

重庆调整优化房地产政策

房产税应缴税额7折、免税面积提升至180平方米

□ 华龙网记者 董进

新年伊始,重庆房地产市场便迎来“好消息”。

记者从重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市财政局获悉,1月24日,重庆接连发布《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》和《重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》等重磅政策。政策中都有哪些重点,又将给重庆市民和房地产市场带来怎样的变化?记者采访相关部门负责人,对两条政策进行深度解读。

重点一： 房产税应缴税额7折

修改前:应税住房的计税价值为房产交易价。条件成熟时,以房产评估值作为计税依据。

独栋商品住宅和高档住房一纳收入应税范围,如无新的规定,无论是否出现产权变动均属纳税对象,其计税交易价和适用的税率均不再变动。

修改后:自2024年1月1日起,将我市个人住房房产税应税住房的计税依据由“房产交易价”调整为“房产交易价的70%”;

应纳税额的计算公式调整为:应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率(其中:应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积)。

案例1:重庆市民王某持有2018年在两江新区购买的独栋商品住宅,当年已办理不动产权证,建筑面积200平方米,交易价320万元,原税率0.5%。政策调整后王某应缴纳该房的个人住房房产税如下:

政策调整后2024年应纳税额: $= (200 - 180) \times (3200000 \div 200) \times 70\% \times 0.5\% = 1120$ 元
政策调整后2023年应纳税额: $= (200 - 100) \times (3200000 \div 200) \times 0.5\% = 8000$ 元

案例2:重庆市民李某持有2017年在渝北区购买的独栋商品住宅,当年已办理不动产权证,建筑面积190平方米,交易价285万元,原税率0.5%。政策调整后李某应缴纳该房的个人住房房产税如下:

政策调整后2024年应纳税额: $= (190 - 180) \times (2850000 \div 190) \times 70\% \times 0.5\% = 525$ 元

政策调整后2023年应纳税额: $= (190 - 100) \times (2850000 \div 190) \times 0.5\% = 6750$ 元

重点二： 三档税率统一为一档

修改前:独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含3倍)至4倍的,税率为1%;4倍(含4倍)以上的税率为1.2%。

修改后:将不同交易价格区间独栋商品住宅和高档住房对应执行的0.5%、1%、1.2%三档税率,调整为统一的0.5%一档税率。

案例1:在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的赵某持有2022年在南岸区购买的应税普通住房,当年办理不动产权证,建筑面积90平方米,交易价108万元;该房是赵某在重庆持有的第二套普通住房(自2023年10月起,赵某在重庆持有的首套普通住房不再缴纳第二套普通住房的个人住房房产税)。

政策调整后2024年应纳税额: $= (90 - 0) \times (1080000 \div 90) \times 70\% \times 0.5\% = 3780$ 元
政策调整后2023年应纳税额: $= (90 - 0) \times (1080000 \div 90) \times 0.5\% = 5400$ 元

重点三： 家庭免税面积调整为180平方米

修改前:纳税人在本办法施行前拥有的独栋商品住宅,免税面积为180平方米;新购的独栋商品住宅、高档住房,免税面积为100平方米。纳税人家庭拥有多套新购应税住房的,按时间顺序对先购的应税住房计算扣除免税面积。

修改后:将试点以来新购独栋商品住宅、高档住房的家庭免税面积由100平方米调整为180平方米。

案例1:重庆市民张某持有2017年在九龙坡区购买的独栋商品住宅,当年已办理不动产权证,建筑面积170平方米,交易价323万元,原税率0.5%。政策调整后张某应缴纳该房的个人住房房产税如下:

政策调整后2024年应纳税额=0元
政策调整后2023年应纳税额: $= (170 - 100) \times (3230000 \div 170) \times 0.5\% = 6650$ 元

案例2:重庆市民刘某持有2017年在渝中区购买的家庭首套应税高档住房,当年已办理不动产权证,建筑面积160平方米,交易价240万元,原税率0.5%。政策调整后刘某应缴纳该房的个人住房房产税如下:

政策调整后2024年应纳税额=0元
政策调整后2023年应纳税额: $= (160 - 100) \times (2400000 \div 160) \times 0.5\% = 4500$ 元

