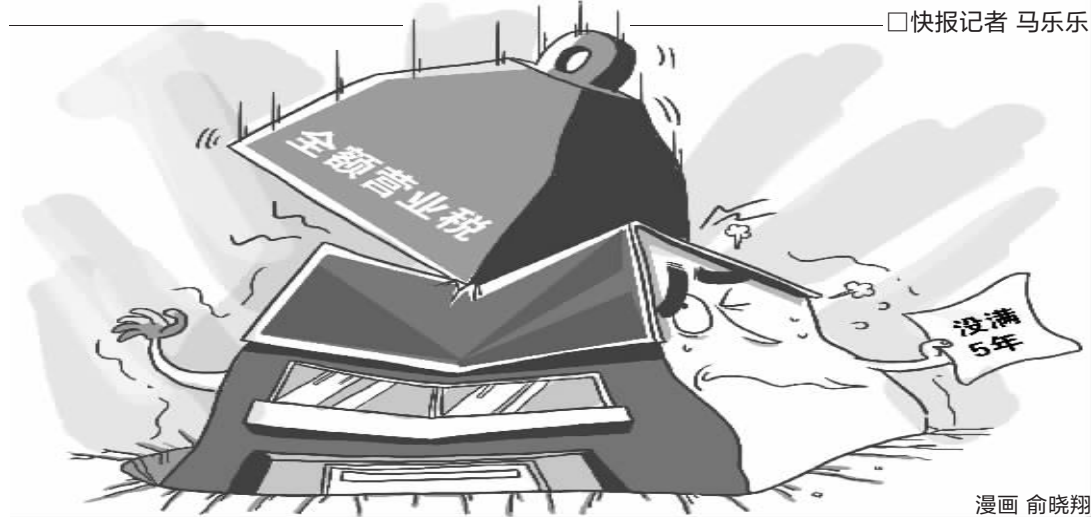


新政后, 营业税突然多出好几万 钱谁掏? 二手房交易频现纠纷

律师:新政不能成毁约理由,谁承担这笔钱主要看合同约定

今年1月26日出台的“新国八条”楼市新政,尤其是“未满5年二手房交易全额征税”的规定让不少已签了二手房买卖合同还没来得及送件的市民措手不及,也让很多二手房交易陡生变数:要么承担新增的一大笔营业税,要么解除合同。年后,南京不少律师连续接到与二手房买卖有关的法律咨询。

□快报记者 马乐乐



漫画 俞晓翔

新政算账 150万的二手房营业税增4倍多

“新国八条”中明确规定:二手房购买后未满5年进行交易的,将统一征收全额营业税。我爱我家权证部一位人士告诉快报记者,这条新规给二手房市场带来的冲击很大。因为在二手房市场上,购买时间未满5年交易的很多,估计占了一大半。

假设有一套报价为150万元的二手房(144m²以下)要转让,这套房3年前是以120万元买的。那新

政前后需要缴纳的营业税分别是多少钱呢?原先是用150万元减去120万元,再乘以5.5%的税率,这样算下来将产生1.65万元的营业税。

而新政后在实际操作中,过去取消的印花税现在也恢复了,这样税率大约为5.6%。由于是全额征税,那么现在的营业税就是直接用150万元乘以5.6%。这么算下来营业税是8.4万元,是过去的5倍多!

