

律师提醒:代办的购房资格无效



自限购政策实施开始,代办购房资格的业务便随之产生。记者近日调查发现,限购政策实施近两年的时间,由此催生的代办社保、代办居住证业务已经非常普遍,并被多数购房者所知晓。很多专门从事人力咨询的公司,甚至直接将“代办社保、代办居住证解决购房资格”写在公司网站首页上来招揽生意。与此同时,代办社保资格的价格也从5万元降到了3万元。律师提醒,通过非正规渠道办理的购房资格无效。

调查 代办业务从“地下”到“地上”

在限购政策实行之初,代办购房资格的业务还十分“隐蔽”,一般都是在网站论坛上或者通过QQ、短信等散布广告,也有的购房者通过二手房中介找到代办机构办理。

而记者发现,近一段时间以来,在很多专门从事人力资源服务的机构的网站上,“代办社保、代办居住证解决购房资格”赫然写在公司网站的业务范围一栏中。

在一家人力咨询公司的网站

上,还挂有该公司自今年8月份以来,帮客户成功取得工作居住证的案例。一家代办公司在一份“10月14日工作居住证成功案例”中写道:“李先生,2008年毕业于国内一所普通高等院校,2010年到北京工作发展,按照北京市限购令规定不具备商品房购买资格。李先生于5月份来到我中心咨询,经过我中心专业人员对其申请方案的优化及相关信息的整理,已于近日成功取得工作居住证。目前他已经在大兴区成功购

买商品房。”

记者电话咨询多家代办机构,工作人员均直接告诉记者:“我们把你的关系挂靠到一个单位名下,再补办社保或办理居住证。”被问道是否经过了对方公司的允许,怎么能找到这样的公司。有公司工作人员隐晦地透露:“公司的主要业务就是为北京市各类企事业单位提供社保代理、劳务派遣、人事代理等人力资源外包服务,所以有这样的便利条件。”

代办费用 从5万元变3万元

记者了解到,目前北京多家购房资格代办机构给出的“行情”是:补缴5年社保大约需要缴纳的保险费是5万元左右,另外还要收取服务费3万元。也有的代办机构表示,服务费按照补缴的年限收取,每缴纳一年收取费用6000元,补缴5年可以总共只收

取2.5万元。而在限购政策刚刚之时,甚至是一年前,多数代理机构给出的“搞定一个购房资格”的服务费报价是5万元。

对此,一家代办机构工作人员解释:“限购政策刚出台时,代办业务还算是新鲜事,现在很多人力资源服务机构都这么做;而

且楼市趋于稳定,购房者看清了形势,再等几年拿到购房资格也无妨。”

该工作人员还透露,以前也并非没有3万元的报价,“只不过以前多是通过二手房中介办理,实际上代办机构的要价还是3万元。”该人士说。

律师提醒 材料虚假 购房资质无效

一般情况下,通过代办机构办理的《居住证》都是由北京市人力资源与社会保障局颁发的真实、有效的证件,并不是“假证”,但律师表示,由于申请办理过程中,申请人提供的一些资料和信息多有造假,因此,持有通过不正当方式取得的证件购房,隐藏着很大的风险。

北京市天依律师事务所律师张梅提醒购房者,通过非正规渠道

获得的《居住证》,存在着很大风险,即使购房时成功过户,但如果事后发现信息、证件有误或虚假,也将被视为证件无效,过户的行为不被承认。

北京市人力资源与社会保障局也表示:“申请单位和申请人所提供资料均应真实有效,申请人提供虚假材料的,将取消申请人申报资格;对于个人提供虚假材料而单位审核失职的,暂停该单位申报资

格2年;对于单位进行虚假申报的,取消单位申报资格。”

对于通过挂靠工作单位取得社保缴纳证明的行为,张梅表示,虽然住建委在审核购买资格时并不考虑是否为补缴,但风险在于缴纳人与工作单位的劳动关系是虚假的,一旦受到这家工作单位的举报,并得到证实,补缴的行为就是违法的,购房资格应该被取消。

(据《北京晚报》)

舅舅赠外甥的房子不能免税

舅舅赠送给外甥的房子究竟要不要缴纳个人所得税?购买家庭唯一住房,还能享受优惠政策吗?

