

# 核心报道 In-Depth

关键词: 契税

# 婚前房产加配偶名字要按3%交契税

## 南京地税部门:新规昨起生效,百万元房产加名字的费用从110元增至1.5万元

## 预测:房屋总价可能采取“自报”形式,送件后由相关部门审核;专家:靠订合约等手段无法避税

“婚前房产要加上另一半的名字,以后得收税了。”昨天,这条消息突然在网上传开,引起了人们的惊愕——因为在几天前,房产部门还明确表示,给婚前房产加名并不需要交税。昨天上午,快报记者来到南京市房产交易大厅的契税窗口,却被告知尚未接到征收契税的通知。但昨天下午,南京市地税局人士证实,新规已经在昨天开始生效,暂定契税标准3%,但是最终的征收方式和税率等还有待国税总局的确定。

快报记者 马乐乐 沈晓伟

### 解读

## 什么时候开始? 契税窗口:23日起开始征收

昨天下午,房产部门人士向快报记者证实,虽然目前还没有拿到具体文件,但地税部门已从23日开始正式征收。“只要是23日开始送件的,将被列入征税范围。”据了解,从送件到出件需要10个工作日左右的时间,而如果昨天有市民到房产部门去送件,那么将在大约10个

工作日之后出件时交纳契税。在华侨路二楼的交易大厅,一位工作人员说,婚姻法新司法解释出台后,交易大厅总体上没有什么变化,只是偶尔会有人过来咨询加名字的事情,“夫妻间加名字的数量我们没有,也无法统计,但是根据我们的经验,最近没有明显变化”。

## 征税有何依据? 暂时按照产权“赠与”性质征税

昨天下午,快报记者来到南京市地税局求证,李科长明确表示:“确实要征收了。”具体征收标准暂时按照产权“赠与”的性质,也就是说,要收3%的契税。他解释说,夫妻婚后要对婚前房产加名,这属于房屋权属发生转变。根据《中华人民共和国契税暂行条例》第一条:“在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契

税的纳税人,应当依照本条例的规定缴纳契税。”也就是说,只要变更房屋权属,就得交契税。李科长同时表示,虽然已确定要收税,也有了现行的征收标准,但最终的收税性质和税率等还有待总局的进一步确定,“还要等总局相应的文件下来”。对于现在征收3%的契税这一标准,他表示届时文件里可能有调整,也可能维持现状,现在不好说。

## 过去为何没收? 因“婚姻法对产权界定不够明确”

为什么过去没有收?李科长解释说,其实按照刚刚提到的《中华人民共和国契税暂行条例》第一条,只要有房屋产权发生转移的,就应该收。过去之所以没收,是因为婚姻法曾有过规定:夫妻结婚满8年,个人婚前财产自动转为两人的共有财产。针对这一点,对于夫妻房产权,原来婚姻法没有特别明确的规定,而现在根据婚姻法新司法解释,夫妻产权得到了明确。“其实按照条例,原来就应该要

收的,只是原来在执行层面没有这么做。”而在8月22日,由于许多市民致电了解这个问题,因此南京市地税局、江苏省地税局和政策专家进行了讨论,最终作出了这个决定:本着对政策精神忠实执行的态度进行操作。但毕竟,对于房产来说,3%的契税不是笔小数目,将来有没有可能取消这一契税呢?李科长表示,不排除这种可能性,但如果总局没有明确的文件要求,也不好停止收费。

## 缴税前后对比! 百万元房产,费用从110元变1.5万

按照这一规定,也就是说,如果市民李先生婚前购买的房子现值100万,要加上妻子陈女士的名字。在过去,加名字不需要缴契税,夫妻双方共同到场,带上身份证、结婚证、房产证,并签署一份书面协议,整个需要交

纳工本费,包括登记费、权证费、测绘费,总计收费在110元。而现在,既然是两人共有,就应该各占50%,也就是说,陈女士获得产权的50%,也就是50万。按照这50万的3%征税,需要缴纳1.5万元。



漫画 俞晓翎

### 专家

## “个人财产8年后变共同财产”已失效10年了

按照南京市地税局的说法,过去之所以没收,是因为婚姻法曾有过规定“夫妻结婚满8年,个人婚前财产自动转为两人的共有财产”。而婚姻法新司法解释,让夫妻产权得到了明确,这也是恢复征收契税有了可能。南京大学法学院教授邱鸾凤对这个观点持否定态度,她强调说:“刚出台的婚姻法司法解释(三),在夫妻共同财产方面并没有任何新意,而那个‘结婚8年,个人婚前财产转变为共有财产’的说法,已经是老黄历了。”

