

房地产行业阴阳合同事件影响研究

单小青 张家年

铜陵学院财税与公共管理学院 安徽 244000

摘要:当前,房地产成交量下行,但房价仍居高位震荡,城镇化还在继续的过程中大量毕业生求居一二三线城市现状暂无改变。在住宅交易过程中,存在商家联合购房者和中介制定阴阳合同的现象,从而骗取贷款和逃避纳税,严重危害了房地产交易市场的健康发展。针对这种问题,笔者进行了调查研究,此次研究是为了探究民众对阴阳合同的认识程度以及阴阳合同对个人对社会及国家的危害性,以求提出解决办法。

关键词:房地产; 阴阳合同; 防范措施

Study on the influence of Yin and Yang contract events in the real estate industry

Xiaoqing Shan Jianian Zhang

School of Finance, Taxation and Public Administration, Tongling University, Anhui 244000

abstract: Currently, the transaction volume of real estate is declining, but housing prices are still high and fluctuating, and urbanization is still continuing. The current situation of a large number of graduating students seeking to live in first, second, and third tier cities has not changed. In the process of residential transactions, there is a phenomenon of merchants collaborating with homebuyers and intermediaries to formulate yin and yang contracts, in order to deceive loans and evade taxes, seriously endangering the healthy development of the real estate trading market. In response to this issue, the author conducted a survey and research. The purpose of this study is to explore the public's understanding of Yin Yang contracts and the harm that Yin Yang contracts pose to individuals and society, in order to propose solutions.

Key words: real estate; yin and yang contract; preventive measures

一、定义

所谓“阴阳合同”,是指在二手房交易或者商品房交易过程中交易双方就本次交易签订的两份不同内容的合同。两份合同中的一份体现双方交易真实意图和成交价格,被称为阴合同,不对外出示,具有隐蔽性,另一份合同则是对外出示的合同,被称为阳合同。就其内在特点而言,阴阳合同主要指买卖双方无视国家法律法规,对同一交易签订两份内容不同的合同,企图欺骗税法稽查人员,达到偷税漏税的目的。

二、表现形式

目前市场上“阴合同”不对外出示,显示交易双方真实交易意图和成交价格,而“阳合同”主要有以下几种表现形式:一种是阳合同与阴合同在内容上除最终成交价格有区别外,其他大体相同且阳合同比阴合同在成交价格上要低一些,这种是买卖双方企图通过降低买卖合同标的,从而少交房产税。这种情况之所以屡屡发生的重要原因就是抓住了交易双方逃避税收,希望少交税款的现实需求。交易双方向房地产管理部门提交备案时用的阳合同的成交价格比阳合同低不少,这样房管部门在计算房产税时交易人需缴纳的房产税也会大幅降低,从而给交易人带来重大利益诱惑。更甚之,房地产交易中介人为了达成交易,提升业绩,获取佣金,更会有意引导交易双方签订阴阳合同或者默许此情况的发生,在一定程度上也加剧了问题的严重性。

另一种情况是阳合同上成交价格高于阴合同是为了申请到更多的房屋按揭贷款。自1998年商品房改革以来,住房消费和开发规模快速发展。商品房交易市场和二手房交易市场整体呈上升趋势,房地产销售价格持续走高,至2020年以前房地产行业交易价格热度丝毫未减。这种情况使得部分买房的老百姓试图通过违法形式使用阴阳合同,在对外出示的阳合同上高估房产价格,以申请更

