

# 淘房周刊 Estate

## 买二手房可以少交或不交营业税和个税?

# 直接更名:危险的“共赢游戏”

卖一套二手房,如果房主不用缴纳营业税和个人所得税,而买房人也可以逃避房主转嫁的这一大笔费用,如此“共赢”的美事谁能拒绝呢?记者近期在调查中发现,在河西、江宁以及江北等新区,买了一手房然后通过直接更名再卖房的人还真不少。一些中介告诉记者,不排除有的人确实是买了之后后悔想卖掉,但是也有相当一部分人是借着直接更名暗自炒房。不过,有业内人士提醒,这种暗里盛行的直接更名确实有利可图,但实乃不规范的操作,潜藏着很大风险。

### 市场解析

## 直接更名的两种操作方式

南京友邦房产市场部经理朱力对直接更名是这样解释的:卖方在产权证还没办前就把房子卖掉,卖方在办产权证时直接把买房人的名字作为共有人加上去(当然,这需要找房产交易中心内部人员私下操作,因为除夫妻关系外是不可以随便加共有人),并注明买方占有99%的份额。等产权证办下后,卖方再把他所有的1%卖给买方,这样产权证最终到买方的名下,且只需缴纳这1%份额所产生的营业税和个人所得税,数额相比普通交易过户已经非常有限了,能省一

大笔钱。墨子不动产王小军补充说,因为以上更名针对的是已经鉴证过的商品房,除了这种把买房人名字加入产权证的方式之外,直接更名还有另外一个风险更大的方式,那就是对于那些还没有进行合同鉴证的房子,卖方只要把房子卖掉,就可以通过开发商的内部关系让买房人与开发商重签一份合同,然后一切按照商品房的手续办理。在这个操作当中,房主很有可能之前买房是一个价格,但是卖房时却是另外一个价格了,房主赚的就是前后产生的差价。

### 专家说法

## 操作不规范,买房人风险大

记者了解到,虽然一些大中介为了保证信誉极少办理直接更名,但是一些小中介公司为了赚钱不惜一切手段,经常利用这种方式来过户。

事实上,直接更名被不少业内人士称为“带刺的玫瑰”。很多人花了一大笔的钱买了房,心里已经很痛了,如果在税收上能省个上万真是让人心痒痒,但实际上直接更名的操作很不规范,而且不确定因素也很多,所以风险极大,朱力建议买卖双方最好不要采取这种方式来过户。

以江北一套40万左右的房子来计算,直接更名的话确实可以少缴3万到4万元的税收,可是随之产生的风险如果暴露出来却令人震惊——

首先,卖方拿契约办产权证时把买方名字加上去这是不符合规范的,所有只有找关系才能办到,但中介会要求买卖双方拿出一两万元的手续费去办事。但最后会出现名字加不上去,可中介却说钱已花了,而发生争吵的事。

其次,当买方名字加上后,需买卖双方到场将1%的份额卖给买方。在这个环节



直接更名就像是“带刺的玫瑰” 漫画 俞晓翔

上,有时会出现一方感觉吃亏了不愿去办理手续,这是很危险的。双方经常会在这个环节上发生激烈争吵,最后一方不得不作出让步,特别是买方风险很大,因为房子的产权证跟房子都不完全是买方的,所以最后让步的往往都是买方。

第三,这种方式在银行是无法贷款的,一些小中介为了收取佣金以及找关系的花费,跟买方承诺可以贷款,但最后贷不了款,买方就会非常被动。有些时候经过努力虽然能贷下来,也只能贷到消费贷款,利率却会比一般贷款高2%,甚至更高。以贷

