



Samson Properties
维州全职房地产经纪人
沈黎晨
Kevin Shen
 真诚对待 耐心专业
 我们的宗旨：
 客户受益是我们最欣慰的
 客户满意是我们最骄傲的
 电话：571-267-0327
 14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151
 邮箱：sLszj@hotmail.com

如何得出财产的公平市场价值及其在所得税法中的重要性

根据所得税法，公平市场价值的概念非常重要。如果协议中规定的买卖对价低于该物业的公平市场价值，则该物业的买主和卖主都会受到影响。

根据所得税法，公允市场价值的重要性

出售物业产生的任何利润均应根据所得税法征税。利润通常是通过从销售对价中扣除购置成本和改善成本来获得的。如果财产持有超过两年，则您可以利用索引带来的收益。对于您在2001年4月1日之前购买的财产，您可以选择以2001年4月1日的财产的公平市场价值代替购买成本。因此，出于资本收益目的，公平市场价值的概念对于找出购置成本非常重要。

同样，如果协议中规定的价格低于该物业的印花税估价，则该物

业的印花税估价(代替公平市价)将作为销售对价，而不是标明的价值。在协议中。因此，如果协议价值低于公平市场价值，则买卖双方都会受到影响。

如果协议价值与公平市价之间的差额大于5%，则根据所得税法的规定，应由买方和卖方共同征税。因此，重要的是在执行协议之前确定公平的市场价值，以免因这种差额而付款。

如何找出物业的公平市场价值

现成的估算器或圈子汇率：所得税法未就如何确定财产的公平市场价值提供任何指导。但是，您可以通过某些方法估算财产的公平市场价值，这通常是收入税务部门可以接受的。

为了避免在销售协议中少报

对价(这样做是为了避免支付适当的印花税)，各个州都根据建筑的面积和性质引入了预定义的价格系统。这是通过准备好印花税的计价器或宣布周转率等来完成的，通常每年都会进行通知。

因此，如果该财产是在2019年4月1日之前收购的，那么您可以从2001年的印花税现成估算器中找到公平的市场价值。如果您已将该财产作为礼物，遗产或建造而获得，然后，在2001年4月1日之后的任何一年中，您都可以采用现成的估算工具价值来确定该物业的公平市场价值。

但是，要找到一个房地产的公平市场价值似乎并不容易，因为房地产市场是一个非常多样化的市场，即使在同一地区，房地产的价格也会有很大的不同。如果您必

须找出2001年以前的房地产的公平市场价值，这将变得更加困难。

评估报告：
 如果特定年份无法使用现成的推算机费率，则还有另一种选择。您可以从根据财富税规则注册并获得公认的以所得税为目的确定公平市场价值的估价师处获得估价报告。注册评估师遵循标准流程以达到评估目的，并发布详细的评估报告。法律已经规定了注册估价师可以收取的费用。

如果您认为现成的推算师的估值偏高，那么您还可以获得注册估值师的服务。之所以会发生这种情况，是因为在同一块土地上，准备就绪的印花税估算器所宣布的费率是统一的，而没有提及财产的条件以及当时财产周围的任何

法律纠纷。注册评估师对财产进行检查，并根据他的检查以及其他相关考虑因素和情况，提供评估报告，说明财产的公平市场价值以及得出评估的依据。

您应该选择哪种方法？

重要的是要注意，印花税就估算器中规定的费率不是强制性的，而仅仅是指导性的。因此，如果您认为印花税/周转率高出105%以上，则应从估值师处获取估值报告，以在进行交易时证实您的情况，而不必等待您的情况发生。选择进行详细审查。所得税部通常接受注册估值师的估值报告。在您可以使用的两种方法中，建议使用第二种方法从注册评估师处获取评估报告，以使此事变得更加牢固和令人信服。

物业经理正在寻找减轻巨额首期付款对其新租户影响的方法

租房者发现收取保证金的地方越来越少。对于租户来说，这可能是个好消息，但这却是房东的压力源。

传统上，保证金是房东在居民造成财产损失或停止付款时保护自己的一种方式。但是事实证明，在搬入之前支付大笔预付款对租户来说是个问题。根据Hotpads的

研究，租房者可以在搬家成本上花费超过3,400美元。随着更高的租金成本，新租户可能已经感觉疲软，甚至押金甚至可能把他们价格高昂。

此外，如果房客搬出时房东从保证金中扣除任何款项，通常会引起紧张局势。

因此，一些州和地方政府正在

通过法律以限制保证金。例如，西雅图的一项法律限制了保证金，使保证金不超过一个月的租金。纽约州最近批准了一项类似的法案。

但是房东仍需要一些保证，确保房客搬出后不会保释他们或留下高额的清理费用。

一些房东为居民提供购买担保债券的机会，而不是支付保证

金。房客入住时需支付全部押金的一部分。这笔钱归入资金池以支付任何损坏或租金损失。这是不可退款的前期费用。这使租房者在签订新租约时可以省钱，但以后仍可能需要支付更多。如果房东搬出后从房客处发现了损害赔偿，则保税公司将支付赔偿。然后，他们将要求房客支付费用。