记者发现,“8年”一说来自于1993年11月颁布的《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见》。这个意见的第六条规定:一方婚前个人所有的财产,婚后由双方共同使用、经营、管理的,房屋和其他价值较大的生产资料经过8年,贵重的生活资料经过4年,可视为夫妻共同财产。

邱鸾凤表示,2001年婚姻法的司法解释(一)对婚前财产有了重新规定,对于一方婚前的个人财产,如果夫妻双方结婚后没有约定的,那么这套房子就永远属于一方的财产,离婚时不进行分割。在2001年之后,以前的司法解释与新的司法解释因为有抵触就自然失效了,之后就得以新的司法解释规定为准。这也意味着,“8年”一说失效已经有10年了。

### 四问

## 1 | 房屋总价如何确定?

总价如何确定?地税局人士没有透露。但一位业内人士分析,房屋总价不可能是购买时的价格,而应该是采取“自报”形式。据了解,目前在房产证上增加父母名字时都是以买卖形式,双方自报价格送件,地税部门有一份内部掌握的南京所有小区房价区间清单,如果

报价在这个区间内则会被通过,收取契税时便按照这个申报价计算。如果明显低于地税局手中的价格区间,那么申报价则无效,地税部门可能会在价格区间内折中定下房屋总价,作为契税计算依据。业内人士认为,夫妻间加名极有可能也采取上述方式来确定房屋总价。

## 2 | 能通过订合约“避税”吗?

也有人开始琢磨,有没有办法避税。比如是否可以采取夫妻间订合约的方式,约定房产属于两人共有,而不去办理加名手续。对此,蒋大为认为没有办法避免,“这种合同没有什么法律效力。”南京金协律师事务所律师副主任张明文认为,物权法出台后,房产证就成了证明产权权利最具有

法律效力的文件,夫妻间自行约定的效力,无法与房产证相抗衡。“有没有可能老婆起诉老公还钱,老公没钱还,用房产的一半抵债?”张明文说这个办法行不通,因为法律规定夫妻婚后的财产属双方共有,所新产生的债务纠纷也由两人共同承担,因此这种婚内诉讼的债权纠纷不会被法院立案。

## 3 | 婚后房产加名字要不要交税?

婚前房产加配偶名字要交税,那婚后房产加名字要不要交税呢?业内人士表示,婚后房产可分为两种情况,一种是夫妻共同出资买的,但产权证上只有夫妻某一方的名字;一种是夫妻某一方父母指定给子女的。第一种情况买的房应属夫妻共同财产,不涉及产权

转移。第二种情况根据新司法解释应属个人财产,如要加配偶的名字,从产权发生转移这一性质来看,和婚前产权证加名字相同,这就意味着也要按3%缴纳契税。但由于地税部门的通知中未涉及婚后房产的情况,因此,最终结论还需要权威部门做出。

## 4 | 卖房时“满5年”怎么算?

房产证上加名字还可能带来一个变数,那就是如果在加上名字之后5年内卖房,很可能将被认定为“交易未满5年”的房产,从而在交易时需交纳5.6%的营业税。

南京市房产部门人士告诉记者,由于新政策后需要交契税,那么就很可能被认定为属于一次“产权的变更”。那么如果在加名字后5年内卖房,就应该属于房屋未满5年,从而需要交纳全额营业税。但是也有业内人士指出,或许会有更复杂的算法:即这套房50%的部分“已满5年”,而另外50%的部分“未满5年”,营业税按照50%的部分来征收。看来,这个政策的变数,还有待于税务部门今后作进一步的解释。

## 过去不收,不代表以后不能收

南京审计学院教授蒋大为认为,从法律关系看,首先《中华人民共和国契税暂行条例》等相关法规是客观存在的,其约定的内容也有持续的法律效力。以前没收这个费用,并不代表以后就不能收,“既然这个是有法在先,那其实税务部门是有权行使追缴权的,以前没收的税费也能再收回

来。从这个角度来说,以前没收税,只能算是“隐性”地减轻了人们的负担,而不能作为以后就不能收税的依据。”他也表示,收税的确是增加了一定负担,但对于个人而言,这能增加国家对于财产行为所有权的认可。缴税后,随着契约关系的形成,国家对于个人财产的保护力度也更强了。

## 税收政策性太强让市民不适应

东南大学法学院副教授顾大松认为,从行政法的角度来看,地税局的契税征收变化并没有违法之处,而之所以引发争议,与税收一直带有太强的政策色彩有关。“税务部门征收契税,是一种政策性的裁量,与法律无关。比如在房产调控中,税收就成了调控手段,营业税可以全额征收也可以减免等等,这些税收政策变化时,

都没有明确法律依据。正因为政策性太强,因此当契税征收要‘恢复’时,市民反而不习惯。”顾大松指出,在国外一些国家和地区,对税收有一套明确的法律规定,什么税如何征收,什么情况要加重什么情况可以减免,都有一系列详细的规定,如果我们的税收法律也能完善到那一步,就不存在这样的争议。

