

## 个税抵房贷 期盼知多少

本报记者 田晓玉 龙雨晴



近日“个人所得税可抵扣房贷”的消息甫出，坊间热议四起，郑州房地产市场反应如何？市民对此有何期待？会给楼市带来怎样的连锁反应？记者就此进行了采访。



### 信号： 个税有望抵扣房贷

近日，全国政协委员、财政部财政科学研究所原所长贾康在博鳌·21世纪房地产论坛第16届年会上表示：“个人所得税可抵扣房贷已明确，这种方案会在全国推广。”

随后，国家财政部相关负责人表示“将义无反顾地推进个税改革”。记者获悉，继营改增、资源税之后，个人所得税改革将成为下一步税改的最大看点，下半年有望加速推进。“抵扣”将成为此次个人所得税改革的一项核心内容。上述相关负责人指出，个税改革“在对部分所得项目实行综合计税的同时，会将纳税人家庭负担，如赡养人口、按揭贷款等情况计入抵扣因素，更体现税收公平”。

一石激起千层浪，“个税抵扣房贷”成了最近业内最为关心的话题，引起广泛关注和热烈讨论。那么个税抵扣房贷究竟是如何抵扣的呢？

据了解，个人所得税可抵扣房贷，准确地说应该是“房贷利息抵税”，是指将房贷利息作为税前扣除项扣除。也就是公司财务在核算职工工资时，除了扣除五险一金外，还会把该职工所

承担房贷中的利息部分也一并扣除，最后剩下的钱，再去计税。“这样一来，房贷利息成了税前抵扣项，购房者的个税负担降低了，少缴了税款，等于变相降低了月供负担。”我市一家银行信贷部门相关负责人表示，“这对按揭购房者特别是中高收入的按揭购房者来说，减负效果是显而易见的。”

个税抵扣房贷的消息一出，市民最为关心的就是这项政策何时会出台，又会在何时落地郑州，为此记者走访了我市多家银行。“目前还没收到相关通知。”我市各银行相关负责人均表示，“何时会落地郑州现在还不好说，政策上如果有所调整，相关部门会在第一时间发出公告，市民可以对此持续关注。”而据贾康透露：“个税抵扣房贷的进展要看个税改革的时间，今年可能赶不上了。”

### 利好： 置业者还贷压力将减轻

如果“个税抵扣房贷利息”切实出台并落地郑州，最显而易见的受惠群体将是正在还贷中的市民，尤其是对于首次购房的人来说，这一政策将大大减轻他们的还贷压力。所以不少市民

都早早地打起了“小算盘”，开始计算这项政策将为自己带来多少利好。

市民李女士告诉记者，她目前的工资为1万元，按工资的80%作为五险一金扣除的基数算，五险一金要抵扣1779元，那么应纳税额为10000-1779=8221元。她应缴纳的个人所得税为：(8221-3500)×20%=555=389.2元。最终的到手工资为：10000-1779-389.2=7831.8元。

而李女士刚刚购买的住房一共贷款了100万元，分30年还清。她选择的是等额本息的还款方法，月均还款额约为5300元，其中大约有4000元是利息支出。如果按照贷款利息支出可以在税前抵扣的情况：应纳税所得额=10000-1779（五险一金）-4000（房贷利息）-3500=721元，最终缴税额=721×3%=21.63元，最终的到手工资为：10000-1779-21.63=8199.37元。这样一来，原本应缴税389.2元的李女士，现在只需缴纳21.63元，到手的工资也比以前增加了4.69%。因此李女士对于政策的落地非常期盼。

毫无疑问，个人所得税可抵扣房贷能够减轻置业者的负担，那么在这一政策红利中，谁是最大的收益者？

“房贷利息抵扣个税在郑州落地后，高收入人群购房者或将成为最大的受益者，此类购房者

收入高，缴纳个税较多，因此可以抵扣较多利息支出，个人所得税支出将在较大程度上得以减少；而对于低收入群体，本身经济实力有限，此政策对于这类群体而言，效果甚微。”河南财经政法大学教授李晓峰分析称，“所以政策在郑州落地时也需要因地制宜兼顾公平，一方面，房贷利息抵税释放出鼓励贷款购房的信号，在同等居住条件下，如果房租不能抵税，贷款利息可以抵税，这无疑是在引导消费者远离租赁市场，投身置业大潮。另一方面，现在郑州取消了限购、限贷，高收入阶层的贷款能力又较强，他们利用大量购置不动产来避税的可能性并非不存在。”

