

国税总局近日下发通知要求各地加强税收征管

房地产开发成本费用将受“重审”

专家称这并非
是调控房地产的
信号,短期影响不
明显

国家税务总局(以下简称国税总局)于近日下发通知,要求各地税务机关加强股权转让、反避税、个体工商户税收管理等领域的税收征管,进一步做好堵漏增收工作,确保完成今年税收收入增长预期目标。

其中,最受市场注目的就是加强对房地产市场税收征管。但业内专家表示,这并非是对房地产业调整的信号,短期对房地产市场影响也不明显。

专家: 只是征管层面的措施

中国社科院财税研究中心秘书

长张斌4日对记者表示,股权转让、反避税、房地产业、个人所得税等这几个领域都是税收征管问题比较突出的领域,所以国税总局特地进行了重申。

“房地产业加强征管是作为几个领域并列提出的,我不认为这是一个打压的信号”,张斌指出,“这只是征管层面的措施。”

一家投资有限公司总经理接受记者采访时表示,对房地产税收加强稽查,“我个人觉得可能有两个目的:一是为征收土地增值税铺路;二是为房地产税制调整做准备。”实际上,今年5、6月份,就有消息称,税务部门已经开始对万科、金地、保利等开发商进行了税务稽查。“土地增值税实际上就是对房地产开发商征收的暴利税。”

交行: 房价上涨快 政策或收紧

不过,有关人士表示,国税总局

这份通知对房地产市场短期来看影响并不明显,但如果年底税务部门严格执行起来,那些高盈利的开发商就要做好准备。

交行研究部在日前发布的报告中则表示,虽然宏观经济和货币政策适度宽松的方向未变,但如果未来房价上涨过快,不排除政策再次收紧的可能。

国税总局通知中 有关房地产领域的内容

将土地储备、土地一级开发、土地供应、取得土地使用权、勘探、设计、开工、监理、售房、保有、物业管理、二手房交易、租赁等所有环节涉税行为,都纳入控管范围。

重点对房地产开发成本费用进行审核。

二手房交易中纳税人申报价格明显偏低且无正当理由的,按核定的计税价格征税。

相关链接

统计局网站:

警惕房价下跌的金融危机

国家统计局网站4日刊发来源于《中国信息报》的文章称,在经济回升态势还不稳定的情况下,房价如此高涨,让人担忧,必须有所警惕。《中国信息报》是国家统计局主管的一份报纸。

文章指出,我国房地产开发资金构成存在企业自有资金不足、过分依靠银行贷款的问题,房地产市场的绝大部分风险系在金融机构身上。目前全国房地产银行贷款依赖水平在50%左右,而部分大城市开发商对银行信贷资金的依赖程度已高于80%。银行风险同房价上涨成正比增加,一旦房价较大幅度下降,地产金融危机不可避免。(广报)

业界资讯

上半年我省房产 投资 587 亿

居中部六省第 2 位

4日,记者从省统计局获悉,上半年,全省完成房地产开发投资 587.85 亿元,居全国第 11 位、中部六省第 2 位。

数据显示,上半年,全省累计完成房地产开发投资 587.85 亿元,同比增长 17.3%,增速同比回落 31.4 个百分点,分别比一季度、1-4 月、1-5 月加快 5.3 个、5.2 个和 5.3 个百分点。

与全国和中部六省比较,上半年,全省房地产开发投资居全国第 11 位、居中部六省第 2 位。增速高于全国平均增速 7.4 个百分点,居全国第 15 位、居中部六省第 3 位。房地产开发投资占全国的比重为 4.1%,同比提高 0.3 个百分点。(中新)

房产投资技巧

三种价值 被低估的房产

7月初,各大银行收紧二套房贷的消息,让盛夏的楼市投资者紧张了一下。有人预测,房价的上涨之路会由此有个阶段性节点。

“这个时候再做短线可能已经错过了最好的时机。”资深投资者老王认为,4月份至今,一些城市的某些楼盘的房价已上涨了 15%-20%。下一步怎么走?政府政策导向如何?这一切似乎都不明朗。为求稳妥,近段时间还是先观望一下再说。但老王也认为,在观望的前提下,只要发现市场价值被严重低估的二手房,还是有操作机会的。

一是拍卖房。一般来说,法院拍卖房产,拍卖价都会低于市场价约 15%。但老王提醒,这类房子,一定要注意两点:一是产权是否清晰。有些拍卖房,虽然价格便宜,但可能产权有争议。二是搞清性质,避免拍进一些高税费的房子。比如赠予房产,自今年 6 月份开始,赠予房产如果是陌生人之间的赠予行为,要征收 20% 的个税。拍卖时如果不小心拍到这样的房产,交一大笔税费就得不偿失了。

