

针对目前二手房买卖中避税现象,专家指出: 避税手段多 千万使不得

自强征个人所得税后,二手房买卖中冒出不少避税手段,专家指出,这些避税方式表面上看似可以节省不少税费,但其中不仅潜藏着很大风险,而且违法,不少人在二手房买卖合同上栽了跟头。下面专家为您细说避税招数及其风险:

手段一:做低合同价,能避就避。做低合同价是二手房市场中买卖双方最常用的避税方式。比如一套实际转让成交价格为35万元的房屋,买卖双方私下协商签订协议后,递交房产局的过户价则是22万元,这样剩余的13万元所产生的税费就可以轻易地避掉。

风险:这种方式可能导致买家根据低报的过户价格付款,造成业主损失。

手段二:先租后买,延期交易。“两税”都将5年作为界限,5年以上转让可以免征营业税。于是,市场上出现了买卖双方协商以先租后买来达成交易的情况。

风险:该办法因为在相当长一段时间内无法办理交易过户,房子的产权并不是买方的,如果房价上涨,房主可能宁愿赔偿违约



金也不卖,买方只能重新选择房源。假如几年后房屋获得房产证时楼价跌了,买家必然不愿继续交易,未来买卖双方无论哪一方反悔都会产生纠纷。

手段三:假赠予真买卖,暗箱操作。在新

政策颁布后,不少业主通过假赠予偷逃个人所得税和营业税等。

风险:由于双方私下进行交易,一旦一方违约,很容易引起纠纷;另外,由于赠予不是买卖行为,而买方拿到房产后如果发生了质量问题,在法律上不受保护,很难要求房主赔偿;再则,赠予在房产过户之前,随时可以撤销。

手段四:假离婚。根据规定,对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的收入,免征个人所得税。一般来说,家庭关系是指配偶关系,也就是说,夫妻双方的第二套住房在转让时要缴纳个人所得税。许多夫妻便通过假离婚的形式进行避税。

风险:因为是假离婚,双方在办理离婚手续时对财产分割不会过多考虑。因此,离婚后,一旦出现一方拒绝复婚的话,另一方很难维护自己的合法权益。

业内人士提醒广大市民。在购买二手房之前,为谨慎起见,大家可向相关的法律人士请教,确保万无一失。

(据法律教育网)

买房须做到四“不”

不要以地价选择地段

选择地段应该结合需求进行,比如你是自住买房,交通便捷与生活配套是主要判断标准,能够满足职场要求以及日常生活就可了。

不要以城市功能区判断配套成熟与否

现在城市发达,功能区不断更新,商务区一定适合置业,这是一个重大的误区。商务区若包括金融商务区,也只是经济增长点的设置而已,与买房关系不大,相反开发商却把这些当做利好因素计入房价,所以买房远离一些喇叭式功能区更好。

不要贪便宜

买房看起来非常简单,看看五证,但事实非也,有些五十年产权用地建设的小型多功能公寓,看起来账是非常好算的,但你要懂得如何深入开发商内部来体会定价方式。往往这类公寓单价是高于住宅单价的,因为受众面扩大了。

不要排队认购

如果每个买房人都能够理性认真地对待买房选房,不急于表达自己的消费意向,开发商涨价的随意性将会下降许多。最为常见的做法就是排队选房,通过需求集中来刺激价格上涨与调控房源。如果按照前面所说的,对地段、配套、销售中的一些做法、对开发商释放的便宜房,有深刻认识,你也就无需追涨了,有合适的就买,没有合适的,就等等看吧。

(阿琨)

买期房慎签认购书

在房地产市场,作为争夺客户或促销手段,开发商会在与购房人签订商品房销售合同前,先要求签订商品房预售认购书,购房人依认购书约定缴纳一定数额的款项。但往往在正式的商品房买卖谈判中,又因为对具体条款的争议,不能签订正式的商品房买卖合同,双方进而转为对购房人所缴款项是否视为定金,适用“定金罚则”而争吵不休。

对于认购书的法律性质,一般认为,如果认购书含有商品房买卖合同的主要条款,如商品房的位置、楼层、总面积、单价、总价、签订正式预售合同的时间等,商品房认购书

具有合同约束力,当事人违约要承担违约责任。认购书中约定的款项应当视为解约定金,适用定金罚则。如果认购书没有商品房买卖合同的主要条款,则认购书只是没有法律约束力的“意向书”,购房人所缴款项应当退回。

(晓亮)

教育资讯

订版热线:63232112 63232113 63232133

会计培训

- 东方财校会计证,会计实操班,白、晚双休班 www.eastkj.com 零起点包过 65262818/64900082
- 河洛工商会计培训 63937701/02

文化补习

- 立民教育一对一,名师授课,处方教学快速提分 15139976726
- 助考名牌大学 13007586888
- 学达在职名师一对一 68629868

出国留学

洛阳八中留学风暴
八中国际部已成功输送8届165名高中生,本科生赴加拿大、美国、澳大利亚、新西兰、日本、马来西亚等名牌大学项目。我们承诺将每一位学生顺利地送达国外学习。欢迎“童鞋们”咨询:60696919 教外综资认字[2004]284号