重点四： 中心城区推出“换新购”服务

政策原文:开展“换新购”服务,组织房地产企业提供商品住房“放心买”、中介机构提供二手房“优先卖”交易服务,支持“以小换大”“以旧换新”。

政策解读:在“换新购”服务模式中,购房者与开发企业签订新建商品住房“放心买”认购协议,同时与经纪机构签署二手房“优先卖”协议。

在新建商品住房“放心买”认购协议、二手房“优先卖”协议中,约定30-90天时间周期内,开发企业为购房者锁定意向房源,经纪机构通过“优先卖”服务,缩短二手房售出周期。

若二手房在约定时间内售出,则购房者按约定流程办理新建商品住房购买手续;若二手房在约定时间内未售出,则开发企业按约定退还新建商品住房认购金,购房者无需承担违约责任。

案例1:市民王某准备新购一套住房,但需要先卖掉现有一套住房。王某与房地产企业签订“放心买”认购协议,先支付了定金,并与经纪机构签署二手房“优先卖”协议。

在约定周期内,王某现有住房没有售出,那么房地产企业应退还王某定金。

重点五： 延续实施退税优惠

政策原文:2022年10月1日至2025年12月31日期间,对出售自有住房并在现住房出售1年内市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税按国家相关规定予以退税优惠。

政策解读:自2022年10月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内在我市重新购买住房(新购住房为新房的,购买住房时间以住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案时间为准;

新购住房为二手房的,购买住房时间以纳税人购房契税完税时间或不动产权证载明的登记时间为准)的纳税人(出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一),对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

案例1:市民王先生在2023年10月1日以150万元的价格出售了住房一套(100%产权),又于2024年1月10日在同一城市以200万元的价格新购买了住房一套(100%产权),假定王先生同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件,则王先生可申请全额退还出售150万元房屋所缴纳的个人所得税。

案例2:若李先生在2023年10月20日以150万元的价格出售了住房一套(100%产权),又于2024年1月15日在同一城市以100万元的价格新购买了住房一套(100%产权),假定李先生同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件,则李先生可申请退税金额为:(100万元/150万元)×出售150万元房屋所缴纳的个人所得税税额。

符合政策享受条件的纳税人应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请,并提供以下资料:纳税人身份证件、《居民换购住房个人所得税退税申请表》、现住房的房屋买卖合同、新购住房证明资料(新购二手房的,提供房屋买卖合同、不动产权证书及复印件;新购新房的,提供经住房城乡建设部门备案(网签)的房屋交易合同及复印件)。

重点六： 优化多子女家庭住房套数认定标准

政策原文:对符合国家生育政策的多子女家庭(二孩及以上)在重庆中心城区新购的第二套住房享受首套房商业贷款政策。

政策解读:对符合国家生育政策的多子女家庭(二孩及以上),在我市中心城区新购的第二套住房认定为首套,享受首套房商业贷款政策。多子女家庭提供家庭户口簿证明、房屋查询结果等资料,向重庆市房地产交易中心所属辖区分中心申请出具家庭住房套数认定证明,再向商业银行申请商业性个人住房贷款。



迎新春 送文化

1月24日,大足区开展新春文化惠民示范活动,邀请书法家、民间剪纸艺术家、民间糖画家现场为群众写春联、送福字、传授剪纸创作技艺等,将新春的快乐传递给市民。

新渝报记者 黄舒 摄

守护百姓平安

大足警方开展治安巡查宣防集中统一行动

新渝报讯(记者 邓小强)1月19日晚,大足区公安局开展治安巡查宣防集中统一行动,以精锐警力在治安重点区域向违法犯罪分子“亮剑”,形成强大威慑力,守护百姓平安。

大足区委常委、政法委书记杨烈参加启动仪式并带队巡查。

20时,杨烈宣布集中统一行动启动。区公安局政委陈朝梅要求全体参战人员认真履职,务必逐一查人、查证、查物、查事、查疑,落实重点人、重点物品管控,全面消除风险隐患,打造和谐平安稳定的社会环境。

