

# 二手房交易方式需谨慎

■ 孙瑾 王文海 宋玲

为解决城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱的问题,2006年6月1日,国务院下发了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》。政策出台后,产生了积极的调控效果,房地产市场上二手房的投机性买卖有所减少,但同时也出现了大量无偿赠与住房行为,其中有很大一部分赠与行为是房屋买卖双方以“假赠与”形式来掩盖买卖交易行为以偷逃税款。为从源头堵塞税收漏洞,整肃税收市场,使国家调控房地产市场价格的政策得以落实,国家税务总局于2006年9月14日又下发了《关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144号)。该通知下发后,二手房“假赠与”双方面临的税收风险和法律风险都比以前增大了。下面以一个具体的案例来说明。

王某2004年7月(房屋产权证上的时间为2004年7月,契税完税证上注明时间为2005年6月)购买了一套建筑面积150平方米的商品房(为非普通住宅),总价为80万元,缴纳契税1.6万元,房款首付三成,贷款56万元,以等额本金方式还款20年。三年来王某已支付房贷利息9万元,此外装修费花去了7万元。2007年8月,王某拟以160万元的价格将这套房出售给李先生。

**方式一:采取买卖方式,并支付手续费、公证费共计0.28万元(新房屋产权证上的时间为2007年8月,契税完税证上注明时间为2007年12月,同下)。**

(一)王某应纳税额:

1. 营业税及附加:根据财政部、国家税务总局《关于调整房地产营业税有关政策的通知》(财税[2006]75号):“2006年6月1日后,个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按其销售收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税。”由于王某

购房时间未满5年,所以应全额缴纳营业税: $160 \times 5\% = 8$ (万元);城建税及教育费附加: $8 \times (7\% + 3\%) = 0.8$ (万元)。

2. 印花税:产权转移书据适用税率为5‰,应纳印花税: $160 \times 5\text{‰} = 0.08$ (万元)。

3. 土地增值税:根据相关法规规定,个人因工作调动或改善居住条件转让原非普通住房的,经向税务机关申报核准,凡居住满5年或5年以上的,免征征收土地增值税;居住满3年、未满5年的,减半征收土地增值税;居住未满3年的,按规定计征土地增值税。所以,扣除项目 $= 80 + 80 \times 20\% + 1.6 + 8 + 0.8 + 0.08 = 106.48$ (万元)(加计扣除20%);增值额 $= 160 - 106.48 = 53.52$ (万元);增值率 $= 53.52 \div 106.48 = 50.26\%$ ,适用税率为40%;应纳土地增值税税额 $= (53.52 \times 40\% - 106.48 \times 5\%) \times 50\% = 8.04$ (万元)。

4. 个人所得税:根据《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108号)

“对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时,纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。”由于商品房的房屋原值 $= 80 + 1.6 + 80 \times 5\text{‰} = 81.64$ (万元)( $80 \times 5\text{‰}$ 为购房时缴纳的印花税);转让住房过程中缴纳的税金 $= 8 + 0.8 + 0.08 + 8.04 = 16.92$ (万元);合理费用 $= 9 + 7 + 0.28 = 16.28$ (万元);应纳税所得额 $= 160 - 81.64 - 16.92 - 16.28 = 45.16$ (万元);应纳个人所得税 $= 45.16 \times 20\% = 9.03$ (万元)。

上述合计应纳税额为25.95万元( $8 + 0.8 + 0.08 + 8.04 + 9.03$ )。

(二)李某应纳税额:

1. 契税: $160 \times 4\% = 6.4$ 万元(区分普通住宅和非普通住宅,普通住宅使用2%的税率)。

2. 印花税:  $160 \times 5\text{‰} = 0.08$  (万元)。

此种买卖方式下, 买卖双方合计应纳税额为32.43万元(25.95+6.48)。

**方式二: 王某将房屋无偿赠与李某(属于其他无偿赠与), 但向李某收取了160万元的价款。**

(一) 王某应纳税额:

由于赠与行为没有发生市场化交易, 一般只收取部分手续费。根据有关规定, 将房屋赠与他人, 赠与方和受赠方要各缴纳5‰的印花税, 但不需缴纳营业税和个人所得税及土地增值税等。所以, 王某应纳印花税:  $160 \times 5\text{‰} = 0.08$  (万元)。

(二) 李某应纳税额:

根据国税发[2006]144号的规定: “对于个人无偿赠与不动产行为, 应对受赠人全额征收契税。在缴纳契税和印花税时, 纳税人须提交经税务机关审核并签字盖章的《个人无偿赠与不动产登记表》, 税务机关(或其他征收机关)应在纳税人的契税和印花税完税凭证上加盖‘个人无偿赠与’印章, 在《个人无偿赠与不动产登记表》中签字并将该表格留存。税务机关应积极与房管部门沟通协调, 争取房管部门对持有加盖‘个人无偿赠与’印章契税完税凭证的个人, 办理赠与产权转移登记手续, 对未持有加盖‘个人无偿赠与’印章契税完税凭证的个人, 不予办理赠与产权转移登记手续。”所以李某应纳契税:  $160 \times 4\% = 6.4$  (万元); 应纳印花税:  $160 \times 5\text{‰} = 0.08$  (万元)。

赠与方式下, 王某和李某共计需缴纳税收6.56万元, 与买卖方式相比节约25.87万元(32.43-6.56), 占房屋销售价160万元的16%左右。所以, 一般买卖双方会采用“假赠与”方式来逃避税款。但是, 这种“假赠与”方式存在巨大的法律风险和税收风险。

进一步假设, 2008年5月, 李某将由王某“赠与”来的住宅售予张某, 价格为180万元, 并支付公证费、手续费合计0.4万元。那么李某应纳税额该如何计算呢?

1. 营业税: 根据国税发[2006]144号的规定: “个人将通过无偿受赠方式取得的住房对外销售时, 对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房, 该住房的购房时间按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172号)中第四条有关购房时间的规定执行; 对通过其他无偿受赠方式取得的住房, 该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定。”所以, 李某取得的住宅的购房时间应按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定, 即为2007年8月, 由于购房时间不超过5年, 所以应全额

缴纳营业税:  $180 \times 5\% = 9$ 万元; 城建税及教育费附加:  $9 \times (7\% + 3\%) = 0.09$  (万元)。

2. 土地增值税: 经专业评估机构评估, 增值额未达起征点, 免征土地增值税。

3. 印花税:  $180 \times 5\text{‰} = 0.09$  (万元)。

4. 个人所得税: 根据国税发[2006]144号的规定: “受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后, 再次转让该项不动产的, 在缴纳个人所得税时, 以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额, 按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。在计征个人受赠不动产个人所得税时, 不得核定征收, 必须严格按照税法规定据实征收。”所以, 李某应纳个人所得税额:  $(180 - 6.48 - 9 - 0.09 - 0.09 - 0.4) \times 20\% = 32.79$  (万元)。

以上李某再销售以受赠方式取得的住房时合计应纳税额为41.97万元。但是, 如果该房屋是李某通过购买方式取得的, 那么按国税发[2006]108号的规定在计算个人所得税时可以扣除166.48万元的“房屋原值”(房款+契税+印花税), 再扣除营业税等合理费用9.58万元( $9 + 0.09 + 0.09 + 0.4$ ), 应纳税所得额:  $180 - 166.48 - 9.58 = 3.94$  (万元), 依20%适用税率, 仅需缴纳个人所得税:  $3.94 \times 20\% = 0.79$  (万元), 与通过受赠方式取得的住房再销售相比少缴纳32万元的税款。

此外, 国税发[2006]144号明确指出: “对个人赠与不动产过程中, 向受赠人收取了货物、货币或其他经济利益, 但提供虚假资料, 申请办理无偿赠与的相关手续, 没有按规定缴纳营业税的纳税人, 由税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定追缴税款、滞纳金并进行相关处罚。”

(作者单位: 江苏省射阳县地税局)

责任编辑 陈利花