洛阳大华免费办理
日本韩国新加坡新西兰留学 中泰新城泰安苑15楼 63338668 教外综资认字[2000]174号

美国商旅签证咨询
热线:63356729 13673903697 注册号:410303120022904

韩国平民留学免考直上本科
费用低一百多所大学任你选 唐宫大厦908室 63929369 教外综资认字[2000]149号

郑州大华留学

英国 7月28日(周六)9:30 2013申请全面启动,一年硕士毕业,学历认可度高!
日本 7月29日(周日)9:30 低费用,勤工俭学零风险,易就业,高性价比选择。 洛阳市富雅东方B座1909室 62275190 教外综资认字[2000]69号

百姓留学美国讲座

7月28日周六上午9:30 留学美国加拿大高端名校的途径 留美学生见面会分享成功经验 7月28日周六下午3:00 留学美国高中、日本高中早行动 留日学生见面会分享成功经验 数码大厦A座805室 63120139 教外综资认字[2002]241号

洛阳机车技师学院

我校与日本冈山科学技术学校合作,开办汽车工程赴日留学班。招收高中毕业生。培养高级汽车专门技术人才。学习期满可取得日本汽车行业职业资格证书。学校负责在日或在国内就业。63570816 地址:瀍河区启明东路6号

招生

洛阳吉利化工技校
专业培训电焊、二保焊、氩电联焊 压力容器管道包就业 66920031

洛阳树人中考学校

招初三新生 复读生(寄宿) 独立校园培养良好习惯,专职名师助考理想高中。 1个月接受改变 2个月养成习惯 3个月巨大进步 10个月体验成功 2012年8月1日隆重开学! 限招30人 13603968356, 13838835858

郑州大学与洛阳东方中专

初中五年制大专班 注册郑州大学学籍 颁发郑州大学毕业证 地址:瀍河东出口 13373778722

初中毕业上大学

3+2 连续普通大专 洛阳冶金工业学校+焦作大学 免学费 免高考 发补贴 保就业 咨询电话:64208545 64208546

洛阳工业学校

中原名校,师资强大,专业领先,环境优美,坐落市中心。特设有大专班、中专班、短训班等领先专业二十多个,毕业后高薪就业,月薪5000元左右。 电话:64310688 64183333 高新区河洛路与凌波路交叉口

洛阳经贸学院

航空服务专业招生 机场、航空公司就业,择优录取 面试时间:8月10日上午8:00 详情咨询:63333339 65298409

新高一、高三复读之理想学校

梅森高中 全面关注,小班寄宿,高考名师 免费电话:400-0379-505 QQ:574811941 地址:河科大新校区正门向北300米

教老外学汉语 高薪热门职业

目前全球对外汉语教师缺口量达500万以上,对外汉语教师紧缺!汉语持续升温,出国教汉语体面又高薪,现对外汉语教师招募活动正式启动。 咨询电话:63920533 63920522

郑州大学 本、专科招生

截止日期:8月25日 电话:63254916 13698887321 地址:洛阳广播电视大学

河南科技大学五年制

初中升入大学的捷径,发河南科技大学正规专科毕业证及报到证 问学校代还马学校名称 看毕业证严防假冒 咨询:西苑校区南院3#101 60617518 13838889383 林业职业学院校区 63963507 13949274686

洛阳市第二卫生学校

普通中专招生 ★农村医学 ★护理专业 ★高考辅导班★成人大专 地址:高铁龙门站南50米 电话:65783310 13526963339

洛阳长春中学

创办15年,全国民办先进学校 ★招初高中各年级学生★小班教学,全方位辅导,寄宿封闭管理,★可参加天津春季和河南夏季两次高考。 地址:南昌路南苑小区内 电话:64330293 13525905420

能动英语找到了英语的内在规律

试听爱上英语 8次课见词能读,听词能写,速记单词 16次课突破语法,速提成绩。 29日9时西工市三中东100米,15时牡丹广场太原路北100米,分别举办免费试听课程,当场见效,不分年龄均可学习。63239978

洛阳市平乐正骨学校招生

平乐郭氏正骨已传承八代,200余年,是国家级非遗,省老字号、《大国医》蓝本。办校20余年,国家承认学历,可参加医师考试,推荐就业。 **招初、高中毕业生** 电话:67812333 18937991345

国家职业技能鉴定考试公告

即日起对各工种初、中、高级工上岗证(职业资格证书)鉴定考试开始报名,8月29日考试。考试合格颁发国家职业技能等级证书,全国通用。 64859939 64859836 市人社局国家职业技能鉴定所

洛阳信息中专

受洛阳名企委托,招初、高中毕业生,设太阳能、幼师、计算机、制冷、汽修、电焊、机械等专业。 地址:洛龙区安乐军民路15号 电话:63981234 13503795985