

契税法来了 契税法要涨买房趁早?

律师:这是误读,并没发生变化

本报讯(记者 黄乔)8月11日,十三届全国人大常委会第二十一次会议通过《中华人民共和国契税法》(以下简称契税法),从明年9月1日起实施。届时,从1997年10月1日开始生效实施的《中华人民共和国契税法暂行条例》(以下简称“暂行条例”)废止。

契税法有何亮点?与“暂行条例”又有哪些不同?买房要多缴税吗?契税法怎么收?8月13日,重庆日报记者采访了重庆市律师协会理事、重庆德琅律师事务所合伙人龙莉。

税率并没发生变化

“契税法的颁布意味着,作为重大税种的契税法,终于从法规的位阶上升到了法律的位阶。”龙莉说,契税法将20多年来散落在“暂行条例”、“实施细则”、财政部、国家税务总局相关“函件”和“通知”里的契税法规定进行了汇总,也对原来规定模糊或遗漏的地方进行了补充,是我国税法体系完善的重要举措。

本次通过的契税法共十六条。“别看条款少,但内容涵盖全面,从纳税人、征税对象、纳税义务发生时间、计税依据、税率、法定减免、征收管理等几个方面作了全面的规定。”龙莉说。

“税率是本次契税法通过后被大众传得最多的一个点,很多房产中介甚至借此宣传‘契税法要涨,买房趁早。’”龙莉说,这其实是对契税法的误读。我国现行“暂行条例”自1997年开始实施时,就规定“契税法率为3%-5%”,本次通过

的契税法完全沿用该税率,没有变化。为何平时买房交的契税法没有这么多?对此,龙莉解释,这是因为契税法是地方税,也就是征收后留存当地,在执行过程中,省、自治区、直辖市在报财政部和国税总局后才可以执行不同的税率。比如,重庆市购房就是依据《财政部国家税务总局住房和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》执行的1%、1.5%、2%的税率。

本次通过的契税法并没有对税率进行调整,只是因为上升到法律的位阶,契税法由全国人大常委会通过,故对税率具体实施的调整,由省、自治区、直辖市报全国人大常委会和国务院备案,备案主体发生了变化。

免征注意适用条件

龙莉说,对于免征契税法,契税法规定了六种情况。其中与老百姓最相关的是第四和第五种情况。

第四种情况中,夫妻之间变更不交契税法是财税[2014]4号《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税法的通知》的内容;第五种情况中,法定继承人继承不交契税法是国税函[2004]1036号《关于继承土地、房屋权属有关契税法问题的批复》的内容。

龙莉提醒,这两种情况要适用免税,一定要注意适用条件。第四种情况是夫妻关系存续期间,这是对时间的限制,只要满足该条件,对夫妻之间房屋的过户

更名、加名、减名、确定份额等都是免契税法。

第五种情况是关于继承的。这里的条件是只有法定继承人在继承时免契税法,包括法定继承人通过遗嘱进行继承。如果是非法继承人通过遗嘱承受房产土地,则不能适用,应按接受赠与来缴税。

申报时间更合习惯

“在计税依据上基本无变化,契税法也是明确以成交价格确定依据。”龙莉说,值得注意的是,对于成交价格确定,不仅仅是约定的货币价款数额,也包括以实物、其他经济利益为对价的情况;在赠与等无对价的情况下,由税务部门根据市场价核定价格。

同时,给予了税务部门在价格明显偏低的情况下以《税收征收管理法》要求进行调整核定征税的权力。

那么,是否价格明显偏低就一定会被核定呢?

“这要看是否有正当理由。”龙莉举例说,比如十年前原购买价80万元的一套房产,现市场价约500万元,若是进行二手房交易,为少交契税法,把合同上价格写为100万元,则会被税务部门认定为价格明显偏低且没有正当理由,从而仍会被按市场价核定征收契税法;如果是父母与子女之间的买卖合同,直系亲属之间过户不以营利为目的,有正当理由不按市场价转让,税务部门则不会予以核定。

此外,“暂行条例”中规定,契税法申报在纳税义务发生之日起10日内进行纳税申报,契税法调整为契税法申报缴纳时间为“依法办理土地、房屋权属登记手续前”,这样就更加符合交易习惯,也为有条件的退税做了铺垫。

新增申请退税规定

“契税法的新增亮点,是第十二条规定的申请退税,这是契税法历史上的重大变化。”龙莉说,现实情形中,有太多因为合同的效力或合同的履行问题导致最终土地房屋不能过户,而原买受人已缴纳了税款的情况。但在“暂行条例”和相关细则、财税文件中,都没有对此种情况是否可以退税进行明确规定或说明。