款30万,5年为例子,住房贷款利率为5.4825%,消费性贷款最低也要达到7.4175%,两者相差近2%,这套40万的房子第一年就要多付近6000元。

第四,以这种方式过户,当双方产生分歧而不可协调时,想通过法律途径解决比较困难,因为从整个流程看不出是买卖交易。

不少业内人士认为,中介机构有义务告知买房人买这样的房屋面临的风险,更不应该参与这种可能会对买房人造成极大利益损害的交易。

快报记者 费婕

## 少数商业银行未能落实资金监管规定

据南京市房管部门发布的消息,今年3、4月份南京市(江南八区)共有1134笔贷款资金通过监管账户划转,金额总计3.52亿元。自实行二手房资金监管制度以来,运行情况持续良好。

按照南京市存量房资金监管规定,还有部分贷款资金是商业银行通过南京市房屋置业担保有限公司专用账户划转,共370笔,金额1.17亿元。其中建设银行、工商银行、深圳发展银行等商业银行认真执行《关于规范房地产经纪与交易结算资金账户管理的通知》,规范操作,积极配合房产管理部门做好资金监管工作,确保了资金监管政策的落实和房产交易资金的安全划转。

据房管部门透露,目前仍有少数商业银行未能落实资金监管规定,其中包括农业银行、光大银行、浦发银行,都未能按监管协议上报对账报表。房管部门的相关负责人表示,建立存量房交易结算资金管理制,是为了更好杜绝“融众事件”的再度发生,保障二手房交易资金安全,“希望经纪机构和商业银行认真执行,严格落实和积极配合房产管理部门做好这项工作,切实承担为老百姓管好资金的责任。”

快报记者 费婕

# 好邻居房产

★专业代理销售城北房 提取公积金,现房抵押贷款 业务员 20名 51738515

本公司常年法律公证顾问:江苏省南京市石城公证处 资质证号 000706

<b>高档房</b>	达茂广场急售 1328 126㎡精装3室 1.9万两室两卫景观房 127.6万 66950191	旭日景城 1/6 109㎡新空全 明3室2厅学区房 83.5万 66950191	阳光嘉园(多套) 9F 95㎡新空全 明高楼层95万 66950191	燕语华庭 7/11 133㎡3室2 厅2卫全明家装 124万 66950191	燕语华庭 5/11 123㎡3室2 厅2卫全明家装 110万 66950191	嘉园佳园急售 6/11 108㎡新空全 明学区房 88.5万 7000㎡66950191	兰亭雅苑 4/11 108㎡新空全 明学区房 88.5万 66950191	林景瑞园 6/12 119㎡3室2 厅新空全明管气 91万 66950191	林景瑞园 5/6 150㎡3室2 厅新空全明管气 108万 66950191	湖景花园 10/18 166㎡4室2 厅简装 186万(不 含税)66873411	迈皋桥地铁口 6/8 7 133㎡03房 装20万送阁楼60㎡ 地下室10㎡地铁 110万 66873411	石城家园 2/9 103㎡06年精 装3室2厅学区好 85万 66892473	旭日景城 6/8 7 169㎡07年 精装加50㎡ 110万 66873433	千禧苑 4F90㎡03年精 装拎包入住 87.3万 66873433	
<b>千禧苑</b>	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	中央门欣芝园 5/6 100㎡精装包 住带地下室118万 66873433	
<b>精品房</b>	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471
<b>汽轮机</b>	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471	中央门大家乐旁 2F 63.1㎡全明 双南精装可入住 38.5万 66892471

## 受拆迁委托急购城北房 50套

### 房源热线: 66891977

**特推月苑**  
17/18 65㎡  
28.8万/产  
权  
85504550

**特推兴贤佳园**  
1/7 56㎡  
27.3万  
精装  
拎包入住  
51738515

**特推银龙花园**  
6F 77㎡35万/产  
权 带阁楼送地下室  
84234456

**特推仙林**  
5/6 75㎡32万/产  
权 地铁2号线出口  
85752337

**特推仙林**  
3F 51㎡23万/产  
权 天然气管道2号  
85752337

**特推马群**  
5/11 65㎡28万/产  
权 另加隔楼煤气管道  
84360873

**特推马群**  
1/11 85㎡34万/产  
权 煤气管道  
84360873

求租、出租大量城北房屋;租房大管家: 66950137