随后,全体参战人员分组奔赴一线,严

查涉黄、涉毒、盗窃、赌博、侵害未成年人等违法犯罪行为。本次采取社会面巡逻防控高等级勤务模式,广泛开展“见警察、见警灯、见警车”行动。大足区公安局依托公安派出所、警务室,充分发挥“党政带巡逻”“群防覆盖巡”的作用,加强辖区巡逻守护;联合

全力以赴保障人民群众生命财产安全

大足区召开全区生产安全事故防范工作会

新渝报讯(记者 熊敏秀 实习生 杨心雨)为深刻吸取事故教训,时刻绷紧安全生产这根弦,切实加强岁末年初安全生产工作,1月22日,大足区生产安全事故防范工作会议召开。大足区副区长杨爱民出席会议。

会议通报了“1·19”河南火灾事故及“1·20”

江苏粉尘爆炸事故情况,并就安全生产工作开展情况发言。随后,大足区消防救援支队、区教委、区规资局分别汇报了涉及燃气领域、劳动密集型、校园安全、建筑施工领域等安全隐患专项排查整治前期工作开展情况,并作表态发言。会议就全面抓好抓

实安全生产工作进行了再动员、再部署、再落实。

会议强调,要坚决提高思想认识,深刻吸取事故教训,举一反三,时刻绷紧“安全弦”“责任弦”,全力以赴保障人民群众生命财产安全,确保全区安全生产形势稳定向好;要

坚决清除安全隐患,深入细致全面推进岁末年初专项整治。春节将至,针对道路交通安全事故频发实际情况,要及时调查分析,切实加以解决,确保道路交通事故得到有效遏制;要坚决落实安全责任,深化构建上下联动齐抓共管协同治理的安全格局。各有关部门、镇街、企业要各司其职、分兵把口,统筹协调、联动配合,共同形成强大工作合力,确保部门属事责任、镇街属地责任、企业主体责任落细落实。

(上接1版)

布朗表示,我谨代表安巴政府和人民衷心感谢中国政府给予的宝贵支持,中国的帮助与合作极大地促进了安巴国家发展,帮助我们摆脱贫困。中国坚持大小国家一律平等,积极推动构建人类命运共同体这一崇高愿景,通过提出共建“一带一路”倡议、全球发展倡议、全球安全倡议和全球文明倡议,以自己的实际行动推动世界实现共同发展繁荣,造福人民,在世界上展现出无可比拟的领导力、感召力,必将引领更多全球南方国家加强团结合作。安巴高度赞赏中国式现代化,中国取得的巨大成功充分证明中国的道路和制度是成功的,值得各方学习借鉴。安中关系基于深厚友谊、互信、相互尊重和互利合作。安方坚信,台湾过去、现在、将来都是中国的一个省,安方将继续坚定恪守一个中国原则,坚定支持中国维护国家主权和领土完整。安巴愿做中国最值得信赖的伙伴,在涉及全人类福祉的问题上同中国坚定站在一起,维护发展中国家共同利益。我希望通过此次访华,推动安中关系再上一个新台阶,取得更多合作成果,更好造福两国人民。安巴将继续积极促进加共体同中国关系发展。

王毅参加会见。

(上接1版)

米尔济约耶夫表示,我今年首次出访选择中国,具有重要象征意义。乌中人民拥有千年传统友好,两国关系保持高水平发展。我每次到访中国,都对中国的改革发展取得的辉煌成就赞叹不已。归功于习近平主席的英明领导,中国在经济、创新能力等很多方面已经成为世界强国,相信中国一定会在实现中华民族伟大复兴中国梦的征程上取得新的更大成就。乌兹别克斯坦愿学习借鉴中国成功发展经验,成为现代化道路上的同路人,造福两国人民。乌中关系基于高度政治互信、相互尊重和互帮互助。我完全赞同习近平主席对进一步发展两国关系的意见,很高兴同习近平主席共同宣布,将乌中关系提升为新时代全天候全面战略伙伴关系,期待以我此次访问为重要契机,进一步巩固深化互信,拓展全方位合作,高质量共建“一带一路”,推动经贸、农业、绿色能源、地方、旅游等各领域务实合作取得更多成果,密切人文交流。乌方坚定恪守一个中国原则,坚决反对外部势力干涉中国内政,愿在涉台、涉疆、人权等涉及中国核心利益问题上坚定支持中国,同中方共同打击“三股势力”,维护各自和地区安全稳定。近日,乌中两国举行了地方合作论坛、百校合作论坛、旅游推广和乌文化日、减贫论坛等丰富活动,其中很多都是乌历史上首次举办,充分证明了两国人民的友好情谊以及乌中关系取得的丰硕成果和巨大潜力。乌方坚定支持习近平主席提出的系列全球合作倡议,愿同中方积极落实推进。去年5月西安中国-中亚峰会对于加强地区互联互通和发展繁荣具有历史意义,乌方愿同中方密切协作,尽快建成中国-中亚机制秘书处,推动中国-中亚机制发展壮大,同时继续加强在上海合作组织等多边框架内沟通配合。我对乌中关系前景充满信心。

