

阴阳合同不签为妙

买房无忧

在房产买卖甚至租售过程中，不少购房者和房主为了避税，通常会签订“阴阳合同”。所谓阴阳合同，是指合同当事人就同一事项订立两份以上的内容不相同的合同，一份对内，一份对外，其中对外的一份并不是双方真实意思的表示，而是以逃避国家税收等为目的；对内的一份则是双方真实意思的表示。可是，阴阳合同虽然可以避税，但也同样有着很大的风险。案例中的林先生就是因为签订了阴阳合同，差点造成了损失。

文/现代快报记者 周彤



漫画 俞晓翔

案例回放

林先生在2009年投资了一层商铺，2011年交房时，赵先生通过中介找到林先生，想租下他的商铺开饭店。经协商，房主林先生和承租者赵先生通过中介签订了一份《房屋租赁(居间)合同》，合同中约定承租人赵先生向房主林先生租赁一层商铺，“该物业租金为每月人民币9万，租金按月支付，第一次租金支付时间为2011年7月10日。”合同中还约定“租赁期间，乙方应依据合同约定期限按时交租，乙方延期交付租金达30天，或欠交管理费、水电费等达1万元的，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。”

同时双方约定，“免租期1个月(2011年7月10日至2011年8月9日)。在2011年7月10日支付业主两个月押金及一个月租金(两押一租)；在房屋租赁期间此合同只作为乙方办理营业执照用，不作其它

律师出马

江苏朗华律师事务所李祥春律师

“阴阳合同在实际生活中普遍存在，特别是在房价和税率居高不下的情况下，很多房屋买卖当事人都通过签订阴阳合同的方式避免高额税费。”江苏朗华律师事务所李祥春律师表示，在签订阴阳合同的情况下，“阳合同”是拿到房产局和税务部门登记备案的，阳合同上的成交价比双方的实际成交价低。但是，私下签订的“阴合同”的约定是双方真实意思的表示，填写的是真实的成交价格，通过这种手段减小了纳税基数，进而算出的税额也少了，便可以逃脱部分税款。因此，不少人仅想着阴阳合同带来的“利益”，却没有考虑到随之而来的风险，等到风险发生在自己身上时再意识到为时已晚。这个案例中的林先生就是如此。

根据《合同法》第52条规定，“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”的合同是无效合同。阴阳合同以虚报价格来逃避国家税收或骗取高额贷款，损害国家税收和第三人的合法利益，属于无效合同。同时，《合同法》第56条规定，无效的合同自始没有法律约束力。不过，合同部分无效，不影响其他部分的效力。李祥春表示，如签订的“阴阳合同”仅仅是虚假价格，则该价格条款无效，但不影响其他部

为了省钱签订阴阳合同

用途，所有条款一切按中介合同约定为准。”承租人赵先生签订合同当天交纳了“两押一租”27万元。第二天双方又签订了一份用于到房屋租赁所登记的“阳合同”，其中约定免租期为两个月，每月租金7万元，租金应在10月份交。

可是，当承租人赵先生进场装修时，却发现同一栋楼其它层的租金都比自己租的便宜。赵先生就开始暗暗后悔签订的月租金9万太高了，这时他想到，在房屋租赁所登记的“阳合同”里，约定的租金是7万元，还有两个月免租期。因此，当到了9月份，房主林先生收租金时，赵先生拿出了登记的“阳合同”，表示应该按照登记过的合同执行。

房主林先生当然不答应，双方争执不下。最终，房主林先生到法院起诉承租人赵先生，要求解除租赁合同，没收其押金。

真实意思条款有约束力

分效力，即其他部分仍然有效。在这个案例中，尽管有关付款方式、期限等其他条款分别在阴阳买卖合同中约定不一致，但应该认定符合当事人真实意思表示的约定条款有效，再加上双方已在租赁合同中约定“所有条款一切按中介合同约定为准”，因此非真实意思表示的条款对当事人没有约束力。

最终法院判决，承租人赵先生应当按照在中介签订的《房屋租赁(居间)合同》中约定的月租金数额和支付租金日期，向房主林先生履行支付租金义务。

李祥春律师表示，现在的二手房买卖甚至租赁市场中签订阴阳合同的非常多，但当事人在签订阴阳合同时过度关注其可能逃脱的税款，却忽视了由此而带来的风险和成本。一旦出现房屋降价或其他情况，买方则主张要按在房管局备案的那份合同来履行，这样就会给卖方带来不利。同样，如果房屋价格上涨，卖方极不想履行合同的情况下，卖方有可能直接主张按照阴合同来履行，这样又会给买方带来不利。

因此，为了规避风险，在签订合同时尽量不要签订阴阳合同，并在合同中规定相关条款约束双方当事人的行为。



持续热销! 稀缺双学区地铁房78万起

15栋、18栋近期即将火热开盘

SUNING UNIVERSAL

- * **抢房源**——稀缺地铁刚需房，低总价降低置业门槛*
- * **抢配套**——苏宁环球商贸城、16街区商业Mall江北两大商业核心*
- * **抢地铁**——明年6月3号线地铁一通，价值翻番*
- * **抢学区**——琅小、29中在侧，小学、初中一路陪伴成长无忧*

天润城

VIP/58579999

58491111

售楼处地址：南京市大桥北路77号 投资商：南京天华百润投资发展有限公司 营销代理：南京世联房地产经纪有限公司

江北售楼部公交线路：乘131、136区间、174、174区间、636、637、183、D2、D3、D4到江太阳华天MALL北地铁口

地铁三号线桥北商圈中心站