小王是个80后,已过而立之年的他准备明年结婚,由于小王从小在舅舅家长大,所以婚前,除了父母送一套房产,舅舅也打算赠送一套住房给他,可是在办理房产权属变更前,他不知道这两套赠送的房产在缴税的时候有啥区别。

地税人员解释说,虽然同为受赠房产但是缴税的时候还是要视不同情况区别缴税。根据《财政部 国家税务

总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》等文件规定,房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹,对当事双方不征收个人所得税。

因此,小王的父母赠与给他的那套房产不需要缴纳个人所得税;但由于舅舅不属于规定中免征亲属关系范围,因此,作为房屋受赠方的小王,应按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税,税率为20%。(据《扬子晚报》)

专业人士教你巧避收房陷阱

张小姐近期购得新房一套,但在接近收房时期,发现房屋质量存在问题,与开发商沟通,没达成一致,在收房截止日期内,张小姐拒绝到现场收房。为此,开发商视张小姐已默认收房,拒绝承担任何责任。对此,张小姐无奈请求律师帮忙。

同样是准备收房的你,知道收房时应该注意哪些问题吗?怎样才能巧妙避开收房陷阱?

出现质量问题向开发商提供书面证据

律师表示,购房者在买新房时,出现质量问题,一定要出示书面证据,在收房截止日期内,到现场与开发商协商,协商无果,购房者可拒绝收房。但一定要到场,并提供书面证据。切不能像张小姐那样,不提供书面证据拒绝收房,也不到楼盘现场。

不过并不是房屋质量出现问题,购房者就可以要求开发商退房的。当然,如果房屋主体结构质量不合格,需依照有关规定经委托工程质量检测机构核验证实的,购房者才有权退房。

查开发商“三书一证一表”是否齐全

律师提醒,业主收房时一定要看“三书一证一表”是否齐全。特别是《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》,往往因楼盘整体建筑未完成而根本无法验收。而为尽快回笼资金和避免逾期交楼而产生违约金等原因,开发商急于交楼,问题往往因此而起。因此,建议购房者先不收房,如果一定要收,要在相关文件中写明“未见《某表》”等字样并妥善保留副本。

先验房再签字

交楼时,开发商大多数采取先交钱填表、签文件、再验楼的伎俩,目的是让消费者先签了收房认可书再验楼。律师提醒业主,一定要先验房后交费、签文件。否则发现问题时,业主会很被动,而开发商的主动性更大责任更小。

如果非要先签字再收房,业主可在每份签字的文件上注明未验房,以便验房时如出现情况可灵活处理。(综合)



买二手房勿轻易交定金

近日记者接到了读者高先生反应的问题:高先生看中了一套价格适中的二手房住宅,与卖房达成了购房意向,签了定金协议,支付了5万元定金。支付定金前,还特意检查了该套房屋的房产证原件,并仔细核对了卖房人的身份证,两者都内容真实,但是在办理过户时知道房子被法院查封了,遇到这种情况高先生该怎么办?

针对高先生反映的问题,记者咨询了某律师事务所

的马律师,马律师说,高先生可立即去房屋所在地的公安部门报案,同时起诉房主,要求房主双倍返还定金共10万元。马律师还说,在此给高先生一个提醒:办理二手房交易时,一不要轻信房产证的有关记载;二不要随便交定金;三不可匆忙签合同。事先到交易中心对有关房屋作产权调查,明晰房屋产权状况、权利限制等内容后再作定夺,自己的权益才能真正得到有效的保护。(据《华西都市报》)