

四川取消普通住宅和非普通住宅标准

新华社成都4月26日电 四川省人民政府25日晚发布关于取消普通住宅和非普通住宅标准有关事项的通知,该省将统一取消普通住宅和非普通住宅标准。

该通知主要明确了两项政策,一是四川将统一取消普通住宅和非普

通住宅标准,二是发布了免征土地增值税的政策。通知称,根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则规定,纳税人建造同时满足以下3项条件的普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,继续免征土地增值税:(一)住宅小区

建筑容积率在1.0以上;(二)单套建筑面积在140平方米以下;(三)实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。

通知称,四川省各市(州)此前依规确定的条件与本通知不一致的,由各市(州)人民政府确定是否继续执

行。确需继续执行的,由各市(州)人民政府抄报财政厅、住房城乡建设厅、四川省税务局。本通知自印发之日起施行,有效期至2029年12月31日。2025年1月1日至本通知施行之前的取消普通住宅和非普通住宅标准有关事宜,按本通知执行。

新政解读

取消普宅和非普宅标准,将带来哪些影响?

4月25日,省政府印发《关于取消普通住宅和非普通住宅标准有关事项的通知》(以下简称《通知》),提出全省统一取消普通住宅和非普通住宅标准,明确与此相衔接的土地增值税免征政策具体执行标准。

4月26日,财政厅相关负责人表示,总体来看,《通知》较以前政策的变化主要体现在全省统一取消普通住宅和非普通住宅标准,税收政策不变,保持稳定。

看背景

推动房地产平稳健康发展

以前,按照国家授权,四川普通住宅标准的三项条件明确为:住宅小区建筑容积率在1.0以上;单套建筑面积在140平方米以下;实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。简单理解,普通住宅主要指满足基本居住需求的住宅,价格相对符合居民的购买力,适合大多数家庭居住。非普通住宅一般具有更高的建设标准、更大的面积、更高的价格。

实行普通住宅和非普通住宅分类管理后,国家明确对普通住宅在税收方面给予优惠政策支持。按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定,纳税人建造普通住宅出售,且

增值额未超过开发成本费用20%的,免征土地增值税。

“取消各类限制性措施,将推动房地产平稳健康发展,有利于优化房地产市场供给,促进房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式。”财政厅相关负责人表示,为落实党的二十届三中全会精神,国家有关部委明确要求调整或取消各类购房的限制性措施,其中包括取消普通住宅和非普通住宅标准。在此背景下,四川出台《通知》明确全省统一取消普通住宅和非普通住宅标准。

看内容

土地增值税政策不变

《通知》还提到了土地增值税政策。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的土地增值税免征政策优惠对象为普通住宅,那么取消普通住宅和非普通住宅标准后,税收优惠政策如何执行?

2024年11月,财政部、税务总局、住房和城乡建设部印发《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,规定取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,需要继续执行土地增值税免征优惠,并授权省级政府明确政策具体执行标准。

财政厅相关负责人介绍,相较以前,四川省土地增值税政策没有变化。取消普通住宅标准之前,符合标准的可以免征土地增值税;取消普通住宅标准之后,《通知》明确的三项免税条件与四川省原普通住宅标准完全一致,对有关市(州)此前依规确定的条件与《通知》不一致的,授权市(州)人民政府确定是否继续执行,保持四川省房地产企业土地增值税税负稳定。

比如,某房地产开发企业建造某住宅小区,该住宅小区建筑容积率在1.0以上,在土地增值税清算时,对于其中单套建筑面积在140平方米以下且实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下的住宅,如增值额未超过开发成本费用20%的,在以前年度可免征土地增值税,在《通知》出台后,可继续享受免征政策。

此外,按照国家规定,高级公寓、别墅、度假村不能享受上述土地增值税免征政策。针对网友关注的“公寓是否受政策影响”问题,四川省税务局有关负责人回应,如果公寓的性质是商业而非住宅(例如许多40年产权的公寓),就不在本次新政覆盖范围内;如果公寓的性质是住宅(例如有一些70年产权的公寓),则参考

政策明确的三个条件,如果符合条件就可以免征土地增值税。

财政厅相关负责人介绍,由于前后政策标准完全一致,不会影响房地产企业依规享受土地增值税免征政策,以此稳定房地产企业税负。

看影响

不会增加购房者负担

新政对居民购房和房地产企业是否会有影响?