**奥迪A4L, 礼遇亦见长**

奥迪A4L 丰富购车礼遇, 敬邀莅临鉴赏

不论你预想如何, 奥迪A4L 为你精心准备的多数礼遇, 定能超越期待。即日起, 凡购买奥迪A4L 指定车型的用户即可享受多种灵活金融购车方案, 到店还可尊享多项礼遇, 详情敬请垂询当地一汽-大众奥迪特许经销商处, 尽享尊享与礼遇的重重惊喜。

www.audi.cn

一汽-大众汽车有限公司 中国·长春

江苏地区经销商:

常州润泰汽车销售服务有限公司 徐州津浦铁路工程机械有限公司 电话: 0516-82021000 传真: 82020310 邮编: 221007

江苏众泰汽车销售服务有限公司 江苏行扬州润泰分公司 电话: 0514-07786099 87785008 传真: 87785559 邮编: 225009

南通众泰汽车销售服务有限公司 江苏中德汽车技术(江苏)有限公司 电话: 0513-85980000 传真: 85989123 邮编: 226010

南京众泰汽车销售服务有限公司 苏州众泰汽车销售有限公司 电话: 0512-86260000 传真: 86560000-619 邮编: 215101

镇江众泰汽车销售服务有限公司 镇江西津十二路6658号 电话: 0511-85111111 传真: 85958806 邮编: 212009

江苏润泰汽车销售服务有限公司 盐城润泰汽车销售有限公司 电话: 0515-88270000 传真: 88279999 邮编: 224007

常州众泰汽车销售服务有限公司 昆山众泰汽车销售有限公司 电话: 0512-88270000 传真: 88279999 邮编: 215300

苏州众泰汽车销售服务有限公司 苏州工业园区金鸡湖大道1212号 电话: 0512-88270000 传真: 88279999 邮编: 215100

江苏众泰汽车销售服务有限公司 江苏众泰汽车销售有限公司 电话: 0510-86228888 传真: 80889999 邮编: 214600

淮安众泰汽车销售服务有限公司 江苏众泰汽车销售有限公司 电话: 0512-56950000 传真: 56962058 邮编: 212500

江苏众泰汽车销售服务有限公司 南京市秦淮区明城墙100号(夫子庙) 电话: 025-52451666 86603888 传真: 52432855 邮编: 210022

南京众泰汽车销售服务有限公司 南京市栖霞区栖霞山12号(栖霞山) 电话: 025-85337777 传真: 85336556 邮编: 210028

江苏众泰汽车销售服务有限公司 南京河西万达广场12号 电话: 025-86665666 传真: 86669777 邮编: 211100

常州众泰汽车销售服务有限公司 常州武进区武进万达广场10号 电话: 0519-85157555 传真: 85157333 邮编: 213022

常州众泰汽车销售服务有限公司 江苏众泰汽车销售有限公司 电话: 0519-80880888 传真: 80981988 邮编: 213100

无锡众泰汽车销售服务有限公司 无锡市锡山区东亭188号(苏宁广场) 电话: 0510-88271000 传真: 88273000 邮编: 214111

无锡众泰汽车销售服务有限公司 无锡市滨湖区太湖新城188号(苏宁广场) 电话: 0510-88271000 传真: 88273000 邮编: 215100

江苏众泰汽车销售服务有限公司 江苏众泰汽车销售有限公司 电话: 0511-88889556 85907866 传真: 85909810 邮编: 212009

常州众泰汽车销售服务有限公司(巴邑路店) 江苏众泰汽车销售有限公司 电话: 0516-87818680 传真: 87834960 邮编: 221007

**幸福梦想 欢乐畅享**

2011年6月8日起至2011年11月8日, 只要登录抽奖官网注册为会员就有机会中“幸福梦想奖”, 赢取价值50万元的幸福梦想基金!

奖项: 幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)

抽奖对象: 2011年6月8日-11月8日注册成为抽奖会员的所有消费者

抽奖时间: 2011年11月30日

以上活动仅限于韩国轮胎指定KP店和指定代理商进行, 其他轮胎店都要参与活动, 请联系韩国轮胎当地办事处或代理商。

(备注: 本活动仅限中国大陆地区的中国公民参与)

活动详情请登录幸福梦想抽奖官网: www.kumhotire.com.cn

奖项	中奖人数	奖品	名额
一等奖	1名	幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)	1名
二等奖	100名	幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)	100名
三等奖	1000名	幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)	1000名
四等奖	10000名	幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)	10000名
五等奖	100000名	幸福梦想大奖 (价值50万元的幸福梦想基金)	100000名