

税率会涨吗？已缴纳的契税能退还吗？相关优惠政策还有效吗？

《契税法》实施 您关心的热点都在这儿

□本报记者 燕亚男

备受关注的《中华人民共和国契税法》(以下简称《契税法》)已于2021年9月1日实施。那么,之前个人购房缴纳契税的优惠税率是否还会继续?哪些情况可以免征契税?9月3日,针对群众关心的热点话题,市税务局相关负责人专门对实施的《契税法》有关情况进行了解读。

契税率会不会涨

《契税法》第三条规定:契税率率为3%至5%。契税的具体适用税率,由省、自治区、直辖市人民政府在3%至5%的税率幅度内提出,报同级人民代表大会常务委员会决定,并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

“2021年8月2日,河南省公告确定的住房权属转移契税率率为3%,其他房屋和土地权属转移契税率率为4%。”市税务局相关负责人说,《契税法》实施前后,我省其他房屋和土地

地权属转移的法定税率保持不变,住房权属转移的法定税率与实施前相比略有下降。

《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》(财税〔2016〕23号)规定的契税优惠税率,目前继续执行。因此对大多数购房人来说,实际执行的契税率没有上涨,将要缴纳的契税在《契税法》实施前后保持不变。

不仅如此,《契税法》还继续明确规定,婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属,法定继承人通过继承承受土地、房屋权属可以享受免征契税优惠。

个人购房缴纳契税的相关优惠政策继续有效

针对契税优惠政策是否会延续的疑虑,市税务局相关负责人表示,对于广大纳税人来说,此前的契税减免政策其实就是对刚需住房和改善性住房给予的优惠。按照“房住不炒”的调控要求,《契税法》明确了国务院对居民住房需

求保障可按规定免征或减征契税,意味着现行的契税优惠政策还会延续。

《契税法》实施后,《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》(财税〔2016〕23号)关于个人购房缴纳契税的相关优惠政策目前继续执行。即: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;除北京、上海、广州、深圳外,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。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

法定继承人继承房屋权属免征契税

“对于婚姻关系存续期间

房屋权属变更的契税,根据《契税法》第六条规定:婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属,免征契税。”市税务局相关负责人说,已全文废止的《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》(财税〔2014〕4号)明确:在婚姻关系存续期间,房屋、土地权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有或另一方所有的,或者房屋、土地权属原归夫妻一方所有,变更为其中一方所有的,或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有,双方约定、变更共有份额的,免征契税。因此,《契税法》实施前后,这项优惠政策并未发生改变。

亲属之间继承房屋权属契税,根据《契税法》第六条规定:法定继承人通过继承承受土地、房屋权属,免征契税。已全文废止的《国家税务总局关于继承土地房屋权属有关契税问题的批复》(国税函〔2004〕1036号)明确,对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐

妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属,不征契税。因此,这项优惠政策《契税法》实施前后也未发生改变。

哪些情形可以申请退还已缴纳的契税

“纳税人缴纳契税后,发生下列三种情形可以申请退税。”市税务局相关负责人说,因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除,且土地、房屋权属变更至原权利人的;在出让土地使用权交付时,因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的;在新建商品房交付时,因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的。

在此,市税务局相关负责人也提醒广大市民,如果想知道更多更详细的《契税法》实施的相关内容,可以随时拨打纳税服务热线电话——12366进行咨询,也可登录税务部门门户网站或者“河南税务”微信公众号进行详细了解。

防范意识强 不怕套路深

——本报就如何防范“校园贷”诈骗专访消保专业人士

□记者 徐明开

本报讯 “之前看新闻说,‘校园贷’的高发期就是开学前后一个月,我们也即将陆续返校,你们这个宣传很及时。”9月2日下午,兴业银行平顶山分行在市区建设路中段营业大厅门前开展“金融知识普及月 金融知识进万家”主题宣传时,一位在我市一所职业技术类学校就读的大二学生说道。工作人员随后向其普及了常见及新型“校园贷”形式案例,他表示受益匪浅。

