文件,明确个人转租房屋取得收入需要缴纳个人所得税。这份名为《关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》明确指出,个人将承租房屋转租取得的租金收入,属于个人所得税应税所得,应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。

早在今年9月,长沙市综治办、市房产局等八家单位就共同出台了《关于加强和规范出租房屋管理工作的通知》,全面开展出租房屋登记管理工作。

今年10月,省财政厅、省地税局又共同出台了《关于调整个人房屋租赁税综合征收率的通知》,对我省个人房屋租赁税综合征收率作了降低的统一调整。调整之后,个人非住房出租的税收综合征收率将由现在的12%—

19.575%下调至6%—12%,而个人住房出租,月租金收入1000元以下(含1000元)的,按4%的综合征收率征收;月租金收入1000元以上的,按6%征收。同时,纳税人在收租金时须向承租人开发票。

也就是说,如果一套100平方米的房子,以每月1500元的价格出租给租客居住,则每月需要缴纳1500元×6%=90元的私房租赁税;如果以1000元的价格出租,则每月需要缴纳1000元×4%=40元的私房租赁税;而如果是个人非住房出租的话,则需要缴纳所占租金6%—12%的税费。

廖小姐的房子虽然属于个人住房,但承租的人是用来办公用的,因而她的私房租赁税要按照个人非住房出租来算,即要缴纳12%的费用,共计180元/月。

收取存在难度,租金可能走高

尽管日前税务部门在接受媒体采访时表示,已经掌握所有房屋的出租信息,但某业内人士在接受采访时仍然表示这不可能。“税务部门能够掌握大部分商用或办公用的非住房出租信息,但对于个人住房出租的信息则很难掌握。”

该人士还表示,现在的税率虽然已经下降,但还是过高,收取难度很大。“许多房东为了避税,本来以2000元的价格出租,却只在合同上注明1000元,而大部分的房东则直接表示价格过高,干脆不交税了。而某些城市的做法很值得借鉴,比如贵阳,其私房租赁税只有4%,税收完全通过中介机构收取,取得了很好的效果。”

对于私房租赁税的收取,众多业内人士纷纷表示,很有可能推高租金水平。“这是肯定的,羊毛最终还是出在羊身上,房租利润降低之后一定会加价。”长沙嘉业地产总经理张拥军表示。

调税细则

个人非住房出租:税收的综合征收率由现在12%—19.575%调整为6%—12%两档,即月租金收入1000元以下者(含1000元),综合征收率为6%;月租金收入1000元以上者,综合征收率为12%。

个人住房出租:不分地区与用途,月租金收入1000元以下的(含1000元),按4%的综合征收率征收;月租金收入1000元以上的,按6%征收。

房地产交易,看看到底有多少税费不该交?

看着新买房子的房产交易税费明细表,郭先生感觉有点晕。11月初刚花了40几万买在东城的新房,除去房价、契税、物业维修基金等大头外,他的额外支出总计不到4000元,但什么工本费、律师费、交易手续费、评估费、保险费、抵押登记费、公证费……让他有点不知所措,由于是第一次买房,郭先生心里难免有些疑虑,这些花样繁多的税费种类,到底哪些是国家规定应该交的,哪些又是莫须有的霸王条款呢?

■记者 邹颂平



■漫天下

交了佣金后,凭啥再收我服务费?

而不久前通过一家中介公司购买一套二手房的何女士,心中的纠结有过之而无不及。已经交了佣金情况下,需要额外缴纳的费用还有十几种之多,何女士不解的是,难道二手房买卖中3%的中介费用不应该包括所有的服务内容吗?为何还有按揭服务费、手续服务费等等一系列的服务费用?

何女士近日通过中介按揭购买了一套总价50万的二手房,中介称代客户办理按揭需要收取近2000元服务费,且不包括在3%的中介费用中。而在银行工作的朋友告诉她,银行办理按揭是不收取服务费用的。

由于二手房买卖协议上并没有约定这笔费用,中介事先也没告知,何女士感到纳闷,既然银行不收取这项费用,中介为什么要多收这部分钱呢?难道二手房买卖中3%的中介费用不应该包括所有的服务内容吗?