### 市场： 改善型需求或进一步释放

置业者的福利来了，开发商翩然起舞的日子还远吗？

“郑州的房地产市场本就火热，住宅市场库存压力较小，‘个税抵扣房贷利息’政策一旦落地，对大部分人而言，这可以为个人节省房贷利息的15%到45%，将会加速持币观望客户入市速度，为郑州的销售锦上添花。”房地产从业者赵先生在接受记者采访时表示，“购买公寓或

小户型等总房款较少、月供压力较小的置业者，如果能享受到这一政策红利，意味被解放出来的个税甚至会与月供持平。”

在郑州房地产市场上，未来受个税抵扣房贷政策影响，高收入人群有可能通过购买力所能及的高档房产来降低实缴个税。业内专家指出：“目前郑州没有限购政策，高收入人群经济实力强，偿债能力也较强，多购买大户型改善住房，既然贷款利息可以抵扣个税，则中高收入人群在买房时将会尽可能‘就高不就低’，尽量将‘福利’用到极致。所以可能出现这样一种现象：原本打算买中档住宅的人有可能开始向高档住宅市场迈进。因此，房贷利息抵个税政策实施之后，或将助推改善型购房需求的进一步释放。”

除此，郑州银行相关工作人员称，目前银行普遍规定首套房贷款不低于3成，但是如果购房者手中资金充足，为了减少总的利息，其所付的贷款首付都要高于3成。但是如果新政执行，则即使购房者有能力首付4成甚至更多，更多的人也会选择尽可能多贷款来提高自有资金的投资回报率。

由此看来，未来个税抵扣房贷政策的实施，将会刺激高收入群体增加楼市的投资，且以按揭方式购房将成为主流。

### 深读湖岸边的“名筑”悦湖会·湖语篇



## 未能抛得郑东去 一半勾留是此湖

本报记者 田晓玉

“我走过许多地方的路，行过许多地方的桥，看过许多地方的亲水大宅，却只爱一个地方的湖畔名筑。”最终把置业目的地选定为悦湖会的李女士告诉记者，“朋友们说我是一个非常挑剔的人，很想知道能让我心动的房子到底有何独到之处，独乐乐不如众乐乐，我愿意让更多的人知道它的美。”听完李女士的心路历程，或许同样“乐水”的你会忽然发现，悦湖会正是你苦苦寻的桃花源。

### 邂逅：众里寻他千百度

“蒹葭苍苍，白露为霜。所谓伊人，在水一方。”自古人们对水一直有着一种执着的偏爱，临水而居也成为无数人孜孜以求的梦想。相对于海洋的无边辽阔，江河的奔腾激荡，小溪的涓涓细流，人们对波光潋滟、水色空蒙的湖更是情有独钟。

“一次在影视剧里看到一所临湖的房子，四周流水潺潺花香满径，不禁为之惊艳，就是从那时起，我便在心中种下了一个湖居梦，想着现实中如果能觅得这样一处静谧的所在，

才是不负此生。”李女士告诉记者，“这些年我一直在找寻心中的桃花源，期间在郑州也看过许多宣传中的亲水美宅，但实地探访之后发现，要么是房子离水太远，要么是水域面积太小，跟我理想中的湖居相去甚远。”

记者了解到，在郑州像李女士这样有此类购房需求的大有人在，但郑州缺水，想购买真正的湖居大宅，该觅向何处？郑州向东，再向东，有一座天鹅湖，因湖中四季常有天鹅起舞而得名。李女士正是来到天鹅湖，发现天鹅湖畔静立着的湖岸大宅——悦湖会，才让心中的梦，有了归宿。

“那么多被广告语描述得诗情画意的房子，实地参观之后却都难符其实，正当我准备放弃在郑州购房的打算，想要到南方城市置业时，一个龙舟赛活动将我吸引到了天鹅湖。”李女士的喜悦之情溢于言表，“本来我是陪朋友来参加龙舟赛的，但来到天鹅湖，看见碧波荡漾的无边湖面，感受阵阵微风时，我便知道，我想要的湖就是这个样子，而浓阴匝地处隐逸着的悦湖会正对湖面，恰是我苦苦寻觅的临湖美宅，当时我就想，一切都是最好的安排，众里寻他千百度，一瞬间梦想照进现实。”

### 钟情：水天一色真湖居

“历经纷华凡世情，探得幽心与娉婷。端坐湖心随烟雨，犹胜雾里山寺行。”正如诗中所描述的怡人风景和淡然心境，远离尘嚣、枕湖临风的悦湖会让苦苦寻觅真湖居生活的李女士心归此处。

