

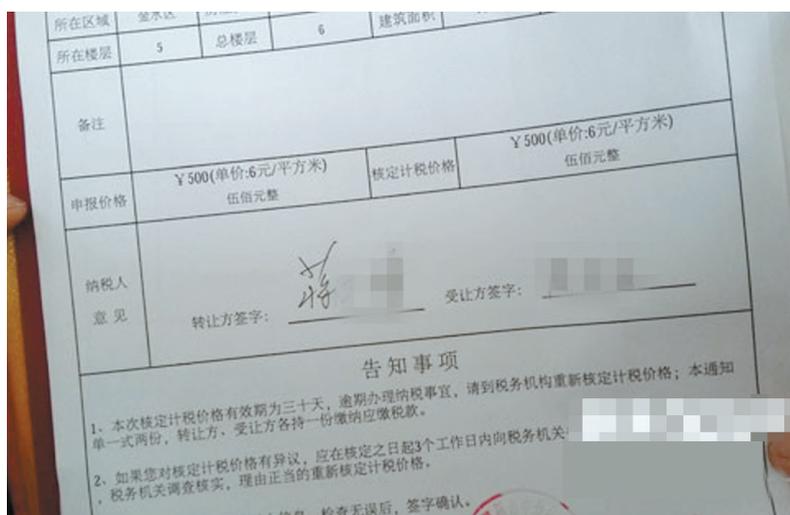
定价500元,蒋先生将房产过户给儿子

河南房产执行直系亲属低价过户政策 地税局称利险并存

近日,关于郑州市“直系亲属房产过户可自行定价”在网上吵得沸沸扬扬;1月7日下午,河南省地税局召开新闻发布会证实并非“自行定价”,应为据实申报。昨天,新华社记者在郑州市住房保障和房地产管理局一楼大厅看到,直系亲属房产过户办理确实已在执行低价过户的政策,申报价格和核定计税价格由转让方和受让方据实申报即可。



办理契税的窗口排起长队



存量房交易核定计税价格通知书

【追访】

500元一套房,蒋先生缴48元税把房产过户给儿子

“我觉得挺好!我们家买了套房子,用的是大伯子(丈夫的哥哥)的身份,正因为过户税太高犹豫要不要过户呢,这政策就出了,简直不能更赞!”1月7日,郑州90后女孩小董兴奋地在新闻后面写下评论。

70多岁的蒋先生家住郑州市金水区纬三路10号院,听闻在1月8日开始执行直系亲属房产低价过户的政策,蒋先生和儿子昨天上午9时便来到位于郑东新区的住房保障和房地产管理局。

在蒋先生的《存量房交易核定计税价格通知书(住宅)》上,记者看到,其交易类型为直系房屋买卖,建筑面积为7997平方米,申报价格为500元,核定计税价格500元,合计每平方米6元,按照4%的契税和5.6%的营业征收税,需缴48元税费。

蒋先生告诉记者:“这套房屋的地理位置较好,是学区房,为方便孙女上学,也想过将自己的房屋赠与儿子,但考虑到高额税费问题,虽然一直与儿子住在一起,但还没有过户。1月6日我听说这个政策后便来到房管局咨询,经确认系统今天可以办理,便拿着户口簿、身份证、派出所出具的父子关系证明等文件来办了。”



排队办理中

和蒋先生一样,家住金水路的许先生当天将50多平方米的房子过户给了儿子,定价也是500元。许先生说,按规定,税票只要超过1元即可。

同时,房管局交易大厅提供的通知书告知事项中,还明确写出本次核定计税价格有效期为30天,逾期办理纳税事宜,请到税务机构重新核定计税价格;若有异议,应在核定之日起3个工作日内向税务机关书面提出申请并陈述理

由。

记者看到,现场核定价格、契税等窗口,办理的人均排起长队。房管局相关负责人介绍,昨天是第一天可以办理直系亲属过户,另外,地税系统日前进行升级,所以目前还无法统计昨天具体办理直系亲属过户的数量。双方申报完核定计税价格外,还应按照二手房交易流程的环节,等候叫号继续办理契税、地税、维修基金。

政策利险并存

关于该政策,很多人脑海中存在谜团。据悉,这一政策并非“新政”,早在去年5月27日,河南省出台《河南省地方税务局关于存量房评估工作有关问题的通知》,其中规定六种情况均可以正当理由低价过户,最关注的是凡直系亲属过户房产的,不再由税务部门评估定价,而是按合同中约定的成交价缴税。