多的银行贷款缓解资金紧张的情况。

还有一种是在有些需要交纳20%个人所得税的城市,将虚高于实际成交价格的房屋买卖合同交给房地产交易中心,其目的是减少未来房屋的成交差额以期达到减税的目的。

三、阴阳合同普遍性

2019年,江苏发生一起典型阴阳合同案例。内容如下,A夫妇与B夫妇约定将A夫妇所有的房屋以93.5万元的总价出售给B夫妇。且当日就已经支付定金2万元且约定30个工作日内B夫妇支付给A夫妇房屋首付款并就剩余房款申请银行贷款,随后办理房屋交接手续转移房屋所有权。两夫妇为了逃避房屋过户税,在原来已经签订了《房屋买卖合同》的基础上又签订了一份《存量房买卖合同》,在第二份合同中大大降低房屋价格以达到规避税费的目的。可在30个工作日后,B夫妇却拒绝出《房屋》上标明的价格,只愿意出《存量》中被降低的房屋价格,A夫妇不满其恶意毁坏合同规定,不予办理房屋交接手续。A夫妇没拿到应得的数额,B夫妇没得到心心念念的房屋,一怒之下将A夫妇告上法院。这是一起相当典型的在二手房交易过程中交易双方为偷税漏税而签订阴阳合同最后却自食恶果的经济纠纷。

在房地产交易市场中,阴阳合同事件实际上不仅没有消失反而还源源不断的发生。截至2020年6月23日,在在案例网上搜索阴阳合同相关案例,共计有2689则相关案例。在2018年较2017年同比增长79%,2019年虽有所下降,但仍有超过500例与房地产阴阳合同相关的案例,由此可见在房地产行业大热的几年内,签订阴阳合同等偷税漏税问题也进一步恶化。

四、法律效力

《民法总则》第146条规定:行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效;以虚假的意思表示隐藏的民事法律行

为的效力,依照有关法律规定判断是否有效。

《民法总则》第143条规定,具备下列条件的民事法律行为有效:(一)行为人具有相应的民事行为能力;(二)意思表示真实;(三)不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗。”通过对上述条文的研究我们可以得出阴阳合同的法律效力如下:1、买卖双方为了欺骗税法稽查人员而用虚假意思签订的阳合同在法律上无效。2、买卖双方签订的不在外公示的阴合同并不会因为阳合同的存在而失去法律效力,不过具体情况需要有关法律规定判断。现在我们可以得出“阳合同”自始无效;“阴合同”的效力视具体法律规则而定。

五、阴阳合同出现的主要原因

(一)关于阴阳合同的相关法律法规不够明确具体。当前,各地出台的关于房地产政策中,大多数政策在房地产交易方面没有完善房屋价格成交制度,交易双方和中间人法律意识过于淡薄,以为违法成本比所得的利益低,就铤而走险去偷税漏税。国家政策和行业规范本身也是社会治理的重要手段,但这些治理手段与司法审查之间存在严重制度层面脱节,司法审查有自己的范畴,国家政策和行业规范在司法审查过程中往往也不予重视,造成司法裁决与现实需求之间的进一步紧张关系。

(二)利益诱惑。房地产产权交易的主体是普通公民,房地产缴税多少关系到每个民众、每个家庭的切身利益,而且普通公民一般为了追逐经济利益,无视国家法律政策,心存侥幸,认为大概率不会被发现且即使发现了也只是象征性的惩罚一下,并不会有多大损失,所有很容易被签订合同的中间人利诱而以身范险,做出于国家法律法规所不容的事。

(三)联合惩戒不到位。房地产买卖涉及多个交易部门,各个交易部门共同帮助交易方肆无忌惮的偷税漏税,这种情况即使稽查人员发现,也会因为涉及人数太多。法不责众而选择口头警告,对交易人的惩罚也远不如签订阴阳合同带来的利益大,违法法律的失信成本太低,很难在社会上被大家引以为戒。正所谓“隔行如隔山”,缺少综合执法思维,是很难完成跨部门、跨行业的“发现”。

六、签订阴阳合同的危害

(一)损害国家利益,签订阴阳合同偷税漏税严重危害国家利益,国家税收是国家调控经济的重要杠杆之一,可以调节社会生产,交换,分配和消费,促进社会经济的健康发展。国家税收没有保障,就是人民没有保障。

(二)交易双方利益不能保障,很多对法律不了解的人会认为签订阴阳合同是合法避税,但是实际上这不仅是合法避税,还是一种违法行为,被发现后,要受到国家法律的处罚。同时,因签订阴阳合同企图获利的交易双方最后自食恶果的现象也不少见,很多产生合同纠纷的交易人上告到法院,以求得到公平。

