

南京地税部门隔天“改口” 婚前房产加名缴税存变数

到底要不要缴、应缴多少？还要等国家税务总局“说法”

仅隔一天时间,“婚前房产加名缴税”问题变得扑朔迷离。前天,南京市地税局有关负责人接受快报记者采访时还言之凿凿地表示,要从当天就开始收3%的契税。一番表态引发轩然大波。然而昨天,地税部门却拿出一份通稿,改口称:将以国税总局的文件为准。

快报记者 马乐乐 沈晓伟

最新进展

南京市地税局紧急“改说法” 等国家税务总局意见明确后将按规定执行

昨天下午,快报记者接到了南京市地税局发来的一份通稿,文中先对南京市地税局“夫妻加名收契税”的缘由进行了解释,根据婚姻法最新司法解释,婚前房产归个人所有,将原本夫妻一方婚前购买的房屋加上另一方的名字,即将房屋的部分产权转移给另一方,按照现行规定属于契税征收范围。”

文中还表示,夫妻间对婚前房产加名收税,南京并不是第一家,“目前,成都、青岛、泉州、苏州、无锡等城市都已针对这一行为征收契税。”文中还说明,目

前尚未出现“首例加名缴税”;“婚姻法最新司法解释出台后,南京并未出现明显的‘加名热’,市地税局尚未收到一起婚前购买的房屋婚后加上另一方名字的受理件。”

可令人疑惑的是,南京究竟是否执行新政策,文中并未作明确说明,只表示“市级税务机关无权制定税收政策,市地税局已积极向上级税务机关反映。据悉,全国很多地方也向国家税务总局反映,国税总局正在着手研究具体意见,待正式意见明确后,地税部门将按上级规定执行。”



有市民到契稅窗口咨詢加名繳稅問題 快報記者 馬樂樂 攝

快報探訪

探訪1 新稅後他第一個 取名要加名

赵先生：手续在银行办了半个月，正好被新规卡住了

昨天上午9点,南京市华侨路房产交易大厅二楼的取号窗口前排起了长队。记者上前打探,发现基本上都是来买房卖房的。排在队伍前列的赵先生正在取第一个取号要加名的市民。

赵先生6年前在河西龙江购买了一套60多平米的二手房,这套房是靠父母赞助才买下来的,房产证上只有他一个人的名字。两年前,赵先生与现在的妻子结婚。今年7月,两人商量决定,把这套房子的房产证加上妻子的名字。

赵先生告诉记者,他去办这件事的时候婚姻法新司法解释还没有出台。由于这套房目前还在还贷当中,因此要给老婆加名字,先得银行同意。今年8月4日,他向银行提交了申请。“银行方面说,必须先注销抵押,加上名字做了变更登记后,再重新加上抵押信息,所以这当中需要时间。”赵先生说,这件事银行办了整整半个月。

上周五,赵先生从银行拿到“放行”的证明,却不巧又被安排出差两天。“等我回到南京,就听说要收契税这件事,你说冤不冤!”赵先生一脸郁闷地说。

赵先生估算房价约为117万元,按照一半的份额赠与给妻子,需要交赠与部分的3%契税计算,那么他得交17550元。“你说这叫什么事?我原来只要交110块钱,现在突然要交将近两万元。”赵先生对契税政策新规直摇头。当被问及“既然现在要多交钱,那你为什么还一定要办”时,赵先生迟疑了两种秒,接着叹了口气说:“唉,认了吧,还能怎么样呢?”

探訪2 丈母娘带着 女儿女婿来加名

老人：“这事是我提出来的，我讲由我来掏这个钱，两万块钱我掏得起”

靠近上午10点,测绘窗口前出现了一对年轻夫妇和一位老人,记者从他们的交谈中能够判断,这位老人是那位年轻妻子的母亲。趁着这对夫妇到其他窗口办材料的空当,记者向老人打听,发现他们果然是想在产权证上加名字。谈起契税新规,老人的表情明显透着无奈。

“我女儿怀孕了,现在反应特别大,加上在原来的单位上班也没什么意思,于是就辞职在家了。”老人说,女婿人很不错,就是平时工作太忙,整天要在外面应酬,照顾不到家里面。自己作为丈母娘,难免心里有点担心。