龙莉说,房屋土地标的额大,对应税率即使为1%,相应税额也至少以万计。在没有实际履行完成或被撤销导致权属最终没有变更的情况下,若不能对已缴纳税款予以退还,势必导致当事人的重大利益损失。

“此前,学界对契税法到底是按行为发生进行征税,还是按财产转移进行征税,一直争论不下。”龙莉说,契税法一锤定音,权属转移合同不生效、无效、被撤销或被解除的,只要权属转移登记还没有办理,已经缴纳的契税法均可申请退还。这意味着,如果对土地房屋权属变更合同履行有争议或有潜在履行风险的情况下,当事人可以暂缓办理权属登记。

我市各级教育主管部门和学校出台举措 确保学生“暑假安全不放假”

本报讯(记者 匡丽娜)如何让小学生度过一个安全愉快而有意义的暑假?8月13日,重庆日报记者获悉,我市各区县教育主管部门和中小学校纷纷出台相关举措,为假期里的“神兽”们保驾护航,同时也提醒各方做好相关工作,防范各类学生安全事故发生。

日前,渝中区中华路小学通过微信、班级QQ群等方式,给家长们发出了“中小学生学习安全提示42条”,提醒家长做好孩子的监护工作。中华路小学校长曾普说,学校放暑假了,但学生的“暑假安全不放假”。学校制作了各类安全提示和课件,提醒学生不在河边、亲水平台、工地水塘等区域玩耍;不在河道、湖泊等无安全设施、无救援人员的场所戏水或游泳;不在游泳池里嬉水打闹;如果发现同伴溺水,要立即寻求成人帮助,同时可向溺水者抛救生圈、泡沫板、救生绳等,但不可盲目施救。

沙坪坝区覃家岗小学通过钉钉软件向家长们发出了“暑假防疫温馨提示”,告知家长暑假期间非必须不前往中高风险地区及境外,离渝学生须向班主任报告备案,返渝前须向所在学校和社区报告。

各区县也采取多种措施,保障学生暑期安全。合川区开放未成年

心理辅导站3个,为师生疏导防疫疑惑提供便利。各学校通过钉钉、微信公众号、家校群等多种手段,对全体师生员工及家长进行常态化、精准化疫情防控和个人防护知识宣传教育,引导师生和家长按照疫情防控措施和政策规范加强个人防护。

丰都县按照“一校一案”原则,制定了百余个排查方案,对校园周边地质灾害隐患、校舍建筑隐患,以及用电、防雷等各类设施进行拉网式大排查。

暑假期间,不少中职学校组织学生开展实习活动。为此,市教委日前印发了《关于进一步做好常态化疫情防控下中职学校实习工作的通知》,要求各中职学校只能安排学生到低风险地区开展实习活动。同时,要坚持按照学生自愿原则,企业、学校、学生签订三方协议,并取得学生监护人同意。学校和实习单位应根据国家有关规定,为实习学生投保实习责任保险。学生实习过程中,一旦发现存在安全隐患问题,各中职学校必须第一时间中止实习活动。一旦发生传染病疫情等突发公共卫生事件,应立即启动应急处置机制,确保学生生命安全和身体健康。

2020石柱黄水铁人三项赛邀你报名

本报讯(记者 黄琪奥)8月13日,重庆日报记者从石柱县政府获悉,2020石柱黄水“农旅杯”铁人三项赛将于23日上午8点在黄水开赛。

本次赛事由石柱县政府主办,重庆日报报业集团户外传媒有限公司执行。赛事共设全程铁人三项、半程铁人三项、骑跑两项、欢乐跑和万米跑5个项目。赛事规模为1000人,其中铁人三项300人,骑跑两项100人,欢乐跑300人,万米跑300人。

作为石柱县的一项传统体育赛事,今年的石柱黄水铁人三项赛无论从项目设置还是赛道设置都有不小变化。“项目方面最大的变化,就是增加了万米跑。”赛事相关负责人表示,受疫情影响,今年很多跑友都没能真正地参加一项长跑比赛。为弥补他们的遗憾,主办方希望通过设置万米跑这个项目,让广大长跑爱好者既能旅游避暑,又能感受跑步带来的快乐。

此外,今年的比赛路线也与往年略有不同。今年的参赛选手将从太阳湖出发,经过黄水镇,再回到环湖公路。“与去年相比,今年的赛段长度几乎翻了一倍,选手在比赛沿途将能看到更多的美景。”该负责人透露。

