

直系亲属花费百元就能过户房产

其实,这个政策去年6月已开始实施

□晚报记者 徐松

近日,一条“河南省直系亲属房产过户可以自行定价,不足百元税费应能完成过户”的消息在网络上炒得火热。此事到底是真是假?税务部门如何分析?市民如何看待?本报记者甘当先锋,替市民跑腿,一探详情。

A.直系亲属低价过户房产被断章取义

1月7日下午,省地税局召开新闻发布会,对市民关注的直系亲属之间可低价过户房产的问题进行解读,并称该政策全省通用。

对此,记者来到川汇区地税局办税服务大厅,咨询了在存量房评估窗口工作的税务人员安玉龙。安玉龙结合税收政策并援引省地税局的新闻发布会情况向记者介绍,2014年5月27日,我省出台《河南省地方税务局关于存量房评估工作有关问题的通知》(以下简称《通知》),《通知》认定6种情况为正当理由,可以不通过地税部门的存量房评估系统,而按照纳税的实际交易价格进行申报纳税存量。这6种情况为:

1.人民法院判决、裁定或仲裁机构裁决的存量房权属转移,以生效法律文书载明的存量房价格作为计税依据;法律文书中没有载明价格的,应对其进行核定征收。

2.具有合法资质的拍卖机构依法拍卖的价格。

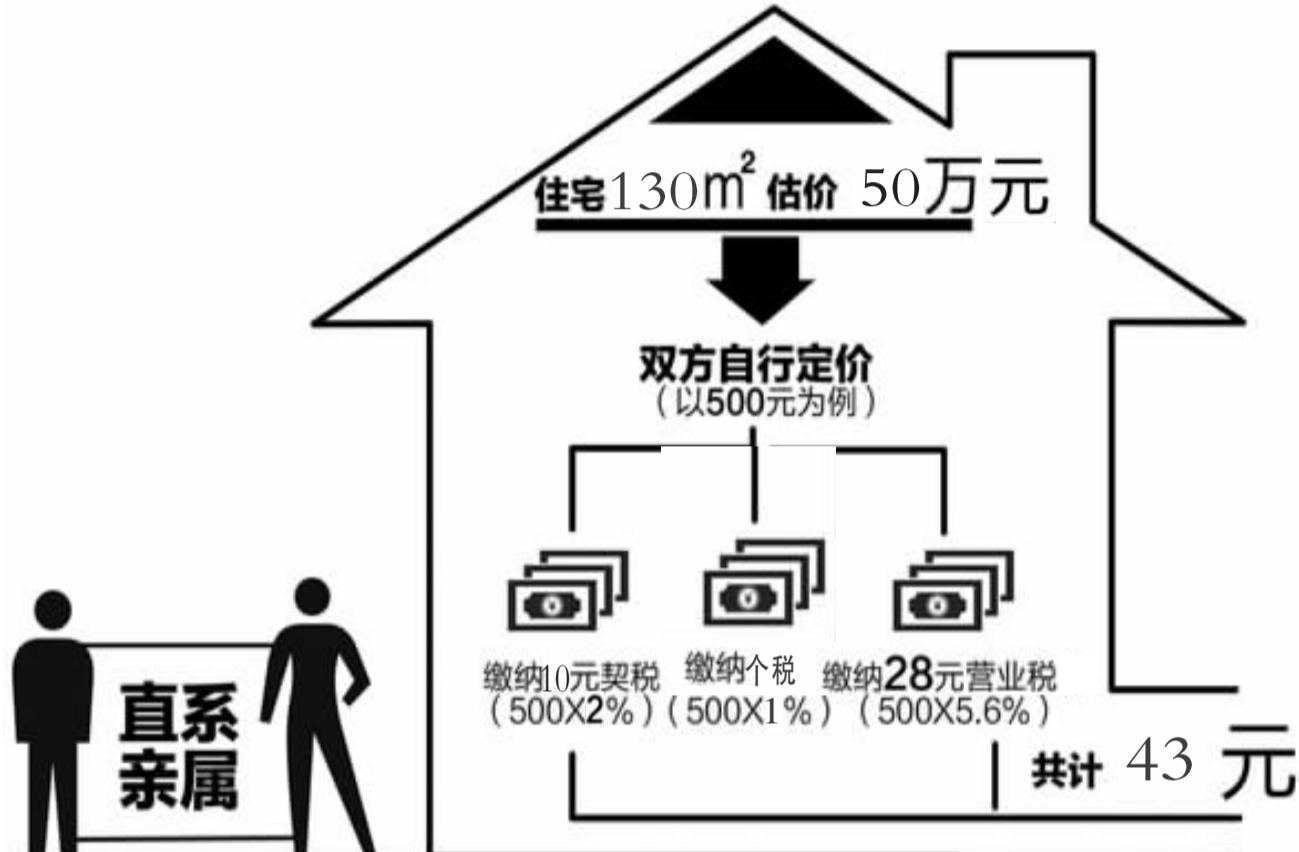
3.存量房曾发生火灾、凶杀、爆炸等重大事件导致低价出售的,应提供消防、公安等部门出具的曾发生火灾、凶杀、爆炸等重大事件的证明文书。

