



中国税法智库

## 明税资讯

税务争议

税案解析：税费高过商铺售价背后的争议与法理解析

2014年12月1日

第24期

### 案情简介

对涉税法律服务市场的专注与精耕,是明税区别于其他综合型律师事务所和专业所的最终要特色之一。作为本土崛起的法律服务机构,明税专注于为企业和个人提供涉税政策咨询以及相关解决方案、为政府相关机构提供政策建议以及决策支持。

明税的专业人员主要来自于北京大学以及国内其它重点高校或研究机构,80%以上具有硕士及以上学历,主要成员大都具有律师、注册税务师或其他相关专业资格。

提供最优化的税务方案是明税的专业追求。依托北京大学等高校的财税研究专家以及受聘担任机构顾问的前财税机关业务官员等丰富的理论与实务资源,明税能够为企业、个人以及政府机关提供精准、详尽、务实的税务解决方案。

### 联系我们:

#### 明税律师

电话: (8610) 59009170

传真: (8610) 59009172

邮件: [service@minterpku.com](mailto:service@minterpku.com)

地址: 北京市朝阳区东三环中路建外 SOHO 西区 13 号楼 1905 室

2014 年 10 月 8 日, 广州日报刊登了一篇题为“业主 1,652 万卖商铺, 要交增值税 2,422 万”的新闻。根据报道, 卖方盈联多公司是一家香港公司在境内设立的子公司, 于 1995 年购入一块面积 1,101.8 平方米的二楼商铺, 购入成本为 9,793,498 元。

2012 年 6 月, 卖方与联鸿公司 (“买方”) 达成转让上述商铺的《房屋买卖合同》。根据合同约定, 卖方将以 15,000 元/m<sup>2</sup>, 总价 1,652 多万元的价格转让上述商铺, 转让双方各自负担应缴的税费, 2012 年 7 月 31 日前完成交易过户。

为规避房屋转让的交易税费, 在中介的“指点”之下, 买卖双方于 2012 年 7 月 14 日签订一份用于办理网签的《存量房买卖合同》, 该合同约定的总成交价为 1,000 万元, 2012 年 7 月 17 日双方及中介人员到房产交易中心办理网签。但广州荔湾区地税评估出来的价格比双方的真实价格还要高, 核定房屋计税价为 22,000 元/m<sup>2</sup>。之后双方分别提起诉讼, 经过一审、二审, 法院最终依然维持双方履行合同的决定, 为此买方申请执行判决递件过户, 2014 年 8 月地税评估价格居然飙升到 5.6 万多元/m<sup>2</sup>, 按此评估价计算, 单就土地增值税一项, 卖方需要缴纳的土地增值税就已超过该交易的真实价格。

买卖双方对税局先后两次差异巨大的评估价觉得“难以接受”, 希望按照第一次的地税评估价 2.2 万元/m<sup>2</sup> 进行完税过户。双方认为, 这笔发生在两年前的交易不应该适用最新的评估价, 而且考虑到该商铺面积较大、目前空置以及位处二楼的事实, 该商铺的市场价也不大可能到 5.6 万元/m<sup>2</sup>。据报道, 买方已于 8 月 27 日向税务部门提出存量房交易计税价格异议处理申请表, 但处理结果未知。

### 明税辨析

#### 1、哪些情形下二手房交易须核定计税

根据《税收征管法》第三十五条的规定, 纳税人申报的计税依据明显偏低, 又无正当理由的, 税务机关有权核定其应纳税额。而根据各地出台的存量房交易税收征管相关文件看来, 普遍以申报价格是否低于存量房交易价格评估值作为判定标准。

北京市《关于加强存量房交易税收征管工作的通知》第二条规定, “对纳税人申报的存量房成交价格 (以下简称“申报价格”) 符合

存量房交易价格评估值的，按照申报价格征收税款；对于申报价格明显偏低且无正当理由的，按核定计税价格征收税款，有正当理由的，按申报价格征收税款。”即，如果申报价格不低于存量房交易价格评估值的，按申报价格确认征税，若申报价格低于评估价但有正当理由的，也按申报价格征税，只有当申报价格明显偏低且无正当理由时，才采用核定计税价格来征税。

本案中，因双方在 2012 年 7 月 14 日第一次申报的交易价格低于广州当地主管部门系统内的房产交易评估值，被认为价格明显偏低，主管税务机关要求按核定的计税价格征税。

## 2、计税价格明显偏低但可被接受的合理理由

当前，中央层面并没有对二手房买卖中哪些属于可被税务机关接受的计税价格明显偏低的合理理由做出统一规定，实践中各地标准不一。

郑州市出台的《郑州新区地方税务局存量房交易计税价格争议处理办法》列举了几个可被接受的合理理由，包括：“（一）人民法院判决、裁定或仲裁机构裁决的房地产权属转移的；（二）具有合法资质的拍卖机构依法拍卖的；（三）存量房曾发生火灾、凶杀、爆炸等重大事件导致低价出售的；（四）存量房存在功能性结构破损等严重质量问题的；（五）经房地产所在地房地产评估专家委员会鉴定的；（六）将房屋转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人的；（七）郑州市价格认证中心出具房屋价格认证结果的；（八）税务机关认可的其他情况。”