重庆日报记者还了解到,为了让选手更好地享受比赛,今年的赛事还推出了不少福利。比如,组委会将为参赛选手提供装备转运服务——比赛前一天提供石柱至比赛场地装备转运服务;比赛当天提供石柱至比赛场地、黄水镇至比赛场地人员转运服务;比赛结束后提供黄水至石柱转运服务。

据悉,本次比赛报名通道已经开启,铁人三项赛爱好者和市民可以通过“铁人体育联盟”公众号报名(关注“铁人体育联盟”公众号,点击左下方“体育联盟”菜单栏,进入“赛事报名”通道),报名截止日期为8月20日。

梁平体育馆游泳馆10月投用

本报讯(记者 黄琪奥)8月13日,重庆日报记者从梁平区获悉,位于该区双桂城区的梁平区体育馆、游泳馆目前已基本完工,预计10月面向市民开放。

梁平区体育馆、游泳馆位于双桂城区二期碧湖大道,占地35亩,总建筑面积29200平方米。“作为梁平区的地标性建筑,这两个场馆在建设之时,就秉承生态、绿色、创

新、循环、可持续发展理念,外围景观充分采用了梁平竹文化元素,用竹编造型火炬台,兼容无障碍通道和人行步道功能,进而能更好满足全民健身的需要。”梁平区体育事业发展中心副主任赵德波介绍,建成后的体育馆可容纳3500人,游泳馆可容纳1500人,能开展篮球、乒乓球、羽毛球、器械健身、跆拳道、武术、体育舞蹈以及游泳等体育项目。

存量房贷利率转换最后期限将至

如果你更青睐固定利率,请在银行规定时间内办理

工、农、中、建四大行8月12日发布公告称,自8月25日起

将对符合条件且尚未办理定价基准转换的个人住房贷款进行批量转换

统一调整为贷款市场报价利率(LPR)定价

批量转换范围包括

- 2020年1月1日前银行已发放或已签订合同未发放
- 且截至2020年8月24日(含),尚未办理定价基准转换的存量浮动利率个人住房贷款

(含个人商用房贷,不含公积金贷款和公积金贴息贷款)

如果转换期结束,仍有客户没有主动作出选择,这部分房贷应该依旧按原合同约定的挂钩贷款基准利率

由于贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的利率较小,所以挂钩贷款基准利率,房贷利率可能长期不变,其结果将与选择固定利率近乎相同

如不希望批量转换

- 农行客户可在8月24日(含)前,通过网银、客服、原贷款经办行等渠道进行登记,届时农行将不对其个人住房贷款进行批量转换
- 工行和建行则建议不希望批量转换的客户,在约定的日期前,通过手机银行、贷款经办行等渠道进行自主转换

批量转换完成后

- 四大行均表示,有异议的客户可以在今年年底前通过多种渠道与银行协商处理。其中,工行和建行还提供了自助转回渠道

新华社发(朱禹制图)

接受社会监督的公告

渝地监告字[2020]16号

重庆市规划和自然资源局对以下宗地予以公告以接受社会监督,公告时间为2020年8月14日9:00-2020年8月18日17:00。若有疑问,请与重庆市自然资源利用事务中心联系。电话:63654101、63654102、63654105(FAX),联系人:朱先生

