

新理财杂志征订开始了
最新会计课程开班了!
2012年财会信报征订
《税务规划》期刊优惠
轻松搞定会计职称考试



懂ERP的ERP 筹划企业未来

企业利润筹划、经营活动筹划、成长路径筹划

Aisino 航天信息软件 | 网址: http://soft.aisino.com 电话: 010-88897666 传真: 010-88897558

2011年注会考试网络速
中国CFO的梦想课堂
陪小艾来一次会计长途
会计继续教育辅导年检
会计考试保通过只考一

中华财会网 > 新闻中心 > 行业 > 正文

房价连年上涨契税标准原地踏步 小房无奈多交税

2011-10-25 10:06 来源: 人民日报

阅读: 打印

按照国家相关规定,购买或者出售普通住房,契税税率为房款的1.5%,非普通住房为3%。但近日记者在走访中发现,由于房价上涨较快,普通住房标准没有及时调整,导致六七十平方米的住房也不能算是普通住房。这使得小户型的购买者,也需要承担双倍的契税。

为了避税,不少购房者与中介合作,通过签订“阴阳合同”,在报税的合同中做低房价,以逃避税款。

怪象一:

以现有房价,北京一套60平方米房子,都难以算作“普通住房”

去年8月,北京的任先生在西四环到五环之间的某小区购买了自己的第一套住房。据任先生介绍,这套91平方米的住房,总价213万元,这个价钱现在在这个地段已经买不到了。任先生直言,觉得自己还挺幸运。

可是,前不久,任先生在办理房产证缴税的过程中,却觉得有点委屈。原来,按照现行的北京市普通住房与非普通住房的划分标准,这套房因总价超过了165万元,被认定为非普通住房。这也意味着他要缴纳3%的契税,即63900元。这对任先生来说无疑是一笔大费用。

按国家规定,购买或者出售普通住房契税税率为房款的1.5%,非普通住房契税税率则为房款的3%;普通住房个人所得税按总价的1%征收,非普通住房按2%征收。

据介绍,普通住房要满足3个条件:住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。由于前两项条件比较固定,因此,第三条就成了决定“普通住房”的重要参考因素。

2008年,北京市对界定普通住房的第三个条件进行了量化补充,将符合普通住房交易价格按区域调整为:北京市三环以内每套总价215万元,三环至四环之间每套总价175万元,四环至五环间每套总价165万元,五环外每套总价100万元。

“165万元以上就不是普通住房了,但这里的房价去年就2万多元了,随便买个六七十平方米就超标

频道推荐

- 银监会拟新规加强流动性风险管理
- 中小光伏将迎倒闭潮? 40家浙企抱团应对
- 希腊有望获80亿欧元输血 购买担保债券或
- 长江电力涉嫌利益输送 120亿高溢价收购被
- 证监会: 正研究制定律师事务所期货法律业
- 9月再现高管减持潮 102家上市公司被套现
- 银行卡遭遇高科技诈骗 警方微博提示六招
- 星展私人银行开户门槛降至800万 瞄准内地

点击排行榜

图片新闻

其他

了，可是这个小区60平方米以下的房源是很少的。”

为证实这一说法，记者在北京安居客网站上搜索到远洋沁山水小区的房源，共计126套，符合当前普通住房标准的仅有6套，面积均在60平方米上下。

房价连年上涨，标准原地踏步，普通住房难寻踪迹。这种情况，上海、武汉等大中型城市中普遍存在。

针对这一情况，上海市住房保障和房屋管理局相关负责人表示，这关系到房地产税收问题，需要听取财税部门等多方意见。而截至发稿时，北京市相关部门对这一问题没有回应。

怪象二：

买家和中介“合作”，用“阴阳合同”避税买房

另一个奇怪的现象是：虽然从市场价格方面计算，许多城市存在普通住房稀缺的现象，但实际操作中，不少购房者还是按照普通住房缴纳了契税。记者了解到，这主要是因为部分区域交易指导价未能及时更新，许多买家和中介形成了合作，通过签订所谓的“阴阳合同”，在报税的合同中做低房价，以逃避税款。

记者在北京市朝阳区地税局第六分局的缴费大厅看到，墙上张贴着北京市各个地区二手商品住房交易最低计税价格。各地区最低计税价格基本上仅为市面楼盘真实价格的1/4。例如，任先生所在小区，该小区所在区域的最低计税价格仅为5203元/平方米，而其购买时的价格为23000元/平方米。

随后，记者找到一位中介代理，询问如何能让自己的房子按照普通住房缴税。中介很肯定地回答：“你找我们来做，保证只交1%。”记者询问中介怎样才能做到避税，是否合法。中介回答：“我们都是按照正常的程序来，是签合同的，您大可不必担心。”

通过中介的介绍，记者了解到，行业里默许的所谓“阴阳合同”，一份是双方的买卖合同，另外一份就是可以帮购房者避税的个人成交合同。“个人成交合同里，我们签订的价格是按照地税局规定的区域最低计税价格签的，之后送去网签。通过了以后，按最低计税价格算，你的房屋总款额就低了，就可以被认定为是普通住房了。”

记者在缴税大厅看到，在排队等候的缴税者中，很大一部分人都是中介代理陪同一起的，有的干脆就是中介拿着相关材料全权代理购房者。“现在每个中介都提供这项业务”，中介代理如是说。

相关新闻

我要评论

文明上网 理性发言

发表评论

电话：010-88155800 010-88155700 地址：北京市海淀区西四环北路146号三层(100142)

Copyright www.e521.com All Rights Reserved

北京未名集团 中华财会网 版权所有  京ICP证010498号