根据报道，案件当事人第一次申报的计税价格低于广州荔湾区地税系统内的评估价格且未有合理的理由。因此，主管税务机关要求按评估价格计税。

## 3、本案是否属于纳税争议

买卖双方之所以对地税机关第二次 5.6 万多元/m<sup>2</sup> 的评估价格“难以接受”，主要是基于如下几方面的理由：（1）地税机关先后两次的评估价差异巨大；（2）买卖交易发生在两年前，应以交易发生的时间（即 2012 年）为基准点进行计税评估；（3）商铺面积较大、目前空置且位处二楼，市场价也不大可能到 5.6 万元/m<sup>2</sup>。

### 专业团队

武礼斌 合伙人

电话：010-59009170-809

邮件：[Libin.wu@minterpku.com](mailto:Libin.wu@minterpku.com)

施志群 合伙人

电话：010-59009170-808

邮件：[Zhiquan.shi@minterpku.com](mailto:Zhiquan.shi@minterpku.com)

明税律师公众微信平台：



对于本案是否属于纳税争议从而适用“复议前置”的税务争议解决规则，实务中存在不同的观点。《税收征管法实施细则》第一百条规定，税收征管法第八十八条规定的纳税争议，是指纳税人、扣缴义务人、纳税担保人对税务机关确定纳税主体、征税对象、征税范围、减税、免税及退税、适用税率、计税依据、纳税环节、纳税期限、纳税地点以及税款征收方式等具体行政行为有异议而发生的争议。

有观点认为，本案中的纳税人，本质上是对税务机关纳税评估的时间点（而非计税价格的确定）存在异议，不属于《税收征管法实施细则》规定的适用复议前置的纳税争议，不适用复议前置的规则，可以直接不经复议而提起行政诉讼。一些专业人士则认为，本案中纳税人诉求仍属于对计税价格的异议，应适用诉讼前置的规则。

#### 4、若对核定计税价格有异议，如何进行救济

根据《税收征管法实施细则》第四十七条第二款，纳税人对税务机关采取本条规定的方法核定的应纳税额有异议的，应当提供相关证据，经税务机关认定后，调整应纳税额。而各地出台的存量房交易价格争议处理办法中，多提供了行政复核、行政复议及诉讼的救济手段。

如宜春市《宜春市存量房交易计税价格评估后期管理办法》第十六条规定了向征收机关工作人员提出异议，意见不一致的填写《宜春市存量房交易计税价格争议处理申请表》由主管税务机关审查，对复审结果仍有争议的，可依法申请行政复议。

郑州市《郑州新区地方税务局存量房交易计税价格争议处理办法》则规定直接提出申请并提交相关证明材料，主管税务机关进行书面审核或实地调查，出具复核结果，对复核结果仍有异议，可自行委托存量房所在地的房地产价格评估专家委员会进行鉴定。但限定同一存量房同一交易的价格争议，只能申请一次争议处理。若对重新核定的结果仍有异议的，可依法申请行政复议。

#### 5、“阴阳合同”的行政处罚

本案中，买卖双方试图通过签订“阴阳合同”的方式来规避房屋转让交易过程中的部分税费。该方式存在被税务机关行政处罚的风险。

《税收征管法》第六十四条规定，纳税人、扣缴义务人编造虚假计税依据的，由税务机关责令限期改正，并处五万元以下的罚款。另外，北京、深圳等地也加强了对房地产中介机构的惩治力度。《北京市关于加强存量房交易税收征管工作的通知》（京财税〔2011〕418号）规定，房地产经纪机构应当严格执行房地产经纪相关法律、法规，公正、公平地组织实施经纪业务，加强对经纪从业人员的管理、教育。房地产经纪机构违反房地产经纪规范和标准，诱导、协助交易双方出具“阴阳合同”等行为，一经发现将按照有关法律、法规规定严肃查处。

#### 明税建议

二手房（存量房）转让交易中，买卖双方都可能涉及交纳巨额的税费。买卖双方在签订合同之前，有必要聘请专业机构对交易可能产生的税费做细致的测算，以明确交易过程中的税费成本并对税费的承担做出明确的约定，以防止双方未来对税费的承担产生任何的争议。

明税律师在此特别提醒广大纳税人，任何的税务规划须以不违反税法的规定为前提。纳税人通过签订“阴阳合同”的方式不仅可能无法实现避税的目的，还可能因此遭受税务机关的行政处罚。不仅如此，阴阳合同还可能给受让方带来涉税风险，因为下次再转让时，可扣除的成本是前次转让的交易价格及买方负担的税费。

当前，在税务机关的征管技术和征管水平不断提高的背景下，纳税人的任何税务规划安排都需要在实施之前做细致的风险评估。必要时，纳税人应寻求专业人员的协助以避免潜在的税务风险。

本资讯由明税律师事务所整理或撰写，仅供一般参考之用，并非具有严格法律约束力的正式意见、建议或方案。如有专业需求，敬请联络明税律师资讯撰写团队：[newsletters@minterpk.com](mailto:newsletters@minterpk.com) 或者致电 010-59009170