房东转向的另一种选择是租赁保险。LeaseLock的首席执行官兼联合创始人赖兴·库尔(Reichen Kuhl)写道：“有了租赁保险，居民无需在租赁过程中每月支付一定的费用，而是支付大笔的保证金。”Forbes.com。“因此，如果居民损坏财产或跳过租金，则财产所有人将受到保障。”

可以帮助购房者的所得税法律的变化

尽管政府一直在努力振兴房地产业，但房地产业已经挣扎了一段时间。政府降低了商品及服务税率，并试图合理化住宅单位的商品及服务税率。对于经济适用房，政府已将商品及服务税率降低至最低1%，而对于非经济适用房领域的项目，政府还扩大了开发商可享受的免税优惠的范围。尽管如此，仍有采取更多措施的空间，特别是对于个人纳税人。

引入单独的扣除额以偿还住房贷款

目前，根据《所得税法》第80C条，个人和HUF可以要求对各种项目扣除最多150万卢比的费用，包括从指定机构偿还住宅房屋的住房贷款。由于第80C条中的各种物品，例如雇员公积金，NPS，人寿保险费，儿童学费，NSC，PPF等，在许多情况下，第80C条的微薄限制在任何情况下都已用尽可以要求偿还房屋贷款的金額。随着房屋价格的上涨和需要维修的大量EMI，政府从80C节中扣

除房贷还款扣除额并将其作为一个单独的部分引入以允许对房贷进行专门扣除是合乎逻辑和合理的还款。

根据第87A条合理化税收计划和退税

目前，根据第87A条，如果总收入低于50万卢比，则个人纳税人有权获得最高12,500卢比的退税。一旦超过此阈值限制，即使在应税收入超过阈值仅几百卢比的情况下，纳税人也将完全失去12,500卢比的退税。一旦收入超过了50万卢比的上限，税收负担急剧增加了12,500卢比，诱使许多纳税人操纵并保持收入在50万卢比以下，以利用这种收益，特别是自雇者，具有操纵应税收入范围的人。由于银行和住房金融公司是根据申请人的收入贷款的，因此，如果纳税人披露了他们的实际收入，他们将无法获得原本应有的金额的房屋贷款。

为了阻止这种操纵，政府可以在这种情况下引入提供边际减免的规定，以规定增加的应纳税额不得超过应纳税所得额超过50万卢

比的起征点。例如，如果一个人的应税收入为50.5亿卢比，则其应纳税额目前为13,500卢比，超过5,000卢比(应税收入超过50万卢比的起征点)。如果政府在这种边际案例中引入边际救济的好处，则本例中的应纳税额将不超过5,000卢比的增量收入。如果边际收入仅超过阈值收入几千个，这种减免措施将激励个人纳税人提供全部税收。

个人税单

目前，有三种针对个人的税收计划。基本免税额为250万卢比后，对于未完成60年的个人纳税人和所有匈牙利福利，税率为5%，最高为50万卢比。在收入的初始税率为5%之后，收入在50万卢比到100万卢比之间的人，税率会急剧上升到20%。这从心理上诱使纳税人操纵他们的收入，从而避免了应纳税收入相对于应税收入急剧增加的冲击。下一个30%的税率适用于100万卢比以上的收入。如此低的门槛限额的最高税率，忽略了“根据人们的支付能力向人们征税”的基本原则。



由于政府需要通过提交ITR来获取数据，因此它可能不会调整基本免税额度。但是，为了使税单合理化，阻止个人纳税人操纵应纳税所得额，并根据支付能力使税单结构合理化，政府可以：

保留不超过250万卢比的基本免税额。

将收入的5%平板率维持在25万卢比到50万卢比之间。

对收入在50万卢比至100万卢比之间的收入引入新的10%税率。

对于介于250万卢比和500万卢比之间的收入，应将最低税率定为20%。

对于超过500万卢比的收入，

将税率固定为30%。

在公司税率降低之后，适用于较高税级的个人的最高税率高于公司税率。现在应该公平对待各个纳税人并降低税率。经济学家亚瑟·拉弗(Arthur Laffer)提出，合理的税率将确保更好的税收合规性和税收征收，他表明，较低的税率会导致总体上较高的税收收入。随着申报收入的增加，个人将能够获得更高的住房贷款。此外，上面建议的税收计划将把更多的钱留给纳税人，以服务于房屋贷款EMI。这些措施将有助于创造对经济适用房的需求，并帮助政府实现“2020年全民住房”使命。