

住房交易税费下调，心理影响大于实际影响

——北上广深增值税附加税率减半事件点评

行业简报

增持（维持）

分析师

何缅甸（执业证书编号：S0930518060006）

021-52523801

hemiannan@ebscn.com

王梦恺（执业证书编号：S0930518110003）

021-52523855

wangmk@ebscn.com

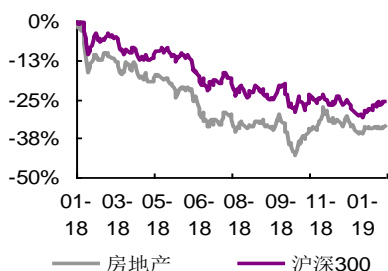
联系人

黄帅斌

021-52523828

huangshuaibin@ebscn.com

行业与上证指数对比图



资料来源：Wind

相关研报

二月表现略显平淡，关注存量物业长期价值——光大地产 a+h 重点公司样本库动态跟踪报告 (02.02-02.28)

..... 2019-03-02

放款提速，居民长贷增速回升——2019年1月居民部门信贷数据点评

..... 2019-02-17

事件：

3月7日，据报道北上广深小规模纳税人住房交易税费下调，增值税附加及印花税税率减半。其中，北京、上海、广州税务部门明确该政策适用于个人。

点评：

◆始于小微企业降税

此轮税率下调始于 2019.1.18 国家税务总局财税〔2019〕13 号文《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》。其第三条规定：由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。目前，全国多地已执行 50% 的减免额度。

◆范围开始扩散至个人

近日证券时报、澎湃新闻报道称，北京、上海、广州个人出售住房的增值税附加税率也可减半。相关信息得到了政府税务部门的确认。

3月7日，上海链家、上海中原、我爱我家等房产中介公司发布税费下调通知，自当日起下调相关房屋交易税费，包括不动产交易合同印花税、增值税附加税中的城市维护建设税及教育附加税税率，基本为减半征收。

◆房地产交易需要交哪些税？

对于开发商讲，目前我国房地产税主要在土地转让环节征收。即土地出让环节中的契税、耕地占用税、印花税和城镇土地使用税及出售环节的增值税、增值税附加、印花税和企业所得税。

对于个人来讲，分为两种情况：

- 1) 一/二手房买家：契税、印花税；
- 2) 二手房卖家：增值税、增值税附加税（城建税、教育费附加、地方教育附加）、个人所得税、印花税；其中对于持证满 2 年的，免征增值税及增值税附加。

◆此次税率调整：心理影响大于实际影响

假设出售一套位于广州的 500 万元的普通住宅。调整前增值税附加税率为 12%（税基为增值额），调整后为 6%；调整前印花税率为 0.05%（税基为购房总价），调整后为 0.025%。增值税率为 5%（税基为销售额）。

➤ 对于二手房卖家的影响为：

原增值税附加+印花税： $500 \times 5\% \times 12\% + 500 \times 0.05\% = 3.25$ 万；

调整后增值税附加+印花税： $500*5%*6%+500*0.025%=1.625$ 万；

➤ 对于一/二手房买家的影响为：

原印花税： $500*0.05%=0.25$ 万；

调整后印花税： $500*0.025%=0.125$ 万；

相比之下，从税额上来看，我们认为直接影响不大。另外，作为系统性减税，而非针对房地产领域，预计各地将陆续出台财税〔2019〕13号文的相应文件。从意义上来看，对于房地产领域更多的体现为心理影响。

◆投资建议

宏观流动性边际宽松对于行业的影响逐步显现，银行放款提速，房企融资改善，部分一二线城市的信贷支持或存提升空间。建议关注重点布局高能级城市的头部房企，A股地产如万科A、金地集团，H股地产如融创中国、中国金茂。

◆风险提示：国内经济增速放缓和失业率提升或造成房地产销售失速。

附录

表 1：房地产税一览

性质	阶段	主要税种
新房	取得土地使用权阶段	契税、耕地占用税、印花税、城镇土地使用税
	销售阶段	土地增值税、增值税附加税（城建税、教育费附加、地方教育附加）、印花税、企业所得税
二手房	交易阶段	土地增值税、增值税附加税（城建税、教育费附加、地方教育附加）、印花税、个人所得税
	保有阶段	房产税、城镇土地使用税

