

# 二手房95万成交, 要按167.5万交税?

盐城地税: 纳税依据是由评估系统得出的, 房价信息采集于去年  
近期多地楼市转淡, 专家建议纳税评估系统相应动态调整

近日, 盐城市民杨先生向现代快报记者反映, 今年7月, 他以95万元的价格买了一套房, 但在交税时, 地税部门要其按167.5万元交税。盐城市地税局税征处负责人解释, 95万元的价格低于市场价, 167.5万元是根据盐城市存量房交易纳税评估系统得出的。类似的情况南京也有。今年7月开始南京更新了房屋评估系统, 不过与房价下跌相反, 新系统调高了评估价, 导致二手房交易的税费不降反增。专家表示, 税务局应定期修正计税价格, 不能简单套用自己设定的标准征税。 现代快报记者 陶展 姜振军 张瑜 马乐乐

## 买房开心

### 229平米的二手房, 95万元搞定

买房人杨非告诉现代快报记者, 他现住盐城市农科花苑小区, 家中有五口人, 因挤在几十平方米老套间内, 所以今年年初便开始到处看房, 打算换一套大房子。“我在网上看到, 位于解放南路的阳光世纪城229平米的复式

二手房售价100万。”杨非说, 该房产为毛坯房, 已建成近15年。7月8日, 他察看过该房后, 便与卖方杨国才、姚俊娥夫妇以及房产中介——盐城市经纬房产三方共同签订了合同, 最终以比网价略低的95万元价格达成协议。

## 交税郁闷

### 按167.5万元纳税, 要多交7万元

7月28日, 买卖双方以及盐城市经纬房产有关人员约定到盐城市房产交易中心办证大厅缴纳二手房相关税费。税务人员告知系统显示阳光世纪城2幢5层502、502-1/车库2-10的房子计税价格为167.5万。

“我们经手交易的房子很多, 正常多个几千元税费买卖双方也不去计较了, 但这次相差太大了。”盐城经纬房产负责人姜楠向记者表示, “这套房子的税费为总价格的9.65%, 如果按167.5万来算要交16万的税, 95万只要交9万元的税, 光税费就要多交7万元。”

## 申请评估

### 评估后降至135万, 仍要多交4万多

杨国才夫妇不服, 向盐城税务局提交了“存量房交易计税价格争议处理申请”。8月初, 盐城市地税局委托房产评估机构对该房屋进行评估。评估价格为135万元。随后, 地税局告知杨国才夫妇, 可以按照评估后的价格交税。

“135万的9.65%为13万, 还是要多交4万多元的税。”杨国才夫妇仍不能接受: 为什么不按照实际成交的95万征税, “2012年房价高时, 我以116万元从别人手中买来, 现在房价下跌, 房价降了税费反涨, 哪有这个道理?”

## 地税回应

### “95万有偷税嫌疑, 135万已是最低”

“阳光世纪城的那套房有229平米, 又是双学区, 95万元的价格明显与市场价不符, 存在恶意偷税嫌疑。”盐城市地税局税征处处长贾文鸿说, 2013年12月起, 全省统一实行《存量房交易纳税评估系统》, 该系统依法对全市范围内各小区楼盘的信息采集、测算、调查、公示后形成合理的标准价格。“我们已经尽了最大的能力, 帮他167.5万减少

到135万。”贾文鸿表示, 这是全省统一的系统, 他们没有权限再降了。贾文鸿解释, 去年12月采集房价信息时房价较高, 目前, 盐城房市处于下行趋势, 价格开始有波动, 存在二手房交易税收偏高现象, “7月份, 我们已经向省局汇报, 请求将盐城二手房交易税收下调20%, 目前省局还没有答复。”

## 调查 成交价比同小区其他房源划算

昨天, 记者在网上看到了阳光世纪城小区的多条二手房源信息: 其中143平米的, 售价80万; 100平米的, 售价72.6万。据发布信息的中介工作人员介绍, 价格还可以再商量, “杨先生家的229平米, 只卖95万, 这跟小区的其他房源比, 价格确

实便宜。”盐城房产中介一资深人士分析, 虽然229平米属超大面积, 但该房实用面积并没有想象的那么大, 且顶层层高较矮。“目前, 盐城整体房价每平米在五千元左右, 95万元成交, 仍属合理价格区间。”



现代快报记者 姜振军 摄 制图 雷小露

## 追问 1 到底该按哪个价格征税?

是按市场实际成交价格征税, 还是按中介评估价格征税, 或者是按地税系统生成的价格征税?