老人说,小两口住的房子是女婿结婚之前买的,婚后也主要是女婿在还贷。“现在女儿不上班,家里面就更是女婿独当一面了,我觉得将来如果有个什么万一,对我女儿没有好处。”

老人表示,她上个月对女儿提出要在房产证上加女儿的名字,女儿一开始还不同意,后来她就直接跟女婿说了,女婿当时就说可以。可没想到好不容易这事儿能有个圆满结局,现在又突然多了个契税,这让一家人都感到意外。

“要交这么多钱,那这名字还加不加呢?”“加,肯定加!这件事是我提出来的,我就讲由我来掏这个钱,两万块钱我还是掏得起的,但是女婿不一定同意让我掏钱。”对于这个契税新规,老人觉得政策“太滑稽”。她说自己现在在对加名字有点矛盾,倒不是为了老人的几率,女人难道就没有?万一名字一加,你转头就要求离婚分一半房产走,那又怎么说呢?”

探訪3 加名要多掏几万 引得夫妻大吵

网友发帖：房子加名要交税了。跟老公吵了一架,想离婚了……

尽管收税的相关问题还没有敲定,但这已成为不少夫妻争执的导火索。昨天在南京一家热门论坛,一个名为《房子加名要交税了。跟老公吵了一架。想离婚了……》的帖子短短一天时间点击率超过3万,跟贴也多达300多个。帖子的当事人是年届三十的已婚女子。得知婚前房产加名要缴税后,她感觉压力非常大。原来,早在结婚前,男友就买了套房。当时她因为觉得没有安全感,就曾提出想加名字。经过沟通,两人达成了一致:等将来有了宝宝再加。

结婚5年来,她两次怀孕,孩子都没能保住。等到婚姻法新司法解释出来后,“我更感觉到了危机,所以又找他谈了一次,他的态度还是那样,等有了宝宝再加。”现在得知加名还需要缴纳几万元的契税时,她终于崩溃了,“我非常难过,他守可在有宝宝后交几万给国家,也不愿意交110元加我的名字。因为我是外人,不值得信任。这日子过得真没意思。”于是,她决定再作一次努力。她直接冲到老公的单位找领导,结果两人大吵一架,“他还是坚持他的想法。”这名女子感叹道,“可是,我不知道我现在的身体还能不能很快怀孕,而且即使怀上了,到那时不履行诺言,我该怎么办?”

对于这名已婚女子的担忧,有不少网友抱有同情,“婚姻法本来就应该保护弱者,毕竟社会上,女生有了孩子男人离婚的几率还是有目共睹的!”而反对派则认为,如果房子一方没出钱,就没资格加名字,“加上名字你心里是踏实了,你没想过你老公的保障从何而来啊?男人有出轨的几率,女人难道就没有?万一名字一加,你转头就要求离婚分一半房产走,那又怎么说呢?”

网友支招

夫妻写承诺书经公证可避契税? 律师:承诺书在离婚前都是空头支票,承诺方随时可撤销

尽管一切似乎还存在变数,毕竟国家税务总局的正式文件还没发呢,但网友们已就征税问题动起了脑筋。

有网友突发奇想说,他已经想到了一个很好的点来解决房产的问题,不但操作简单,还不需要交契税。这位网友的建议是,夫妻双方可以写一份承诺书,约定如果将来离婚,有房的一方必须向无房的一方支付房产市值的50%作为损失赔付,然后对这份承诺书进行公证就行了。不少网友表示这招靠谱,“现在买套房子太不容易了,夫妻都是一家人,签一份经过公证的承诺书就够了,何必要花几万元钱就加个名字呢?”

