

假离婚、假欠债、阴阳合同……随着“二手房交易征收差额20%个税”的政策出台,近日,网上疯传各种“避税攻略”

# 有避税绝招? 只能图个乐!



□记者 孟国庆 实习生 周成杰

假离婚、假欠债、阴阳合同……伴随着“国五条”细则中“二手房交易征收差额20%个税”的政策出台,近日,网上疯传各种“避税攻略”。这些“招数”真的可行吗?是否存在法律风险?昨日,记者采访了“晚报律师帮帮团”的成员、河南洛太律师事务所律师吕进和相关部门后得出结论:这些“绝招”在现实中难以实行。



【攻略一】

## 伪造欠债 通过司法途径判决过户

**具体方法** 卖方给买方打张欠条,买方到法院起诉,要求卖方还钱。卖方表示没有钱,愿意以房抵债,法院最终将卖方的房子判给买方。

此方法是当前最火,被网友誉为最简单、有效的避税方法。

**分析** 吕进说,这个方法有三大漏洞:第一,打官司需要钱;第二,买卖双方认可欠条并不意味着法院不会对双方债务的真实性进行调查;第三,即使法院对房屋进行了确权,债权方在办理房产过户手续时也需要交税。

漏洞可能产生的风险:如用这种方法,诉讼费、律师费、执行费用等的总金额,可能就超过了想要规避的个税金额。以一套原价35万元,售价50万元的二手房为例,售出获利15万元,应缴个人所得税3万元。如果按照“攻略”走司法程序,诉讼费、律师费、执行费用、评估费用等加起来至少要4万余元。

此外,法院还会调查债务的真实性,比如,债务是怎么产生的?用什么方式支付的?相关支付凭证在哪里?……如果欠款与房屋价值相同或相近,调查会更加严格。此外,伪造欠债一旦被查实,便会涉嫌虚假诉讼,虚假民事诉讼行为所侵害的主要是人民法院的正常审判活动,可由人民法院依照民事诉讼法的有关规定作出处理。

即便通过了种种“关卡”判了这套房子,您还得进行最后一道手续:房屋过户。洛阳“12366”税务热线的工作人员说,即使有法院的判决书,房屋过户到债权方时,债权方依然要按照交易中心的核定价格交税。

【攻略二】

## 通过阴阳合同 不缴税或少缴税

**具体方法** 所谓的阴阳合同,就是订立两份内容不相同的合同,一份成交价格低,是交给房管部门备案,用来避税的,此为“阳合同”;一份成交价格高,是买卖双方的真实合同,此为“阴合同”。

比如,一套房产的原价是20万元,实际成交价是50万元,按照新政计征20%来计算,需要向税务机关缴纳6万元的税款。如果签订了阴阳合同,在“阳合同”中将成交价写成20万元的原价,卖方就不用向税务机关缴纳二手房交易增值部分的税款。

**分析** 吕进说,这是一种违法行为,一旦被发现,就会被追究法律责任,数额巨大的还将被判刑。

此外,该方法还存在两大风险:第一,“阳合同”上标明

的价格并不是无底线的。我市税务部门有二手房交易指导价,二手房交易指导价是指房屋交易最低计税价格,均为无装修的单价,仅限于对二手房转让进行计算税费时使用。“阳合同”上的成交价格如果低于这个指导价,就会被认为是为了避税而故意做低房价,将面临房产评估、调查。

第二,一旦买方按“阳合同”办完房屋过户手续,却不按“阴合同”注明的较高的价格来支付房款,卖方就面临“偷鸡不成蚀把米”的窘境——违法的“阴合同”不受法律保护。即使通过中介公司等第三方按“阴合同”完成了交易,一旦买方拿着支付凭证和价格较低的“阳合同”要求卖方退款,卖方就会陷入麻烦中。

【攻略三】

## 打着“赠予”旗号 行卖房之实

**具体方法** 通过“赠予”的方式进行产权转让,私下收取买方房款。

**分析** 吕进说,税务部门对此早有规定。2009年,国家税务总局下发了《关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》,明确房屋产权所有人将房屋产权无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹、对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人,或者房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人,对当事双方不征个人所得税。除此以外,受赠人都得缴纳个人所得税,税率为20%。

【攻略四】

## 双方离婚再交叉结婚

**具体方法** 这种方法分三步:第一步,买卖双方夫妻各自离婚;第二步,卖方房主与买方异性结婚,在房产证上加上对方姓名,然后离婚,房屋归属买方异性;第三步,买卖双方夫妻各自复婚。这样一来,二手房过户的总费用只包括结婚、离婚费用,房产证更名的费用,加起来最多只要几百元就可搞定。

**分析** 吕进说,这种方法最大的风险就是“假戏真做”。只要有法院的离婚判决,在民政部门办了离婚证,就成了法律意义上的真离婚。即使离婚后又复婚,房子也是其中一方的婚前财产,如果夫妻双方在未来过不到一块儿,无房的一方就该纠结了。

吕进说,在现实生活中,为了卖房而离婚的,他还未碰到真实的案例。

**专家:“避税攻略”只能用来图个乐**

市行政服务中心的工作人员告诉记者,目前网上疯传多种“避税攻略”,但无论使用哪种“避税攻略”,最终都需要到交易中心去办理过户手续。只要涉及交易过户,就很难避税。

吕进提醒,网上还有“用房屋入股成立公司、再转让股份”“借公司名义卖房”等所谓的“避税攻略”,大多是用非法的手段来实现房屋所有权的转移,不仅违反法律,而且操作成本高、风险大,“只能用来图个乐”。

他说,买房、卖房是被法律监督的行为,无论是购房人还是卖房人,都应本着遵纪守法、诚实守信的原则进行,切忌贪小便宜,以免给自己造成更大的损失。