“初见天鹅湖，对悦湖会已然心动，在随后的湖畔漫步中更添钟情。”谈及悦湖会的魅力李女士娓娓道来，“倾心悦湖会，一是源自其被500亩天鹅湖环绕拥抱，是真正意义上围湖而建的房子，推窗即可看见大片清澈的水域，居住在此，水天一色，宛如人在画中。二是因为湖心排布着大小三座小岛，无桥梁与岸相通，减少了人类活动的干扰，是鸟类繁衍生息的天堂，除了常年有天鹅栖息，还有多种鸟类在此安家，人与自然共生，住在此处上风上水。”

仅一湖碧水就足以让人怦然心动，更何况环湖四周还延伸出万亩森林公园，上万株20年以上树龄的名贵树木散落于湖畔，美景天成，仿若现实版的绿野仙踪。李女士就这样被美景征服，“天鹅湖四周是形态各异的石砌步道，掩映在青松翠柳

的怀抱里，沐浴在湖面上吹来的清风中，一边观赏湖中众鸟相依，一边倾听流水潺潺……其间的任何一种美好，都难能可贵。”李女士话语滔滔，“穿过蜿蜒曲折的坡地小路，闲庭信步于密林之中，虫鸣鸟叫以及孩童的嬉笑吵闹声隐约传来，为中牟县目前唯一一个生态湖泊增添了几分烟火气息。在快节奏的都市生活中，我们终日错错碎碎间，难得浮生半日闲，日后将家安在这里，春摘桃花做饼，夏听蝉鸣声声，秋赏湖边明月，冬看落雪纷飞，该是何等惬意。”

在李女士的描述中，一种恬淡的生活态度跃然纸上，一种由悦湖会提供的真湖居生活方式也即将启幕。天鹅湖天赋活水，远可凭望、近可嬉戏，加上社区北门正在治理中的贾鲁河，未来一湖一河所洞泽出的亲水生活，值得更多人用一生去感受、去体味、去追寻。

河南宏田置业董事长王二喜：悦湖会，背靠贾鲁河，环抱天鹅湖，让人真正懂得，湖，不仅仅是一种景观，更是一种期待、一种向往；是一种心灵归属。悦湖会以湖雕刻时光，让人“心沐清风而忘归”，这种亲水生活，值得用一生去感受、去体味、去回忆。

### 楼市快讯

#### 绿地G6理想家 住宅品牌郑州首发

本报记者 刘文良

8月6日，绿地G6理想家住宅品牌盛装亮相，在郑州国际会展中心举行首发仪式，这场走心的发布会为郑州人展示了一场绝代风华的“理想家”。

绿地连续五年蝉联《财富》世界500强，居房企首位，目前已布局“4大洲9个国家13座城市”。G6理想家住宅品牌由绿地集团1200人的团队耗时8年打造而成，其中仅市场调研就用3年时间，可见绿地的用心和严谨。

#### “沉浸式”体验区亮点多

从8月1日开始，用灯光打造的G6频频出现在郑州的地标建筑“大玉米”上，此次发布会也以G6命名，到底何为G6？

G6是绿地住宅领域以满足客户对生活的所有美好想象为追求，颠覆传统居住概念，缔造最贴心与人性的理想人居。精心研发的G6理想家体系，包含理想G社区、理想G服务两大层面，由百年宅、爱丽乐居、理想家、i心家、We关怀、G天下6大模块组成。

发布会当天，绿地首创3000平方米沉浸式体验馆，运用雾幕成像和动画技术，完全模拟真实的家庭、社区生活场景，用8个体验空间，聚焦视、听、触、味、嗅五感，让每位嘉宾身临其境地体验绿地住宅理想的居住环境。

#### 助力中原人居品质提升

绿地中原事业部总经理方东兴在发布会上说道：“2016年，绿地中原事业部将华丽转身，不仅要继续保持商办市场领跑的角色，同时大手笔进入住宅市场，将绿地世界500强的品牌价值基因注入住宅产品，现已形成了以‘百年宅’‘理想家’‘爱丽乐居’为核心的顶级产品铸造标准以及融合绿地物业服务、商业服务、企业服务三大服务为核心的绿地大服务体系，希望绿地中原事业部能够给中原人民带来一种全新的、高品质的生活方式。”

上海绿地集团总部技术研发部总监张雨翔，通过LED屏幕互动式讲解，详细、系统地把绿地G6理想家体系以及理想家细致入微的人性关怀一一展示给现场嘉宾。

“绿地·G6理想家”是绿地在通过对1000组不同年龄段人群进行3年跟踪调查，历经5年研发全新推出的住宅标准，解决人居现实痛点。本次发布会是绿地·G6理想家体系的首次解读，并标志着绿地·G6理想家体系将全面落地中原。