二是“缺陷”房。比如像只有 50 年产权的住宅,这类房子和 70 年产权的存在 30% 的价差,但在实际使用中其实没有那么大的差别。

三是低价二手房。老王认识不少中介的朋友,在投资房产的过程中也常能碰到一些房东因赌博、破产或出国原因挂价明显低于市场价的二手房。仔细淘淘挂牌二手房,如果做足功课,还是会碰到这类房源的。

CCTV《大风车》 寻找“创意小画家”

相信天底下的父母都有着一颗望子成龙的心。在孩子健康成长的道路上,父母亲们会时时刻刻地去观察、发现、欣赏、分享孩子每一个不同阶段的成长快乐:第一次啼哭、第一次发笑、第一声“妈妈”、第一个迈步、第一次背上书包、第一次拿起画笔……中国地板行业领导品牌大自然地板于 2009 年 6 月 1 日携手 CCTV《大风车》栏目正式启动“大自然地板创意小画家征集活动”。为爱子心切的父母亲们能更加了解孩子成长状况及内心世界,同时也给孩子们一个尽情发挥自己的想象力、创造力和展示内心世界的机会。(新美)

新品上架

让家居生活展现创意

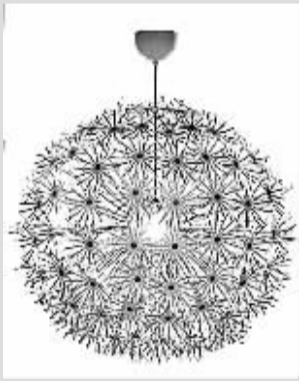


◀用各种天然材料包裹住框架,使 9 月即将在宜家出现的海拉尔脚凳像极了竖在地板上的一幅三维地图或一块可供攀岩的岩石……让您在客厅内拥有属于自己的地理天地。



▲这款转椅是受到码头的启发后特别营造出对比效果,它有着简约的外观,柔软的坐垫。虽然看上去像旧实木板一样,但构造十分先进。

◀这款花瓶能给人留下快乐自由的印象,是模拟大自然的伟大力量设计而成。装上瓶盖,植物就会向四周生长。



◀这款吊灯就像随时可能被风吹散的蒲公英。点亮时,墙上的灯影像极了蒲公英,房间也随之渐隐变幻,仿若阳光照进树林般温暖满怀,真正能起到渲染气氛的效果。即使在关掉时,它那迷人的外观也一样让人印象深刻。



家居小贴士

打造安逸的居家环境 室内隔音降噪要得法

身处这个世界,每天都会聆听来自万物的声音。白天还好,夜晚却难免让人有点烦躁,尤其是在夏天,身处钢筋水泥之中、不得舒展的城里人对噪音问题格外关注。

在房屋隔音质量普遍较差时,怎样在聒噪的季节里获得一个宁静安逸的居家环境显得格外重要。

卧室夜间噪声不应超过 30 分贝

据清华大学建筑物理实验室主任、建筑声学博士燕翔介绍,在室内,噪声不超过 30 分贝,人体感觉是舒适的,如果室内噪声达到 46 分贝以上,就会严重影响人们生活、工作、学习。但是每个人对于噪声的敏感程度不同,随着年龄和身体状况的变化,对噪声的耐受力有所变化。而根据医学专家介绍,长期处于低频噪声下,容易造成神经衰弱、失眠、头痛等各种神经官能症,甚至影响到孕妇腹中的胎儿。

■支招

采用厚质窗帘可降低噪声

1.对付噪音的最好办法就是窗



地毯或吸音棉可以减弱室内振动摩擦产生的中低音。

户要严封,不管是单层窗还是双层窗,密封是最主要的。木桶的承载力是由最短的木片决定的,而隔音效果是由最弱的一环决定的。从现在的技术水平来说,用塑钢窗作为密封

的手段是最有效的装修方案。对于已经采用铝合金的用户,应该确保铝合金边框密封条的完好。相对而言,铝合金窗的密封性要比塑钢窗差。

2.隔音不是说密封了就行,还

得看密封性能。在塑钢窗中采用中空玻璃就是一个很有有效的办法,因为噪音的污染往往是高音部分,而高音是直线传播的,用玻璃可以使其大部分反射,中空玻璃则可以使其没有反射的部分消耗殆尽。也可以通过使用厚质窗帘来消耗部分声音的能量,这是一个较简单的办法,但并不是一个非常有效的办法。

3.对于振动摩擦产生的中低音,可以采用地毯或者吸音棉等来减弱他们对室内的影响。在床脚加装胶垫也可以减轻一定的振动感,同时床垫采用棕榈垫也要比采用弹簧的床垫好。

4.可采用一些墙面处理手段来达到隔音效果。比如现在有一些房子采用轻质砖做墙,这些材料密封性较差,如果所处公路边噪音影响很大的话,可以在靠马路的墙上做一道轻钢加纸面石膏板,内部是吸音棉的夹层,能在很大程度上解决隔音的问题。(小新)