重庆市规划和自然资源局

序号	土地位置	规划用途		土地面积(m ²)		规划部门确定的总建筑面积(m ²)		规划部门确定的地上或计容规模(m ²)		应补交地价款(万元)	原土地使用权人	调整依据
		原用途	现用途	原面积	现面积	原规模	现规模	原规模	现规模			
X20094	两江新区大竹林组团G分区G10-1/05号宗地	二类居住用地	二类居住用地	35110	35110	95659.37	96310.48	70220	71208.78	143.0477	重庆龙湖创鑫房地产开发有限公司	该项目已竣工验收,根据房测报告,计容建筑面积增加988.78平方米(住宅968.16平方米、配套20.62平方米),补缴地价款。
X20095	沙坪坝区沙坪坝区双碑组团A分区A14-1-1/05、A14-1-2/05、A14-2/05地块	二类居住用地、商业用地、城市道路用地	二类居住用地、商业用地、城市道路用地	57593.3	56644	140313.74	178366.73	140313.74	132180.2	1637.578	重庆市仁有置业有限公司	根据《建设用地规划许可证》,将原取得的3宗地整合为一个项目开发,土地使用权人申请并出让合同,统一出让年限,补缴地价款;该宗地涉及用地红线调整,总用地面积减少949.3平方米,建筑规模减少8133.54平方米;根据《建设工程规划许可证》,计容建筑面积未增加,涉及部分用途转换(商业转为其他用房966.31平方米);新明确不计容建筑面积46186.53平方米(其中车库42830.93平方米、其他用房3355.6平方米)不计征地价款。
X20096	巴南区李家沱组团IK分区I05-1/01、I05-2/01、I05-3/01、I05-6/01、I05-7/01号宗地	商务用地、商业用地、二类居住用地、体育用地	商务用地、商业用地、二类居住用地、体育用地	80524	80524	238806	290258.12	238806	238806	1273.9472	重庆巴和城市建设投资有限公司	根据《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》,该宗地计容建筑面积未增加,商住比发生调整,经评估补缴地价款;新明确不计容车库47632.91平方米、其他用房3819.21平方米不计征地价款。
X20097	巴南区界石镇桂花村地块	商业、车库	商业、车库	3754.69	3754.69	9880.96	9880.96	3209.92	3209.92	162.3293	重庆市巴南区界石镇桂花村村民委员会、重庆巴南经济园区建设实业有限公司	该项目为安置房项目,已全部竣工验收。现土地使用权人申请将该项目9880.96平方米的房屋(计容商业3209.92平方米,不计容车库6671.04平方米)分摊的约3754.69平方米土地的取得方式由划拨转为出让,补缴地价款。
X20098	大渡口区大渡口组团H分区H15-1-1/04、H15-4/04号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	二类居住用地、商业用地、商务用地	67903	67903	292120.88	326008.51	251049.96	251049.96	12.6513	重庆天泰房地产开发有限责任公司	根据该项目部分竣工房测报告及《建设工程规划许可证》,计容建筑面积未增加,涉及部分用途转换,住宅转为商业1265.13平方米,应补交12.6513万元;住宅转商业4570.08平方米,住宅转物用用房478.79平方米、住宅转社区用房332.73平方米、住宅转其他配套117.15平方米、住宅转车库45平方米,不计征地价款;新明确不计容建筑面积33887.63平方米(车库32348.07平方米、架空转换层等426.71平方米、设备用房1112.85平方米)不计征地价款。
X20099	渝北区两路组团A标准分区A104-2/03号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	二类居住用地、商业用地、商务用地	54232	54232	162696	244177.14	162696	162696	203.8192	重庆市涪陵金宏房地产开发有限公司	根据《建设工程规划许可证》,计容建筑面积未增加,涉及部分用途转换:办公转为商业729.34平方米应补交地价款17.5042万元;住宅转为商业20.18平方米、办公转为配套设施974.15平方米不计征地价款。新明确不计容建筑面积81481.14平方米(新明确负一层商业132326平方米应补交地价款186.315万元;新明确车库64830.59平方米、配套设施3417.95平方米不计征地价款)。

重庆国业实业(集团)有限公司关于平整场地的告示

我公司于2018年7月16日取得新桥分区13地块(原卓山科技项目地块)40011㎡的国有建设用地使用权[渝(2019)南川区不动产权第000878136号]。为了推进建设项目建设,维护公司合法权益,现根据《中华人民共和国物权法》等相关法律法规的规定,告示如下:

请有关组织或个人在2020年8月30日前自行拆除、搬离在渝(2019)南川区不动产权第000878136号《不动产权证》出让宗地平面界址图范围内的地上附着物、堆放物及其他物品。逾期未拆除、搬离的,我公司视为无主物,清除该土地上的附着物、堆放物及其他物品。

2020年8月14日

中国银行保险监督管理委员会重庆监管局关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会重庆监管局核准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

平安银行股份有限公司重庆江津支行

机构编码: B0014S350070002 许可证流水号: 00658379
 业务范围: 许可该机构经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件所列的为准
 地址: 重庆市江津区鼎山街道塔坪路47号
 邮编: 402260 电话: 023-47268983
 成立日期: 2020-06-23 发证日期: 2020-06-24
 发证机关: 中国银行保险监督管理委员会重庆监管局

广发银行股份有限公司重庆大渡口支行

机构编码: B0012S250000003 许可证流水号: 00659550
 业务范围: 许可该机构经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件所列的为准
 地址: 重庆市大渡口区春晖路街道松青路1029号D-001
 邮编: 400000 电话: 023-68930155
 成立日期: 2020-07-07 发证日期: 2020-07-15
 发证机关: 中国银行保险监督管理委员会重庆监管局

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站上(www.cbirc.gov.cn)查询