财政厅相关负责人表示,由于前后政策标准完全一致,不会影响房地产企业依规享受土地增值税免征政策,以此稳定房地产企业税负。“由于普通居民购、卖住房不涉及缴纳土地增值税,这种调整是针对房地产开发商在适用优惠政策上提供依据,不会增加购房者的负担。”

此外,四川对个人购买家庭唯一住房和第二套住房,面积为140平方米及以下的,均减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,分别减按1.5%、2%的税率征收契税。

在个人出售住房增值税方面,四川将继续执行“个人将购买两年以上(含两年)的住房对外销售免征增值税”政策。

华西都市报-封面新闻记者 朱宁
综合川观新闻

优化重整进展披露要求、新增“事实董事”制度……

沪深北交易所修订发布股票上市规则

4月25日晚,沪深北交易所修订发布股票上市规则及配套规则指南。本次修订旨在深入贯彻新公司法,衔接中国证监会《上市公司信息披露管理办法》《上市公司章程指引》等上位规则,推动上市公司优化内部治理,切实保护中小投资者合法权益。

业内人士认为,良好的公司治理是上市公司持续健康发展的重要保障,有利于防范公司风险、提振投资者信心。

优化重整进展披露要求

上交所修订发布主板、科创板股票上市规则及配套规则指南。上交所股票上市规则修订内容主要包括明确审计委员会职责承接安排,强化董事、高级管理人员及“双控人”的履职要求等。

具体来看,一是明确审计委员会职责承接安排,包括审计委员会职权范围、运行机制与履职规范。二是强化董事、高级管理人员职责安排与控股股东、实际控制人行为规范,包括细化董事及高级管理人员忠实勤勉义务

内涵、新增事实董事相关规定。三是加强股东特别是中小股东权利保障,包括保障中小股东临时提案权、进一步明确关联交易的审议披露要求、完善差异表决权股东相关规定。四是落实破产重整上位规定,优化重整进展等事项披露要求。

此外,根据上位规则,在发布通知中明确上市公司调整内部监督机构设置等事项的新旧规则衔接安排。

新增“事实董事”制度

深交所修订发布主板、创业板股票上市规则及配套规则指南。深交所股票上市规则从优化公司治理、强化各方责任、加强股东权利保护等方面进行充实完善,进一步夯实上市公司治理基础。

具体来看,一是落实审计委员会行使监事会职权总体要求,对审计委员会职责作出规定,细化明确审计委员会成员组成、议事规则等。二是明确“关键少数”责任义务,充实董事、高级管理人员忠实和勤勉义务内涵,强化规范关联交易,新增“事实董事”制度。三是完善股东权利保障,降低股

东会临时提案持股比例要求,优化特定事项表决权行使机制。四是落实破产重整规则修订,优化重整进展、风险提示公告等信息披露要求。

此外,根据上位规定,对上市公司调整内部监督机构设置等事项,发布通知明确新旧规则的衔接安排。

调整临时提案权股东持股比例

北交所发布股票上市规则等19件上市公司监管条线业务规则。

本次上市公司监管条线规则主要为贯彻落实新公司法等相关要求进行修订。重点是基于上位规则已经明确上市公司应当设审计委员会、不设监事会的前提,在业务规则层面明确上市公司审计委员会按照规定承接原监事会职权的具体安排。同时,落实新公司法新增要求,包括调整临时提案权股东持股比例等。

按照中国证监会修订后的《上市公司信息披露管理办法》和新制定的《上市公司信息披露暂缓与豁免管理规定》等,增加信息披露“外包”行为的监管要求、优化信息披露暂缓与豁免制度机制等。

据新华社

万能险新规发布 规范发展防范风险

国家金融监督管理总局4月25日对外发布《关于加强万能型人身保险监管有关事项的通知》,规范万能险产品发展。通知允许保险公司在满足相应约束条件时,对万能险产品调整最低保证利率,有效防范利差损风险。

万能险是人身保险的一种,可以不定期不定额追加保费或者调整保险金额。

通知明确,保险公司对强化资产负债管理、保障客户长期利益,可以对万能险最低保证利率设置保证期间,保证期满以后可以合理调整最低保证利率。保险公司在销售此类产品时应当向客户充分提示风险,在调整最低保证利率时应当及时告知调整原因并做好客户服务。

通知提出,禁止保险公司开发5年期以下的万能险,鼓励通过合理调整退保费用、保单持续奖励等产品设计要素延长保单实际存续期限;要求公司根据账户真实投资情况合理审慎地确定万能险结算利率,严格规范特别储备的使用。

在资金运用监管方面,通知提出强化集中度监管和非标投资监管,对万能险资金运用从严设置上限;强化关联交易监管,禁止通过多层嵌套、通道业务等方式开展不当关联交易。同时,将针对万能险销售不规范问题,制定万能险销售“负面清单”。

据新华社