9月,是2021年全省银行业普及金融知识进万家活动暨“金融知识普及月 金融知识进万家”主题宣传月。9月3日上午,记者与兴业银行平顶山分行消费者权益保护工作负责人戚璇璇取得联系,针对开学季学生群体如何提高防诈骗意识、谨防落入“校园贷”陷阱进行专访。

记者:感觉现在的大学生智商都很高,应该很不好骗,再说关于“校园贷”的惨痛案例大家都经常听说,为何不断有学生上当受骗?

戚璇璇:没错,大学生是一个智商较高的群体,但由于缺乏社会经验,面对花样繁多的骗局往往不知所措,就可能给骗子提供可乘之机。特别是当一群骗子专门研究了这群人的心理后,就变成了一个人对付一个人,稍不留神就可能上当。

记者:现在的骗子都这么拼啊,那大学生该如何提高自己识别骗子的能力?

戚璇璇:首先,凡是涉及钱的

问题,要提高防范意识和辨别能力,不要盲目轻信他人花言巧语,目前有许多“校园贷”都是通过熟人破防。

其次,遇到问题多跟家人、朋友、老师沟通。有的孩子可能不爱跟家长沟通,或者担心说了会被家长批评,那还可以和朋友、老师说嘛。再不行,还可以就近找个银行现场咨询,得到专业解答。为了谨防上当受骗,大学生朋友一定要多听听周围老师、同学或亲友的意见!

记者:这个办法好!有任何疑问都可以去银行问,学校附近都有银行,又专业又值得信赖,还不用怕不好意思。

戚璇璇:对,我们多问一句话,就可能识破了骗子的骗术。之前有一个案例很典型,一个同学听同校一个师兄说,帮人在网贷平台冲业绩可以拿佣金,不用贷款,不用还利息,听上去没有什么利滚利之类的风险,冲1万元业绩可以拿到150元佣金。这个同学就按照对方“指导”,在几个不同的平台贷出来3000元至8000元不等的钱款,共贷款26000元,每一笔自己都留下150元佣金,把剩余的钱转给对方。在这位同学继续为对方贷款期间,对方还了两笔钱,看上去很守信。但后来就突然联系不上,给这位同学留下17000元的高息贷款。通过这个案例我们可以看到,很多环节有明显漏洞,并不高明,熟人介绍、避开高息、前期取得信任等,但凡咨询一下朋友、老师、家人,就不会掉进陷阱。

记者:这个打着返佣金的旗



9月3日下午,在市区建设路中段兴业银行平顶山分行门前,该行工作人员向市民普及如何防范非法“校园贷”。
兴业银行平顶山分行戚璇璇供图

号,是个新幌子,很容易迷惑人,还真是诡计多端啊。看来要好好提醒一下大学生们“校园贷”有哪些类型?

戚璇璇:“校园贷”具体特征和风险主要有以下六个方面:

- 1.借贷公司多为非去民间组织;
- 2.以低利息指标为幌子,后续变相收取费用;
- 3.以无担保吸引学生,一旦贷款逾期,就以学生的家人、亲戚

相威胁;

4.不需要了解征信,但要求扣留部分钱;

5.鼓吹分期还款,期限长,额度低。其实,总支付折合贷款年利率属于高利贷;

6.贷款协议存在诸多陷阱。

记者:我觉得最后一点特别值得大家提高警惕,因为很多借款合同写得都很复杂,尤其利率的计算方

式,很多人都不想深入研究,而且即使研究也看不懂,就会轻易选择相信,看都不看就签了字,点了同意。

戚璇璇:对,这也是骗子的骗术之一,所以不能轻易相信他人,要学会自己分析判断或请教专业人士。最重要的当然还是要树立理性科学的消费观念,不盲目追求高消费,不攀比不对比,合理安排学习生活开支,不要轻易借款或分期消费。