(三)社会影响恶劣,虽然国家严打类似阴阳合同的违法行为,但无论国家严惩了多少例签订阴阳合同的行为,但是只要有一次交易行为被侥幸逃过,其造成的影响是相当巨大的。每个人都会因为这一次交易的成功而诱惑,更大胆的偷税漏税。

七、阴阳合同的防范与对策

(一)司法部门应细化相关房地产的司法解释,以更为明确具体的法律约束买卖双方交易行为,从制度上消灭“阴阳合同”,堵住不法分子想要钻的漏洞,为执法人员提供更为详细的法律解释,根本上杜绝阴阳合同的出现。交易双方签订“阴阳合同”的主要目

的是打法律擦边球,利用目前法律上少有针对阴阳合同情况的法律漏洞,即在有善意第三人见证的情况下,当出现交易纠纷时,司法部门是有可能根据交易具体情况承认有善意第三人见证的合同的。这种漏洞经常被别有用心的人利用,导致房地产交易市场阴阳合同屡禁不止。因此,税法部门应该快速出台相应的解释条例,针对这种“阴阳合同”,司法部门应该具体情况具体分析,只承认阳合同的法律效力,或者无论阴合同、阳合同都不承认具有法律效力,拒绝为其提供法律保护。其次,各税务稽查部门应根据地方实际情况制定稽查细则,跨部门,跨行业统一合作,坚决抵制“阴阳合同”的产生。

(二)税务部门及时更新纳税价格指标。因为纳税的多少对每个家庭都有关系也是每个对房地产有需求的人都会关心的事情,更是交易双方签订阴阳合同的病症所在。由于纳税的多少是不断变化的,所以房地产交易时的价格也是不断变化的,这也是很多中介人引诱买卖双方原因。而税务部门及时更新纳税价格指标可以帮助买卖双方交易,使得评估价格和实际价格更接近,避免带来交易冲突。还要对帮助交易人签订阴阳合同的各个交易部门追究其连带责任。如果有严重偷税漏税,严重侵犯国家法律法规的情况,要依刑事犯罪处理,让市民百姓引以为戒,不给交易人和房产中介任何违法的操作空间。

(三)组合拳打击偷税漏税行为。阴阳合同为何严惩不贷,就是惩罚力度太小,与违法所得利益来说不足以让老百姓引以为戒。国家也缺少专门针对阴阳合同的相关法律法规,即使执法人员查到违法行为,也难以用法律手段严惩交易双方。而老百姓对法律了解不够,易受不法分子哄骗,为规避税费,铤而走险,做出与国家法律所不容的事情。国家更要对房产中介人多加注意,有过签订阴阳合同的房产中介人直接开除房产交易市场,以使房产交易双方引以为戒,洁身自好,拒绝任何违法行为。

(四)深入基层做好宣传工作。无论是政府机构或者民间团体,都可以利用各种公共服务平台来与公众进行互动,或提供相应服务,比如政府机构可以在微博,微信公众号等公共平台积极宣传国家政策和法律法规。随后更是要将房地产交易过程中的各种信息联网,斩断中间人的违法途径,从根本上杜绝阴阳合同的产生,建立一个良好的房地产交易环境,促进房地产交易市场的良好发展。部门要在严厉打击违法行为的同时发挥榜样的作用,定期通过公众号,报纸,线下面对面宣传等各种方式奖赏依法纳税公众人物和普通民众,在社会上形成依法纳税的优良氛围。我们还需要政府相关部门制定和完善相关法律法规,妥善处理好偷税漏税的行为,真正敲醒人们心中的警铃!

参考文献:

- [1]王芳《浅议二手房买卖的“阴阳合同”》中国房地产 期刊 2014.5.5.
- [2]雍奇秀《“阴阳合同”法律问题浅析》法制与社会 期刊 2013.8.15.
- [3]李可、王逸吟《阴阳合同:省钱背后有风险》光明日报 期刊 2010.11.11.
- [4]邓琼《商品房交易阴阳合同法律问题探究》上海房地 期刊 2021.4.15.

项目编号:安徽省大学生创新创业训练计划项目 s202110383006。