江苏泓图律师事务所律师刘友财告诉现代快报记者, 根据营业税和契税暂行条例等法规的规定, 纳税人销售不动产, 按照营业额和规定的税率计算应纳税额, 营业额为销售不动产收取的全部价款。价格明显偏低并无正当理由的, 由主管税务机关核定其营业额。“同时规定, 房屋买卖的契税计税依据为成交价格。但成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的, 由征收机关参照市场价格核定。”刘友财说。

## 追问 2 “评估系统”价格是怎么算出的?

据了解, 从去年底开始, 江苏省存量房交易纳税评估系统(省级集中版)开始推广应用。按照地税部门的说法, 纳入“大集中系统”管理后, 二手房交易纳税申报实现了与交易系统内数据的实时共享, 提高了申报效率和准确性。纳税评估也进一步完善: 评估方法更科学, 操作更规范, 评估反馈更合理。

南京市地税局相关人士表示, 二手房的评估价计算方法比较复杂, 是根据物价、房产、税务部门的相关统计, 结合市场成交情况得出来的。如果买卖合同上的价格等于或高于系统应纳税额的话, 就能通过; 如果交易价格偏低的, 没法开票, 税务系统就有权进行评估, 按照系统评估的进行交税。如果纳税人不同意, 可以找评估公司进行评估, 请有资质的正规公司来评估房价。

## 南京探访

### 房价降了, 评估价却涨了

对二手房评估的争议, 同样出现在南京。今年7月1日起, 南京市地税局启用新的二手房评估系统, 绝大多数小区评估价有不同程度上调。

博飞房产总经理胡飞说, 鼓楼区的新河一村此前的评估价一直维持在1.2万—1.3万元/平方米, 7月1日后评估价上调到2.3万—2.4万元/平方米。目前新河一村的实际成交价大约在2.3万—2.7万元/平方米左右, 按照新的评估价, 买卖双方很难通过做低价格的方法来避税。

王祥房产事务所总经理王祥介绍说, 在河西奥体, 一些房龄在2009年之前的小区评估价, 之前是1.2万—1.4万元/平方米, 7月1日后上涨了6千—1万元, 避税空间同样大大缩减。评估价上调的背后, 是房价的下跌。

365二手房报价指数显示, 从今年5月到8月, 南京二手房报价已经连续4个月下跌。来自我爱我家的房价统计数据显示, 8月份南京二手房成交均价20063元/平方米, 连续第5个月下跌, 且房价已经跌回到去年11月—12月间的水平。胡飞说, 房价下降, 评估价却上涨, 这背后的逻辑他不太理解。

不过, 在7月1日上调评估价之前, 南京二手房的评估价格已经至少5年没变。“过去5年房价还是涨了很多的, 但评估价却没变, 客观上让一些房龄超过5年的老小区占了不少便宜。”一位二手房业内人士认为, 只是今年上调评估价的时间节点恰巧是房价下跌的时候, 这让很多人心里不痛快。

对于评估价变化为何与房价走势不一致, 地税部门并未给出解释。

## 专家建议

### 房产评估标准应根据市场动态及时调整

“自然人房屋交易, 由于存在‘阴阳合同’, 侵蚀了应缴的税基。”中国税务筹划专家、清华大学总裁班俱乐部专家委员会委员朱鹏祖教授认为, 在实际税收征管中税务机关通过技术手段, 确定一个房屋成交价的标准, 防止纳税人偷逃税款。这种做法的目的本来是遏制恶意偷逃税款的人。但是, 税务局漠视纳税人提

交的交易真实性的证据, 简单套用地税局自己的标准征税, 应当属于懒政。朱鹏祖建议, 税务机关应该入户实地调查房屋的情况, 确认实际成交价。在制度设计上, 税务局应该公示房屋计税价格确定的原则、办法和标准的计算过程, 并定期修正, 进行动态更新, 这样才能让税务局确定的价格更接近真实。