“有的大型房子,现在光营业税就要十来万,我给房主算出来后,把房主都吓跑了。”一位中介业务员郁闷地说,年后他只能做做租赁。我爱我家的几名签约专员,这几天每天做的就是不厌其烦地给买卖双方计算税额。“经过我们协调,有的买卖双方答应各自负担一部分营业税,有的则是一拍两散,还有的是正在纠结当中。”

律师观点 新政不能作为解除合同的理由

江苏东恒律师事务所律师谢瑛表示:新政实施后,南京房产及税收部门是以1月27日作为节点,之前送件按老办法计税,之后则按新设计税。另外,新政是不是解除合同的理由,更是很多买家关心的问题。

“因新政产生的营业税问题不

属于不可抗力及情事变更的范围,合同不能依法解除。”她表示,不可抗力在《民法通则》上是指“不能预见、不能克服、不能避免的客观情况”。情事变更也有明确规定:“合同成立后,客观情况发生了当事人在订合同时无法预见的、非不可抗

力造成的不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的”。新政对营业税的调整并不必然导致双方不能继续履行合同。因此,营业税调整不属于情事变更,合同不能依法解除。

案例分析 新增的营业税应该由谁出?

未及时履行合同,由违约方承担

一对夫妇最近找到谢瑛。他们是在“新国八条”出台前签了一套二手房买卖合同,合同中约定营业税由买方承担,可如今他们要多交四五万元的营业税。这对夫妻郁闷地说:“我们在合同中约定了1月25日送件,新政是1月26日出的,如果我们能按时履行合同,就没有这么多出来的事了。可就是因为卖方没有按时履行合同,结果导致这一结果。现在我们要求房主承担这个多出来的税,但对方就是不同意。”

法律解读: 卖方因没有履行合同导致买卖双方未能及时送件,多交的营业税应由卖方承担。

合同没约定,应由卖方承担

今年1月21日,叶女士将浦口区一套房产卖给了李女士,因该房屋尚有32万元银行贷款,于是双方约定:李女士于合同签订次日向卖方叶女士支付32万元,用于办理房产解押过户手续,待李女士拿到房产证后再向卖方支付余款。同时双方还约定:营业税由买方负责交纳;如遇政策调整造成营业税增加,按国家政策、法规来决定由谁承担。

新“国八条”出来后,李女士说,法律规定营业税是由卖家承担的。而叶女士说,新国八条未对新增营业税由谁承担进行规定,双方应分担。双方为此争执不下。

法律解读: 必须明确,按法律规定,承担营业税的法定主体是卖方;在现实中买卖双方经常自行约定由买家承担,这同样符合法律规定。根据双方在合同中的约定,可得出以下结论:新政前需要缴纳的差额营业税按合同约定由买方承担没有异议;双方约定因国家政策导致的营业税的增加“按法律法规办”,因此新增营业税应当由卖方承担。

业内声音 营业税新政恐推高二手房价

营业税全额征收,是调控组合拳的内容之一,目的是遏制“短炒”。然而也有业内人士担心,由于卖方往往要求买方承担营业税,导致二手房变相涨价。

营业税征收新政导致二手房交易量急剧下滑。据365房产网统计,今年2月1日—9日,南京二手房个人挂牌量仅1446套,日均160套,而2010年动辄单日上千套。南京网

上房地产数据显示,2月1日—10日,南京全市二手房成交仅614套,日均成交量只有60余套。相比1月份,2月上旬南京二手房日均成交量少了七成。

南房置换董事长张平刚认为,本轮调控威力最大的是限购,而营业税本身对二手房价格而言并没有太大的直接作用。“真正的刚需,不会因为100万的房子要多掏几万税

而不买,真正的炒家不会因为能赚20万就不付几万的税。”

业内人士表示,由于后期政策尚不明朗,目前二手房市场卖方惜售或者转而租赁,导致二手房房源萎缩,这也让二手房价格暂时难以回调,而同时由于营业税全额征收,至少短期内刚需购房者将掏更多的钱来买二手房;但如果市场持续成交清淡,价格可能出现松动。

相关新闻

省国土资源厅推新规——

没落实保障房地地的 “断供”商品房用地

积极贯彻房地产用地调控政策将成为江苏国土资源部门今年的工作重点之一。昨天举行的江苏省国土资源工作会议还明确表示,对于没有按规定落实保障性住房用地计划的地区,将暂停其商品房住宅用地的审批发布。此外,省国土部门还表示将积极配合征地补偿的地方立法,暂停扩大“万顷良田工程”,让土地出让在阳光下运行。