这份承诺书果真是一颗定心丸吗?江苏当代国安律师事务所副主任鲁民笑着表示,这个网友支招看上去不错,但实际上并不能起到实际的效果。“首先我们可以明确,这份承诺书的性质,是一个附带条件的赠与行为,也就是说如果发生离婚,这份协议生效,如果不发生离婚,这份协议无效。”

鲁民解释说,刚刚出台的婚姻法司法解释三当中,恰恰对这个网友的主意有了约定。新法的第六条规定:婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠与另一方,赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与,另一方请求判令继续履行的,人民法院可以

按照合同法第一百八十六条的规定处理。而合同法第一百八十六条明确指出:赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

这就意味着,如果丈夫写下承诺书,同意如果将来离婚,他会支付给妻子房产的一半市值作为赔偿,而这份承诺书在夫妻俩真正离婚之前,都是空头支票,丈夫是随时可以把它撤销的。”鲁民说,至于网友提出的将这份承诺书公证也不靠谱,因为这种承诺书仅是当事人单方面作出的一种许诺,公证书所证明的也仅是当事人作出承诺这个行为,如果丈夫找到公证处去宣布撤销承诺,那么公证书也将毫无效力。

加名缴税是为了堵“漏洞”? 网友表示说法太雷人,律师也称不靠谱

“在婚前房产的产权证上加名字征收契税,其实这是堵住税务漏洞的一个好办法。”一位网友昨天发帖说,有一种二手房买卖的方式,就是钻了房产证上加名字不交契税的“漏洞”,而且居然还能逃避限购。

这位网友介绍说:假设现在A男有一套二手房要卖给B女,那么他们可以先去领取结婚证成为夫妻。接着,两人来到房产部门,A要在房产证上加B的名字,只要花110元钱,就可以约定这套房子99%的份额是B的。然后两人离

婚,按房产证分配财产,最后再把1%的份额卖给B。

“这样契税就不用交了,如果房子未满5年,所产生的营业税也不要交了,个税再免个1%,这其中的税可就逃大了。”另外还有网友出馊主意说,两个人可以去法院离婚,让法院判决房产归B,然后再支付1%的房款给A,这样一来还能更省钱。

“太无语了!简直太折腾了!”对于上面这个雷人的说法,有网友表示不淡定。南京金协律师事务所律师事务所副主任张明文说,首先A和B

得确保都是单身,如果不是,还得先离婚再去结婚才行。“这种方法只是理论上的假设,实际操作中非常困难,因为一是会遇到愿意这么干的人估计寥寥无几,另外这其中也存在着巨大的违约风险,如果遇到一方突然变卦的行为,由于两人的私下协议并不合法,另一方将面临风险。”

张明文表示,理论上对婚前房产加名字收契税,的确可以防范住这个逃税“漏洞”,但可以明确的是,此次收契税肯定不是冲着这个“漏洞”来的。

微博声音

@科蜜X:南京开始对婚前房产加名征收3%契税,刚看到,哪里来那么多的政策,结婚就结婚,为了个房子,累不累啊,反正我不愿意搞这么复杂,反正都结婚了,房子就写老婆的名字也无所谓,房子没了可以再挣钱后买,老婆结婚了就没想着换,实在是分了就不找了,一个人过其实很好,真的很好,多怀念单身的日子。

@小木东:婚前房产加名税#即使多支出几万元,也得把名字加上去。中国人的婚姻什么时候成了房屋的附属品了?中国人的婚姻什么时候又成了分割财产的游戏了?可悲、可怜、可叹的中国式婚姻!!!

@拳头书生:婚前产权证加名字要交契税,南京政策一出,引发轩然大波。老实说,这税其实可征可不征,说可征,是因婚姻法新司法解释理解,加名字具有产权转移性质,交契税应属有据;说可不征,是因中国房价之高已属离谱,且其中之大半皆落政府袋中,新司法解释原意为避免财产分割纠纷,借此征税似太勉强。

@麻辣情医吴迪:取几位财经记者聊最近的婚姻法解释条例,个人婚前的房产如果不加上配偶的名字婚后不会是夫妻共同财产,估计是离婚时针对房产的纠纷太多法院判不过来。如果此条例通过,我预计有更多的女人自己会买房,或者父母帮女儿买房,而不是只指望结婚男人买房。自己有房的女人能更从容应对婚姻。



广汽 HONDA 广告，展示多款汽车（Crosstour, Accord, ODYSSEY, CITY, FIT）及促销活动。包含“至臻品质 至诚巨惠”、“我的NO.1魅力体验”等宣传语，以及购车优惠、试驾礼、购车礼、评估礼、置换礼、转介绍礼等具体福利。底部列出了多个经销商的联系方式。