4.存量房存在功能性结构破损等严重质量问题的,应提供住建、质检等部门出具的质量问题报告。

5.交易双方为父母与子女;祖父母、外祖父母与孙子女、外孙子女;兄弟姐妹关系的。这类交易需要公安部门提供具有以上关系证明文件。

6.税务机关确认的其他情况。

其中第五条规定,直系亲属过户房产可以不需要在申报的交易价格过低的情况下,被税务机关核定征税。而这也是被解读为直系亲属过户房产可以自行定价的主要原因。



B.直系亲属过户房产可自行定价,但需据实申报

安玉龙说:“税法是严谨的,自行定价没有解读的方式。据实申报,就是按照实际交易额交税。”虽然直系亲属过户房产可自行定价,但需据实申报,且只限住宅,不包括商铺和写字楼。

“据实申报是法定概念,无论商议交易价格是多少,直系亲属交易时都应该按照实际的交易价格去申报纳税,而不是自行定

价。”省地税局工作人员在新闻发布会上表示,2012年以前,我省存量房交易税收管理主要依靠纳税人自行申报和提供评估报告来确认计税依据,这造成了合同价格低,实际交易价格高这种“阴阳合同”的大量出现。为了堵塞税收漏洞,省地方税务局在2012年6月1日启动了河南省存量房评估系统,当房产交易价格过低时,税务机关有权核定税额,遏制偷税行为。

以一套50万元的房产为例,父亲过户房产给儿子时,在价格申报上只签了10000元,那就要为这10000元的实际交易价格纳税。如果随后儿子背地又给父亲49万元,那应根据两者相加共计50万元的实际交易金额进行纳税。否则,一经查实,父子俩就会因偷税漏税行为遭到刑事处罚。

C.低价过户后再卖房子,将产生差价20%的个税

安玉龙给记者分析了直系亲属自行定价过户房产这一政策的利弊,并列举了两个例子。

以一套价值20万元的房屋在直系亲属之间的交易为例,以往在我市最适合的过户方式是“赠予”。这样的话,需要双方各缴万分之五的印花税共计200元+承受方2%的契税4000元,4200元就能办结手续。

如果按照目前网络炒热的直系亲属自

行定价过户房产政策来办理,双方把20万元自行商定为“买卖500元交易额”。那么,需要交5.6%的营业税28元(5年以上、144平方米以下减免)+1%的个税5元+2%的契税10元=43元。如果房屋不足144平方米,直系亲属之间过户此套房屋仅需15元。

但是,如果父亲真以500元钱的价格将房屋卖给儿子,那么,过户时,他们就能享受到优惠政策。但这样做会有一个麻烦,

就是儿子卖这套房子时,会涉及个税的问题。“根据现在的税收政策,存量房缴纳个税分为两种情况,一种是核定征收,即该存量房上一次交易价格不确定,税率是房款的1%。还有一种是按照差价的20%征税,这种情况适合交易信息完备的房子。”安玉龙说,如果几年后,儿子将这套房屋以50万元卖出的话,那么,将产生差价(即49.5万元,减去一些合理费用后)20%的个人所得税。

D.直系亲属自行定价过户房产政策在我市遇冷

接受记者采访时,安玉龙表示,虽然直系亲属自行定价过户房产的政策在网上炒得火热,但截至目前,我市无人办理此项业

务。在办税服务窗口咨询业务办理流程的吴先生表示,国家出台的政策是好的,如果

有人投机钻空子,就会得不偿失,倒不如遵章守法缴纳税款的好。当然,如果房屋确定不再交易,自行定价确实很划算。