中低价房地地同 比增长六成

江苏省国土资源厅厅长夏鸣在会议中说,去年全省住宅用地供地量19.94万亩,同比增长27.18%,其中普通商品房用地同比增长21.57%,中低价商品房用地同比增长64.6%。为有效保障南水北调工程、宁杭铁路、南京长江四桥等重大项目用地需求,在国家调控从紧的形势下,全年争取国家新增建设用地计划31.54万亩,计划总量继续位居全国前列。2010年,全省国土资源部门认真开展房地产市场用地专项清理,通报处置13宗闲置土地企业,立案查处土地违法案件716件,依法追究党政纪责任102人,移送司法机关追究刑事责任5人。

保障房不落实就 “断供”商品房用地

保障性住房被提到了前所未有的关注高度。夏鸣指出,要关注落实保障性住房用地计划执行情况,对未按规定落实计划的地区,将暂停其商品住宅用地公告发布。

南京市国土局有关人士介绍说,去年南京全年完成保障性住房用地供应7246.5亩,相对于前三年年均3612.3亩的供应水平翻了一番。“2011年,我们也将确保保障性住房、自住性中小套型商品房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。”

此前的省两会中,江苏省住建厅负责人表示,今年的保障房目标是新增公共租赁住房、廉租住房15万套(间),新建经济适用房6万套。保障房将是住建厅今年的重点工作内容之一,住建厅将与各地签订住房保障工作责任书,并将住房保障目标任务完成情况作为考核地方政府的强制性指标,将综合采取多种方式,增加保障性住房房源的供应。

南京大学不动产研究中心主任高波说,省国土厅的这项政策反映了政府部门对加强保障房力度的决心之大,此举将迫使地方政府不能在保障房上松劲。商品房用地“断供”是否会推动房价上涨呢?高波认为这不可能。“现在规模较大的开发商手里都不缺

地,不会担心暂时的商品房土地限制。况且保障房任务如今已经被放到一个空前的高度,涉及到地方政府的政绩,地方政府不可能拿这当儿戏。”

将提请适时提高 征地补偿标准

昨天省国土厅的会议上还传出消息,今年江苏将就《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障条例》进行立法调研。刚刚闭幕的省两会上,赵深等多名人大代表联名提交议案,建议尽早对《国有土地上房屋征收与补偿条例》出台省级配套政策的地方立法。代表们建议迅速着手起草制定《江苏省国有土地上房屋征收与补偿条例》,以保障拆迁(征收)工作有序开展,保障全省经济社会快速发展的局面不受影响。

昨天,省国土厅厅长夏鸣在会上表示,将提请省政府适时提高全省征地补偿标准,并建立征地补偿和保障标准的动态调整机制。积极配合省人大做好《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障条例》的立法调研、征求意见和论证修改工作,争取尽快出台,早日惠及群众。另外,还将利用第二次土地调查成果,加快推进农村集体土地的确权登记和发证工作,完善土地权属争议调处机制,依法维护群众土地权益。

土地出让要更加透明

快报记者获悉,为保证土地市场健康运行,《江苏省土地市场交易管理办法》将会出台。省国土资源厅全面实施出让公告审查监督工作,在认真审查各类用地的出让方式、用地规模、竞买条件、开发建设周期等基础上,重点审查是否存在“毛地”出让,是否设置违反公开、公平、公正原则的竞买条件,以及出让合同或划拨决定书的履约情况。对不符合有关规定的,要按照“退件告知、责令修改、中(终)止出让、责任追究”等方式,严令整改。在对闲置土地的处理中,会议要求深入开展闲置土地清理的处置工作,对囤地炒地闲置土地的单位和人,将纳入江苏省用地企业诚信体系信息管理系统,禁止其参与土地竞买活动。

快报记者 马乐乐