

卖房还得交给开发商5万元?

律师表示,此行为属于违规行为,可规避房屋买卖营业税

2012年7月,长清市民朱先生在长清区文昌路凤凰山庄小区买了一套房子,后来由于个人原因,想把房屋转让,但是开发商要他交纳5万元的过户费。对此,朱先生很不理解,买卖自己的房子,怎么还要向开发商交钱呢?对此,律师表示,由于小区暂时没有房产证,交纳过户费可以规避交易中的营业税等,实际上是一种违规行为。

本报记者 陈伟 实习生 刘华锋

入住一年不省心,每次下雨就渗水

朱先生居住在长清区文昌路凤凰山庄小区,是他在2012年7月一次性交费47万元购买的现房。可是买房的高兴劲儿还没过,新房屡次出现问题,忙得他焦头烂额。

朱先生告诉记者,2013年7月份,也就是房屋刚买了1年,房屋就出现了问题,尤其是房屋南墙。只要一下雨就往屋里渗水,弄得家里乱七八糟,给生活带来了极大的不便。

“后来,我们把问题反映给开发商,开发商虽然承诺抓紧维修,但是一直没有实际行动。事情一直拖到了冬天,等我再次去找开发商的时候,对方回复说,冬天天气太冷,不适合施工。直到现在,开发商也没有来维修。”

新房住得不顺心,加之一些其他原因,朱先生便打算把新房卖掉。结果在卖房过程中,朱先生又遇到了一件麻烦事。



凤凰山庄业主卖房,必须向开发商交纳5万元过户费。 本报记者 张帅 摄

想卖自己的房子,先交5万元过户费

朱先生决定将凤凰山庄小区的房子转让后,便来到开发商的财务办公室咨询情况。他告诉记者,办公室工作人员让他先交5万元的过户费,之后就可以把房屋进行转让。

对于交纳5万元的过户费,朱先生大为不解。“我自己花钱买的房子,如今要卖,怎么还要再交钱?如果我交了5万元,相当于我花了52万买的房子,加上简单装修等,要出手的话,怎么也得60万元,价

格这么高,能不能卖出去,我心里一点底也没有。”朱先生说。

按照开发商财务人员的说法,只要朱先生交了这5万元的过户费,开发商便可以和卖房子的人直接签订一份新的购房合同,直接将房子转让给买主。

随后,记者联系到开发商财务办公室,办公室工作人员告诉记者,想卖房子必须缴纳5万元的过户费。至于为什么交费以及收费合不合理,工作人员均避而不谈。

向开发商交过户费属违规行为,目的是避税

对此,记者联系到山东方良律师事务所的丁德峰律师。丁律师告诉记者,这种情况在生活中还是比较常见的,这种做法实际上是一种避税的行为,也是一种违规行为。“买房子就会产生契税,另外由于朱先生的房子购买期还没有满五年,还需要缴纳营业税。”

丁律师介绍,像朱先生遇到的这种情况,就是开发商和

朱先生解除房屋买卖合同,再和买房者签订新的购房合同,朱先生缴纳5万元过户费的话,就会避开一次契税和营业税。正常买卖二手房是需要房产证过户的,现在朱先生还没有拿到房产证,开发商才会提出缴纳过户费就可转让房屋。

丁律师表示,如果朱先生想卖房子,目前有两种方式,一是向开发商缴纳5万元的过户

费,解除合同,买房者签订新合同,但这种做法是违规的;二是可以先将房子出售给买房者,当房产证办理下来时,再将房产证进行过户和缴纳税费。

“开发商如果迟迟不给办理房产证,超过购房合同约定的房产证办理期限,可以通过起诉的方式让其办理房产证,还可以让开发商赔偿违约金。”丁律师说。

Hegill 恒洁卫浴
中国卫浴 恒洁品质

长清旗舰店

活动时间: 4月1日至4月12日

盛大开业

钜惠全城

Preferential

地址: 长清大学路6489号 恒大绿洲临街商铺东头

电话: 88588885 15588835688



恒洁品牌形象代言人

3580全套卫浴搬回家

抢购价 **699元**
原价3424元

H0127座便器

抢购价 **699元**
原价1842元

HL-2000-56花洒

抢购价 **1880元**
原价4249元

HGE5603浴室柜
(配龙头加300元)

活动期间申领特权卡的顾客,可享受20元抵1200元

聘 销售员 卫浴安装工