会谈后,两国元首签署并发表了《中华人民共和国和乌兹别克斯坦共和国关于新时代全天候全面战略伙伴关系的联合声明》,并共同见证签署共建“一带一路”、全球发展倡议、经济技术合作、互联互通、环境保护、新能源、科技、人文、农产品准入、地方等领域一系列合作文件。

会谈前,习近平和夫人彭丽媛在人民大会堂北大厅为米尔济约耶夫和夫人米尔济约耶娃举行欢迎仪式。

天安门广场鸣放21响礼炮,礼兵列队致敬。两国元首登上检阅台,军乐团奏中乌两国国歌。米尔济约耶夫在习近平陪同下检阅中国人民解放军仪仗队,并观看分列式。

当晚,习近平和彭丽媛在人民大会堂金色大厅为米尔济约耶夫夫妇举行欢迎宴会。

王毅参加上述活动。

(上接1版)

王炯在主持会议时说,在全体代表和与会人员共同努力下,市六届人大二次会议圆满完成了各项预定任务。全市各级人大要认真学习领会袁家军书记围绕落实习近平总书记重要讲话精神,对全市人大工作所提出的各项部署要求,全面抓好贯彻落实,蹄疾步稳、提质增效做好人大各项工作。

王炯说,要始终坚持党对人大工作的全面领导,坚决拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”,高度自觉把市委提出的“总书记有号令、党中央有部署,重庆见行动”融入人大工作各方面各环节全过程,严格执行请示报告制度,确保人大各项工作在市委坚强领导下开展。要始终围绕中心、服务大局,聚焦成渝地区双城经济圈、西部陆海新通道、长江经济带高质量发展、国家战略腹地建设等重大战略,聚焦“三攻坚一盘活”改革突破等重大任务,聚焦民主与法制领域重大改革,创造性开展立法、监督、重大事项决定等工作,切实履行人大各项职责。要始终站稳人民立场,充分发挥人民代表大会制度重要载体作用,打造人大系统践行全过程人民民主标杆,全面推行区县乡镇年度民生实事项目人大代表票决制等创新做法,深化“两联一述”,统筹代表家站和基层立法联系点建设,建好基层民主单元,畅通民意表达渠道。要始终坚持守正创新,紧紧锚定“四个机关”目标定位,以政治建设为统领,全面推进人大及其常委会自身建设,稳中求进推动人大工作高质量发展。

在渝第十四届全国人大代表,市人大常委会有关部门负责人,市人民政府组成部门、市级有关单位和部门负责人,中央在渝有关单位负责人,市人民政府参事列席闭幕会。

有关市领导,市人民政府秘书长,市政协秘书长,市工商联主要负责人,部分老同志和退休市领导应邀在主席台就座。

部分企业负责人,部分社区负责人,部分非公经济和社会组织负责人,外地省级人民政府驻渝办事处负责人旁听闭幕会。

新闻快递

1月24日,大足区宝顶镇举行第十九届人民代表大会第五次会议。镇人大代表们审议了镇人民政府工作报告、镇人大主席团工作报告、镇人民政府2023年度民生实事工作完成情况和2024年度民生实事候选项目等。据悉,为进一步促进全域旅游发展和乡村振兴,宝顶镇今年将持续推进石刻景区保护提升工程,优化调整宝顶山景区旅游动线,完善宝顶老街祈福街区、宝顶骑行等线性配套设施,将老街打造成为具有石刻文化的特色街区,丰富旅游业态。
新渝报记者 崔晓玲