此外,在诸多收费项目中,名为“其他”的费用也让何女士不明不白,“按揭服务费里面已经有了‘其他’费用,他项权益登记费、交易杂费也算是‘其他’费用,最后还有一笔几十元的‘其他’费用”,何女士告诉记者:“我问他们这个费用到底是用来的干吗的,他们自己也说不出个所以然来。”

答复:收服务费必须先说明

一位资深业内人士向记者透露,由于没有统一的行业规范标准,因此,各中介行对于按揭服务费的收取标准并不一致,有的按总贷款额的1.2%,有的1.5%,有的收了1.2%的按揭服务费,还要另收评估费、担保费等,造成重复收费。“按揭服务费”是中介公司或按揭公司帮买方办理房贷按揭服务的手续费用,目前法律并无禁止。但是中介方必须在买卖双方签署合同前,说明此费用的存在,如果买家愿意接受此费用,并且经过协商写进合同,则按揭服务费合乎情理。而买方如果选择自办按揭,则不需交纳此费用。

还有,保险费现在只有公积金贷款买家必须交这笔钱,如果是商业贷款,则不属于强制收取的款项,交不交纯粹由购房者自愿。

随后,记者又走访了一些房屋中介机构,发现所有的中介机构都收取了按揭贷款购房者的担保服务费,而且,这些中介商都称银行要求必须担保,担保公司也是银行指定的。而建行、工行等银行均称,担保公司与银行没有关系,银行不会指定担保公司,更不会制定担保服务费收费标准。

链接

房地产交易税费明细

新房

记者从相关部门了解到,目前购房者买新房,除了缴纳总房款外,还应缴纳的相应税费有以下几种:

- 1.工本费:80元。收取标准为住房所有权登记费,每套收取80元。
- 2.交易手续费。新建商品住宅按每平方米3元收取。
- 3.契税:按购房款的3%收取,其中普通住宅享受优惠政策按1.5%收取。该项费用是购房者在收房时,即开发商交房时所缴纳的税费。
- 4.物业维修基金:总房价的3%。

另外,如果购房者买房需要办按揭,要交纳的费用参考如下:1.评估费:房产价值的0.2%。2.抵押登记费:每笔80元。3.保险费:贷款额×保险率×贷款年限。4.公证费:1.5%×贷款额。而需要提醒的是,以上费用目前各银行收取有所不同,具体收费项目购房者还需要在所办按揭的银行做详细咨询。

二手房

记者从长沙二手房交易中心了解到的情况如下:

- 1.交易手续服务费:住宅6元/平方米(房改房、经济适用房、安居房减半收取:3元/平方米);非住宅10元/平方米。买卖双方各承担一半。
- 2.登记费:普通二手房住宅类为80元/套,买方承担。
- 3.土地收益金(代收):房改房、经济适用房、安居工程房买卖过户时收取,按房屋正常成交价的2%计征。卖方承担。
- 4.核档费:50元/宗。
- 5.契税:税率为3%,按正常交易成交价格计征;个人购买的自用普通住宅契税税率减半,按1.5%征收,买方承担。
- 6.印花税:税率1%,按正常交易成交价格计征,交易双方各承担一半。
- 7.营业税及附加:房产证不到两年时间过户,营业税不能享受优惠减免,需要按转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。
- 8.个人所得税:所购房屋不满两年上市交易时收取,有两种方式,①税率20%,按财产转让所得计征;②未能提供原购房发票的按已成交价格的1%征收。卖方承担。

■记者 邹颂平 整理

开发商请律师,律师费我买单?

引起郭先生重视的,是收费清单中的“购房按揭律师费”,这项费用的收费标准达到600元。

“银行请律师帮助审查借款人的贷款资格和还款能力,其目的在于为银行规避风险。”郭先生认为,按照谁委托谁付费的原则,律师既然是为银行服务,那么银行就应该支付相关费用。

“就算银行不交,可房子买卖是开发商和买家之间的共同行为,委托律师来办理,费用起码也是开发商和我均摊,凭什么叫我一个人交?”郭先生有些愤愤不平。为了律师费的问题,他还专门咨询了法律界朋友,得到的答复是能够拒绝交这笔费用,并可向物价部门投诉。

答复:律师费本应银行出

一位资深房产界人士坦承,在房产交易中,购房者往往处于弱势地位。理论上说,提供律师见证服务的律师事务所由银行委托,按照谁委托谁付费的原则,这部分钱本应由银行来出。但是在整个交易过程中,希望实现购房梦想的借款人处于弱势地位,为了得到银行的贷款,大多数情况下,借款人会默认此项收费。银行因此成为收费不手软的强势一方。