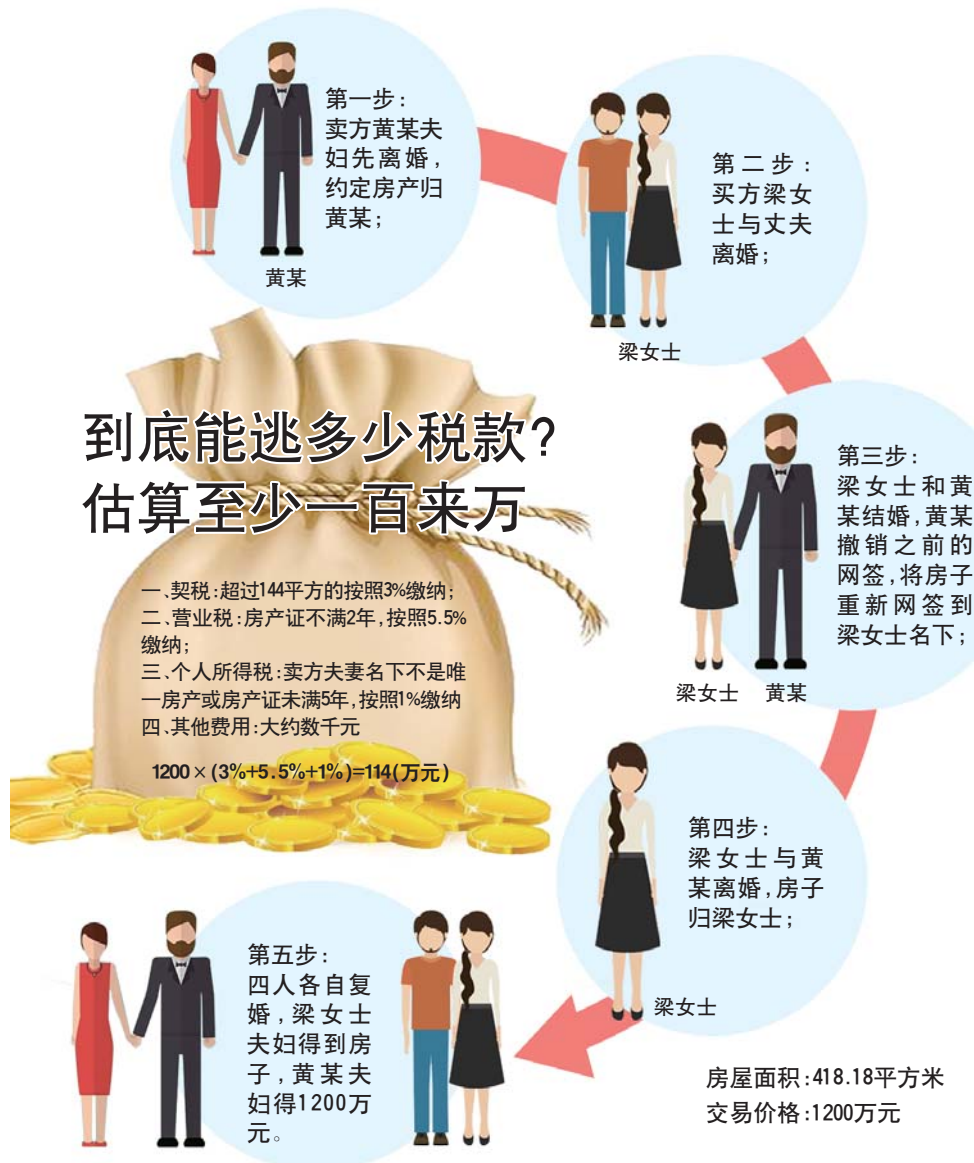


先各自离婚,再与房主结婚,过户房产后再离、复婚……济南这两对夫妻为了逃税可谓算尽机关。意外的是,所有手续办完后,买方夫妻却没能按时支付全部购房款,卖方遂将其告上法庭。近日,济南市高新区人民法院依法对这起房屋买卖合同纠纷恶意串通的原被告双方,作出各罚款5万元的处罚决定书,并认定双方房屋交易行为无效。

为逃百万税 上演离合闹剧

济南两对夫妻房屋买卖恶意串通 机关算尽各吃5万元罚单



bianjikuaping
编辑快评

**一场小聪明
其实亏大了**

“假离婚”让一些人在买房时占到了不小的便宜。之前外地甚至出现夫妻有说有笑地办离婚的奇观。对此,网络上指责之声一片,称“假离婚”者为了利益罔顾道德。可说再多“假离婚”的伦理学问题,都抵不上这些人作为“理性”盘算。以本案来看,一场“假离婚、假结婚”,几乎可以逃避100

多万税费。这种看似挺划算的“资本”运作,其实严重损害了婚姻的严肃性。现实中,夫妻“假离婚”后,一方却假戏真演的案例一挙一大堆。毕竟法律上不存在所谓“假结婚”和“假离婚”的说法,一旦领了结婚证,一方达到目的,另一方却不同意离婚了,可能会陷入旷日持久的诉讼中。

本报记者 崔岩 马云云
实习生 温珊

价值1200万的房产 靠结婚“过户”

