

“国五条”引来网友“避税高招”

律师称不靠谱 风险大或坐牢



新“国五条”细则中关于二手房征税的条款引起了广泛的关注。若按照新的税收标准,买卖二手房将增加个税几万甚至几十万。虽然新“国五条”的地方版尚未出炉,但网友已经想出了各种避税方法。不过,律师及业内人士均认为这些招数不靠谱,可能对买卖双方造成不必要的损失。

招数1

伪造欠债事实 通过司法判决过户

以买主李先生,卖家张先生为例:李先生先把房款给张先生,张先生按房款打欠条给李先生,并以房产做抵押。然后,李先生以张先生欠款不还起诉至法院,张先生承认欠款,但无力偿还,愿以房产抵偿。最后,李先生拿着法院判决书去房产中心过户,不论是是否限购,都可以过户。

解读:北京圣运律师事务所律师王优银:在办理房屋过户前,该房产的所有权人仍为原产权人,一旦出现房屋价格上涨,产权人很可能否认双方之间的房屋买卖关系,选择清偿债务后对该房屋进行二次处分,而

且这里涉及到房屋抵押,万一该房屋在抵押期间发生毁损等情况,引发纠纷的可能性非常大。

浙江省直律师协会建筑与房地产专业委员会秘书长、腾飞金鹰律师事务所合伙人吴方荣律师:用此招可能会有牢狱之灾。首先,用此方法的诉讼,虚构了法律关系和法律事实,属虚假诉讼。虚假诉讼,正是近年来法院重点打击的对象。而且,这种避税方式本身就是一种逃税行为,如果情节严重,除了要承担高额的罚款外,还可能构成逃税罪。

招数2

双方各自假离婚 与对方配偶结婚过户

以买主李先生,卖家张先生为例:第一步,张先生和妻子离婚,准备出售的房产归张先生。第二步,李先生也离婚,房产归李先生(如果有房产的话)。第三步,张先生携房产和李先生的前妻结婚,房产共有。第四步,张先生再次离婚,房产归女方。第五步,张先生和李先生各自复婚。

解读:北京圣运律师事务所律师王优银:过去的报道中出现过“假结婚”绕开限购政策的情况。如果说房屋买卖双方以婚姻为手段进行避税,其行为并不

违法,但是这里毕竟涉及到几个婚姻关系,关于夫妻个人财产的分割及家庭债务问题极有可能发生纠纷,一旦购房者张先生和李先生的前妻结婚后,一方就财产分割问题反悔,要求分割另外一方名下的其他财产,不但达不到避税目的,还会产生其他纠纷。

北京美联市场研究部高级经理张磊:这个方法目前看只是存在理论上的可能性,实际操作性不强,不建议一般购房者轻易去尝试这种非常规的方式。

招数3

卖家离婚房产归一方 以家庭唯一住房出售

以买主李先生,卖家张先生为例:张先生先将打算卖出的房产归到夫妻一方名下,然后离婚,拥有该套房产的一方以家庭唯一住房出售给李先生(还需满5年才能避税)。卖掉之后张先生再复婚。

解读:北京圣运律师事务所律师王优银:这个方式并不能从根本上达到避税目的,因为“按照20%计征个人所得税”的政策还没有出台细则,目前看

来,出售家庭唯一住房的这种情况是否在征税范围之外仍不得而知。跟第二个案例一样,涉及到婚姻关系,发生纠纷的可能性比较大,实践中也很常见。

伟业我爱我家分析师孔丹:通过离婚再复婚方式获取免缴个税的优惠,理论上可行。但是这其中仍然存在很多风险需要注意,万一假婚姻遇到真危机,其中一方则可能人财两空。

招数4

签订阴阳合同 将成交价格写成原价

以买主李先生,卖家张先生为例:李先生和张先生签订阴阳合同,以房产原价100万元、实际成交价200万元为例,如按新政计征20%个税,需缴税20万元。如果签订阴阳合同,将成交价格写成100万元,那就不需缴一分钱个税。

解读:北京圣运律师事务所律师王优银:“阴阳合同”是一种违法行为,极易发生纠纷。一般司法实践中,会以备案合同为准,产生纠纷后会对方产生不利后果,且涉嫌偷税。

伟业我爱我家市场研究院经理程浩业:按照现行规定,二手房成交依照政府指导价进行。按例子中所说,如果该房产所在区域最低过户指导价为200万,即使成交价写成100万,最终仍需以200万作为计税依据;如果该区域最低过户指导价为100万,按此办法可避个税,但同时银行在放款之时最多给予买方70万的支持,而且,在未来该房子出售过程中同样会按照100万的买入价计税。

(据《京华时报》)



停车要先挂N挡? 没那么复杂

教练,教练表示,习惯的停车方式并不“损车”,而挂N挡是等红绿灯等临时停车时用的,网传的正确做法不靠谱,停车没有那么复杂。

是先熄火,还是先挂P挡?昨天,这个问题在网上被争论得很火热。网络上盛传一个自动挡停车的攻略。攻略称,很多人在停车时,习惯把挡位推到P挡再熄火,拉手刹,这样做会对车有损害,因为熄火后车辆常会因为路面不平再小小移动一下,而P挡变速箱有个咬合装置是和变速齿轮咬住的,这时的挪动会对变速齿轮造成冲击。攻略也交代了正确的做法,“车进入停车位后,踩住刹车挂N挡,拉起

手刹,松开脚刹然后熄火,最后再挂P挡才能熄火。”

这样的“安全常识”在网上引起很多人转发和评论,有人表示很受用,并质疑自己之前习惯性的停车方法。也有人表示反对,有人认为这样做“多此一举”。很多人都很纠结而迷惑。《扬子晚报》记者在评论和留言中看到,很多人刹车的方式都是第一种。于是,昨天《扬子晚报》记者采访了南京金鹏驾校的教练单海波,单教练说:“停车不都是用第一种吗?没必要那么复杂,直接将挡位挂在P挡就可以了,至于说熄火后车辆有挪动的现象基本不大可能,因为熄火的同时会拉手刹,手刹作为固定的作用,就起到

了防止倒退和挪动的效果了啊!”单教练告诉记者,第二种刹车方法太复杂,且不大适用。

“停车有两种,长时间停车和临时停车,P挡用于长时间停车,N挡用于临时停车、短时间停车时用,比如等红绿灯时。既然都开到停车位了,而且要拔钥匙,必然是长时间停车。自动挡的车,N挡在短时间停车并且在车身完全停止时使用。”单海波教练说,停车没有那么复杂,直接将挡位挂在P挡就可以了。“即使会有一点点挪动,但是不会损车,厂家在变速箱设计的时候预留了间隙,可以承受一定的冲击。”单教练告诉记者。

(据《扬子晚报》)

昨天,网络热传一份自动挡停车攻略。攻略表示,很多人停车时按习惯推到P挡再熄火、拉手刹的方式会对变速齿轮造成冲击,而正确做法是当车进入停车位后,踩住

刹车挂N挡,拉起手刹,松开脚刹后熄火,最后再挂P挡拔钥匙。这一“正确做法”让很多人大呼受用,但也有人持反对意见。昨天,《扬子晚报》记者咨询了南京金鹏驾校的