当然,政策的限定的范围和条件是

只针对住宅,直系亲属包括父母与子女,祖父母、外祖父母与孙子女、外孙子女,兄弟姐妹关系。

河南省地税局相关负责人表示由于该文件旨在规范税务机关内部在存量房评估工作中的执法行为,所以该文件的信息公开选项为依法申请公开。

而对于该政策,也并非想象中的“十全十美”,河南省地税局通报称,由

于直系亲属间房产交易不通过地税部门的存量房系统,“实际交易价格”可以低于市场价格。但从另一方面也存在着风险,若不据实申报交易价格,而是私下双方再行交易,是逃避税收的行为,将受到法律的制裁;而且,若受让方(被过户方)再次交易,将产生20%的个人所得税,如果是自住不再交易,则不存在此风险。

【围观】

“官员转移财产的机会来了”

@翁颖明:按照郑州的直系亲属的宽泛定义,把房子卖给儿子连襟的大姨妈也是没有问题的,如此延伸血亲姻亲的枝蔓开枝散叶下去,不是就等同于把全社会的人都搜罗进来?真是有中国式智慧!

@史文祥—CU:官员转移财产的机会来了,郑州胆真大。可以设想一下转移链:官员父母—儿子—儿媳—儿媳父

母—儿媳父母的其他子女或姐妹一再转移。官员亲属群获得最大利益!

@科教编导老苏:虽然值得嘉许,可难道只有郑州可以?北京如何?另外,假如真如此,那何必定价呢?直接宣布可以过户不就得了?难不成此时出台此政策,是为了方便官员转移自己的房产吗?免得反腐出问题?!

@武松超:再卖的时候,税会不会

定价以上部分全是增值?这很有可能是个圈套。

@马军生博士:别上当。关键是下次再卖出去,地税局给你定的成本通常是当时成交价。如果定价20块,买下来后过几年卖出,按20块的成本给你算,所得税会多缴一大笔。还是要权衡一下,现在省的税和未来可能多缴的税,决定关联交易定价。

【正说】

别因为个别房叔房姐就把这项政策废了

陈宝存(亚太城市研究会房地产分会会长):我觉得这是一个很合理的政策,毕竟我们现在还没有开始征收遗产税,老人过户房子给孩子本来就不应该征收过高的税费。现在地方政府只能在交易环节的税费方面制定对楼市有一定促进作用的政策,郑州新政就是其中的一种。

绝大多数老百姓房产是很少的,不要因为个别房叔房姐,就把这项政策又废掉了。这两年,关于官员抛售、不动产登记的声音有点多,其实有多套房的人早就把工作做完了,该转移的早就转移了。现在这个阶段应该是鼓励消费者购买新房,过户给子女以后,可以再买房。像去年的“9·30”新政,哪怕你有100套房,只要没有贷款,再买还算首套房。中央连这个政策都出了,地方在税费上稍作减免,又有何不可呢?至于会不会引起新一轮的假结婚,我觉得任何一项新的政策出来,都会刺激人们采取一定的规避措施,但这个绝非主流,不必因噎废食。还有人担心成交价做低以后拆迁补偿受损,这也是不必要的。因为拆迁补偿不会根据以往的交易记录,跟这个房子是多少钱买的没有关系。

现在我们有一个错误的观点,认为只要收房产税,房价就会降了,希望政府多收税。我认为,今年还会有更多地方政府在契税上予以减免,看似契税减了一定的费用,但如果促进了销售,成交量提升,那带来的其他收入反而更多。这是政府弃小钱赚大钱的一种做法。至少对于老百姓来讲,负担毕竟是减轻了,还是一件好事。

【质疑】

税法规定很严格 地方政府无权擅自减免

倪鹏飞(中国社科院财经战略研究院城市与房地产研究室主任):我认为这个做法恐怕本身是没有合法性的。关于一项新政,首先要看它是否符合上位法,而像税法、物权法、民事诉讼法等法律,这些不是郑州这样一个地方政府所能改变的。政府的优惠政策或刺激政策都应该是在法律允许范围内的。像税法的规定是很严格的,地方政府没有权力去擅自减免。地方政府如果真想减轻老百姓负担,可以在行政性收费上进行减免,因为这部分是政府自己制定的。地方政府还可以利用地方财政在税收方面给予返还,原则是保证国家税收本身不受损失。(新华社 新京)