2015年7月,梁女士看中了一套位于济南高新区的大户型房产,与卖方黄某夫妇多次协商后决定买下。该房产建筑面积418.18平方米,双方商定转让价格总金额为1200万元。

由于户型大、总价高,办理过户手续时需要缴纳高额税款,梁女士夫妇便想通过与房主“假结婚”来获得房产产权。虽然有违常伦,但为将房产顺利卖出,卖方黄某夫妇亦同意梁女士的建议。

按照梁女士的“计划”,卖方黄某夫妇先离婚,双方约定将涉案房产归于丈夫黄某;梁女士与丈夫离婚,随即与黄某结婚。之后,黄某将房产落到梁女士名下。最后,黄某和梁女士离婚,双方各自复婚。

双方约定,房屋交付时先支付600万元,房屋过户前再支付剩余房款。同时约定,黄某夫妇协助梁某夫妇将该房屋所有权更改给梁某夫妇所有。

房款不足闹上法庭 逃税计划“败露”

一开始“计划”进展顺利,梁女士支付了600万元,并与黄某结婚。不知出于什么考虑,黄某在未收到剩余房款的情况下,向开发商提交了更名申请,变更了《商品房买卖合同》的签订主体,并在行政主管部门撤销了原网签,涉案房产重新网签至梁女士名下,产权证也落到了她名下。

然而,梁女士由于周转不开,一时拿不出那么多钱交付尾款。双方私下协商未果,最终原房主黄某为催缴剩余购房款项,将梁女士告上法庭。

济南市高新区法院在案件审理过程中,承办法官梁猛发现,原被告双方存在恶意串通、通谋离婚以逃避税款的行为。原被告双方为规避税费不惜离婚、再娶、再离、复婚,不仅违反了公序良俗,更破坏了交易秩

序,严重侵害了国家利益。单说本案里,梁女士被判交易无效就亏大了!这套房在2015年7月时的价值是1200万元,放到三年后的今天,不知道涨到什么价格了。她本以为能省一百多万税款,其实损失了不知几百万。

如今,很多地方也相应出台措施,进行监管。3月末,成都出台的房产摇号新政明确:离

序,严重侵害了国家利益。

“今年4月,济南市人民政府办公厅发布文件严格规范商品房预(销)售合同网签撤销程序,制止商品房转让炒房行为。开发商与购房人采取弄虚作假等手段,通过办理网签合同撤销更名业务,逃避房地产交易税费的,一经查实,合同更名视为无效,企业不良行为记入信用档案,当事人承担相关法律责任。”梁猛说。

房屋交易行为 被判无效

“本案中,梁某夫妇与黄某夫妇之间的房屋买卖行为,系恶意串通,未遵守房屋买卖的交易规定,违反了交易秩序,逃避向税务机关缴纳税款,侵害了国家利益。”梁猛介绍,故济南市高新区法院认定黄某夫妇与梁某夫妇之间的房屋买卖行为无效,黄某夫妇要求梁某夫妇支付余款及利息的诉讼请求,本院依法不予支持。

根据民事诉讼法第一百一十二条的相关规定,济南市高新区法院对原被告双方作出处罚决定。在法官的悉心教育下,原被告双方均深刻认识到自身错误,已于决定书下发后各将5万元罚款缴纳。

法官提醒,商品房买卖纠纷日渐增多,合同买卖双方、开发商、中介机构在买卖中都应当遵循公平原则,秉承诚信,不得违反法律法规,公序良俗,不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益,要依法维护自身权益,实现合同目的。

在本案中,并未过多涉及该房屋的具体情况,过户到底需要缴纳多少税费。为了算清楚这笔税费,记者咨询了省城多家房地产中介公司,各公司工作人员均表示,仅靠房屋面积和双方约定的交易价格,估算准确的税费有较大难度。主要是不知道购房者是否首套房,是否卖方夫妻名下唯一住房等。中介人员表示,假设许多条件成立,涉案房产需缴纳3%契税、5.5%营业税、1%的个人所得税等,总费用将高达一百多万元。

婚未三年的,不列入刚需优先摇号序列。堵住“假离婚”的口子,还有一些“技术手段”,比如某家股份制银行甚至将侧对离婚家庭进行诸如水、电、煤、电话、宽带等出账信息的调查。事实离婚、夫妻分居的家庭,账单情况有可能会发生异动,账单户主也有可能换人。

编辑 梁敏

2018齐鲁春季车展 明日开幕

时间:4月12日-15日
地点:济南高新国际会展中心(合资品牌及自主品牌展区)
济南舜耕国际会展中心(豪华品牌及进口品牌展区)

主办:齐鲁晚报
承办:山东齐鲁晚报天一国际会展有限公司
协办单位:山东银座天尊汽车有限公司
唯一指定合作银行:中国建设银行山东分行
唯一指定合作保险公司:中国人民财产保险股份有限公司济南分公司

2018齐鲁地市车展

淄博车展 4月14日-15日
菏泽车展 5月11日-13日

2018齐鲁(济宁)春季车展

时间:4月13日-15日
地点:济宁体育中心(鸟巢)

“用”建行的钱买自己的车
25大品牌近百种车型专享免利息免手续费车展特惠信贷政策