

才交首付,又交物业维修资金,紧接着是契税,还多了契税滞纳金 买了“自管产”,钱咋交个不停啊?

»事件起因

刚买房就要交一税一金

2009年7月赵小姐在城东预订了一套叠加别墅。10月,开发商告知赵小姐,因为买的是现房,产权已办在开发商名下,属于“自管产”,签订的是“现房销售合同”。开发商声称需要代收物业维修资金1.2万后才能到房产局送件。赵小姐只能照付。

2009年11月30日工作人员致电赵小姐,2009年12月1日起开发商代收契税和滞纳金,滞纳金按照每天万分之五计算。“他们电话通知我需要缴纳契税5.5万,滞纳金一天200元,听得我一头雾水。因为怀疑此项收费的合理性,我便问售楼小姐这是哪里的规定?她说是财政局契税所的规定。我请她出示规定

的文件,她说没有。”赵小姐不解但也无奈,去年12月6日交给开发商契税5.5万元,但所交费用开发商只给了一张收据。当天工作人员再次向她提及200元一天的滞纳金,她拒绝支付。于是,售楼小姐告知办好房产证后会电话通知,之后却查无音信。去年12月30日赵小姐致电售楼处,关于滞纳金工作人员又改口了,按照规定测算后她需要缴纳契税滞纳金近1000元。

按常理,如果购买现房,物业维修资金和契税都是在房屋交付后根据自己实际情况缴纳的。没想到买了“自管产”后,在开发商不断催促下,赵小姐被迫提前交了六七万。这是怎么回事?

»名词释义 何为“自管产”?

一位业内人士告诉记者,2008年楼市低迷,大量房源滞销,但工程已上马,很多房子到了交付期仍没卖掉,按照房产局规定,这些房源只有办成“自管产”才能继续销售,所以2009年涌现出了大批这样的“自管产”。

»记者调查

提前缴纳契税无从谈起

售楼处人员向记者坦言,如果是一次性付款的,不存在需要马上缴纳物业维修资金和契税的问题,但需贷款的客户则需提前缴纳,主要原因是房产局要求只有交过物业维修资金才能办理送件,送件之后贷款才能获批,然后才能办理产权证过户,交完契税凭借完税凭证业主才能拿到产权证。

是这样吗?城南一开发商解释,购买“自管产”开发商与购房者签订的合同登记机关不再进行鉴证,购房者可凭《商品房买卖合同》(乙方正本)、权属登记申请表、房屋测绘成果、身份证件、物业维修资金发票及开发商已领取的房产证直接办理产权转移登记。特殊之处在于,需先缴物业维修资金。在申报契税和领证环节,“自管产”与普通现房没有任何差别。

南京市财政局契税所的工作人员告诉记者,原则上按照《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的规定,“纳税人未按照规定期限缴纳税款的,扣缴义务人



漫画 俞晓翔

未按照规定期限解缴税款的,税务机关除责令限期缴纳外,从滞纳金之日起,按日加收滞纳金万分之五的滞纳金。”但目前南京市并未对契税缴纳规定明确期限,无论是期房还是现房,到目前为止也没有征收过任何滞纳金。此外,开发商要代收契税必须得到赵小姐的委托,否则就是违反规定。

业主可索回契税和滞纳金

那开发商为何要代收?一业内人士分析,可能与贷款有关,因为

此要求主要针对贷款客户。办理贷款中,开发商是购房人阶段性担保人。还贷期间,如购房人不及时办证且房屋出现比如无故断供之类问题,按约定开发商须无条件回购房屋。为降低风险,开发商会要求购房人在规定时间交税领证。

江苏君远律师事务所姜志明律师提醒业主,按照相关规定,开发商无权代收业主的契税及滞纳金,业主在不知情的情况下如已交给开发商,还是可以索要回来自行申报缴纳的。快报记者 费婕

互动热线:你遇到了什么置业难题? 欢迎与《金楼市》联系 84783628 84873545



学而不止。

——综合社区教育自学区,步行十分钟踏入名校——

星岛 Starland 12 towers

项目爱上城以教育为先,引入中小学一体的一轨九年制学校,是津口目前规模最大的中小学,更配备有多个双语幼儿园,2011年9月正式交付使用。

占地7万平方米的学校区域为孩子们提供了一个高起点的教育环境,让他们起步即领先一步。

出家门近名校,是您一生中回报率最高的投资。

沃尔玛、大洋百货明年交付使用 绝版地段房源火热加推中!

爱上城 3期

北城南京多功能城市社区

025-58492299 / 58493399

地址:南京市大桥北路68号(大桥北路和柳塘路交汇处西南角)

投资商:RSUN 弘阳集团·开发商:红太阳地产