

为逃税费少写房价不可取

签订“阴阳合同”不但达不到目的还有风险

本报记者 梁敏

“您对‘阴阳合同’了解吗?我想买套二手房,听说营业税改成全额征收了,再加上契税,费用挺多的。我要是和卖家签一个‘阴阳合同’,写低房价,是不是可以少缴税?”20日,市民侯先生拨打本报热线咨询。记者询问了泰安市房管局交易中心工作人员获悉,为了防止税收流失,房屋交易产生的税费通常要先做房产评估,签假合同并不会降低税费,还会增加出现房屋纠纷的风险。

签“阴阳合同”目的 避税、套取更多房贷

根据最新的征收政策,目前年限未滿5年的普通商品房再交易,营业税将一律按照销售总额的5.6%进行征收。在此之前,对于营业税的征收是不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋价款后差额的5.55%征收营业税。这意味着普通住宅要缴纳1.5%的契税,不滿五年的房子还要缴纳全额房款5.6%的营业税。卖方取得房子不滿五年且不是唯一住房出售的,还要缴纳1%的个人所得税。如果一套房龄不足五年的120平方米房子,售价为5000元/平方米,其总价为60万元,其中契税和营业税总额为42600元。

个别买房者在咨询过房屋买卖税费问题后,萌生了递交一份低价合同避税的想法。这种方法在业内被称之为“阴阳合同”或“黑白合同”,即同一房产签订不同价格合同,公开合同使用虚假价格,私下合同则

是实际价格,这种现象多出现于二手房交易中。签订“阴阳合同”一般方法和目的主要有两种:一是在备案合同中调低实际交易价格以偷逃国家税收;二是抬高房屋实际交易价格以换取更多的银行贷款。

“阴阳合同”风险巨大 买方或蒙受重大损失

记者咨询了泰安市房管局交易中心工作人员获悉,从法律上讲,签订“阴阳合同”属于违法行为。《房屋登记办法》规定,司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力文件证明当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等非法手段获取房屋登记的,房屋登记机构可以撤销原房屋登记,收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废,但房屋权利为他人善意取得的除外。

交易中心工作人员告诉记者,以“阴阳合同”合法形式掩盖非法目的,购置房产风险极大,“如果卖方是恶意的,并以低于市场价格签订合同为由要求法



院认定无效。如果法院果然判决合同无效的话,退还价款时也会按照合同上签订的低价格返还,这将给买方造成很大损失。”房管局工作人员提醒市民。

缴税之前要评估

“阴阳合同”得不偿失

记者仔细询问了二手房买

卖过程中的缴费流程发现,即使签订了“阴阳合同”,对买房者来说,避税的作用几乎也是微乎其微的。交易中心工作人员向记者解释,二手房交易时,需要先去税务部门缴纳和申免各种税费,税务部门一般都会委托评估公司对房产进行评估。这个评估是按照交易房屋周边地段房价为参考进行评估的,这个评估价就是征税的参考标准。征税原则是在确定计税价格时就高不就低

的,成交价格低于市场价格,可以根据条例规定按市场价格进行调整,成交价格高于市场价格的,尊重实际成交价格,按实际价格计征。

按照这个原则,房屋买卖双方递交一份低于市场价格的“阳”合同,税务部门则按照评估的房屋价格征税,不但无法起到少缴纳税费的目的,还会种下房屋纠纷的隐患。

集购物、美食、休闲康体、展销、生活配套于一体

名嘉广场坐拥五大中心

泰安名嘉广场,外承山东省“一体两翼”大战略及省会城市群经济圈,内接泰安市政府规划的新城中心和城市景观大道,由享誉国际的商业地产运营专家——名嘉集团在城市运营的高度全盘整合。名嘉广场把旅游、购物、经济联动的国际理念植入其中,构建大型购物中心、国际美食中心、娱乐休闲康体中心、博览展销中心、生活配套中心等五大中心,打造济南——泰安——曲阜黄金旅游线上独一无二的旅游MALL,立体驱动泰安对话国际,开创泰安世界级旅游消费特区。

大型购物中心

泰安名嘉广场由大型百货商场、品牌专卖店、购物街组成,囊括近100万种商品,样样俱全、面面俱到。10个主入口宽敞大气,中庭大厅尊贵气派,内部装修富丽堂

皇,景观小品雅致宜人。在大厅内部,供顾客休憩的长椅随处可见,上百部品牌客货梯、扶梯、观光电梯分布紧密,宽阔舒适的人流通道,为客户营造最舒适的购物环境。无尽想象,尽情购物,就逛名嘉MALL购物中心。

国际美食中心

美食中心分为美食快餐广场、民族特色餐厅、国际美食风情街,辖区内美酒佳肴、珍馐百味、琳琅满目、精品共享,是一个世界饮食文化百科全书式的美食广场,让您足不出户,坐拥世界各地美食。

娱乐休闲康体中心

斥巨资打造室内面积最大、主题最多的大型娱乐中心,真正为游客奉献一个“永不落幕的嘉年华”。中心囊括室内机械游乐场、电玩

城、五星级电影院、健身康体馆、室内超大溜冰场、KTV歌舞厅等。

博览展销中心

博览展销中心包括国际家居建材、各国汽车以及旅游工艺品、泰山文化产品、特色商品等,“一站式”的购物体验 and 优美的展销环境,引领世界展销的潮流。

生活配套中心

3000米蜿蜒水系,42万平米中央生活区,于繁华深处寻觅景致生活。五星级酒店、豪华写字楼、休闲会所、社区幼儿园等配套完备;五分钟生活圈,学校、医院、银行、超市等一应俱全;交通便利,瞬达天下。抢占未来CLD中心,繁华与便利,尽可同时掌握。

(曹诚浩)

品牌故事▶▶

居然之家

蝉联“北京十大商业品牌”

泰安店“3·15”推大型促销活动

本报泰安2月23日讯(记者 梁敏 通讯员 胡振霖)23日,记者从居然之家泰安店获悉,在刚刚结束的北京商业界年度盛典“北京十大商业品牌”颁奖典礼上,12个家居品牌获得商业品牌大奖。其中居然之家以稳健的发展态势连续6年获得“北京十大商业品牌”称号,并且连续3年蝉联“北京十大商业品牌金奖”这一北京商业界的最高荣誉。

2010年,居然之家以迅猛发展之势,为全国家居界增光添彩。年初,汇集300多个全球顶级奢华家具品牌的“家之尊”国际家居馆开业,成为中国家居业最顶尖的商业项目。在北京,2010年居然之家的销售总额达到70亿元。在全国,新增连锁店12家,实现销售收入

150亿元,成为从北京走出去的商业品牌楷模。因此,在创办于2005年的“北京十大商业品牌评选”活动中,居然之家将连续4年获得“北京十大商业品牌”的企业晋升为“北京十大商业品牌评选”的最高奖项“北京十大商业品牌金奖”。

居然之家泰安店工作人员告诉记者,近几年,居然之家已经形成了一套行之有效的规范管理,更推出了老百姓认可的服务理念。“大型促销活动历来是居然之家礼献泰城的重要方式,每年‘3·15’都是家居业重要的节日,泰安店精心准备了大型促销活动,每一位到居然之家泰安店购物的消费者,都会满意而归。”居然之家泰安店工作人员说。

编辑:梁敏 组版:张祯