资料来源：各级地税、国税，光大证券研究所整理

表 2：增值税及增值税附加税率

持有周期	税率
证不满 2 年	增值税=销售额*5%；城建税=增值税*7%，教育附加=增值税*3%，地方教育附加=增值税*2%
证满 2 年	免征

资料来源：广州市政府，光大证券研究所整理

表 3：买卖双方承担税负

	买家	卖家
一手房	契税、印花税	增值税、增值税附加税（城建税、教育费附加、地方教育附加）、企业所得税、印花税
二手房	契税、印花税	增值税、增值税附加税（城建税、教育费附加、地方教育附加）、个人所得税、印花税

资料来源：百度百科，光大证券研究所整理

行业及公司评级体系

评级	说明
买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。

基准指数说明：A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，光大证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议做出任何形式的保证和承诺。在任何情况下，本报告中的信息或所表达的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表达的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能会独立做出与本报告的意見或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅向特定客户传送，未经本公司书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络本公司并获得许可，并需注明出处为光大证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

光大证券股份有限公司

上海市南京西路 1266 号恒隆广场一期 49 楼 邮编 200040

机构业务总部	姓名	办公电话	手机	电子邮件
上海	徐硕	021-52523543	13817283600	shuoxu@ebscn.com
	李文渊		18217788607	liwenyuan@ebscn.com
	李强	021-52523547	18621590998	liqiang88@ebscn.com
	罗德锦	021-52523578	13661875949/13609618940	luodj@ebscn.com
	张弓	021-52523558	13918550549	zhanggong@ebscn.com
	黄素青	021-22169130	13162521110	huangsuqing@ebscn.com
	邢可	021-22167108	15618296961	xingk@ebscn.com
	李晓琳	021-52523559	13918461216	lixiaolin@ebscn.com
	郎珈艺	021-52523557	18801762801	dingdian@ebscn.com
	余鹏	021-52523565	17702167366	yupeng88@ebscn.com
	丁点	021-52523577	18221129383	dingdian@ebscn.com
	郭永佳		13190020865	guoyongjia@ebscn.com
	北京	郝辉	010-58452028	13511017986
梁晨		010-58452025	13901184256	liangchen@ebscn.com
吕凌		010-58452035	15811398181	lvling@ebscn.com
郭晓远		010-58452029	15120072716	guoxiaoyuan@ebscn.com
张彦斌		010-58452026	15135130865	zhangyanbin@ebscn.com
庞舒然		010-58452040	18810659385	pangsr@ebscn.com
中青雯		021-22169527	15921857444	shenqw@ebscn.com
深圳		黎晓宇	0755-83553559	13823771340
	张亦潇	0755-23996409	13725559855	zhangyx@ebscn.com
	王渊锋	0755-83551458	18576778603	wangyuanfeng@ebscn.com
	张靖雯	0755-83553249	18589058561	zhangjingwen@ebscn.com
	苏一耘		13828709460	suyy@ebscn.com
	常密密		15626455220	changmm@ebscn.com
国际业务	陶奕	021-52523546	18018609199	taoyi@ebscn.com
	梁超	021-52523562	15158266108	liangc@ebscn.com
	金英光		13311088991	jinyg@ebscn.com
私募业务部	周梦颖	021-52523550	15618752262	zhoumengying@ebscn.com
	安玲娴	021-52523708	15821276905	anlx@ebscn.com
	张浩东	021-52523709	18516161380	zhanghd@ebscn.com
	吴冕	0755-23617467	18682306302	wumian@ebscn.com
	吴琦	021-52523706	13761057445	wuqi@ebscn.com
	王舒	021-22169419	15869111599	wangshu@ebscn.com
	傅裕	021-52523702	13564655558	fuyu@ebscn.com
	王婧	021-22169359	18217302895	wangjing@ebscn.com
	陈潞	021-22169146	18701777950	chenlu@ebscn.com
	王涵洲		18601076781	wanghanzhou@ebscn.com
	黄小芳	021-52523715	15221694319	huangxf@ebscn.com