

最热门:新“国五条”说了啥 最担心:网上避税攻略靠谱吗

数百读者打爆96258,本报法援团律师一一解答“房事”难题



湖南海天律师事务所副主任李春光律师。



北京盈科(长沙)律师事务所高级合伙人、刘任律师。



湖南联合创业律师事务所律师黄峰律师。

新政出台了,借身份证买房交的5万元定金拿不回了;房贷办不了,开发商建议新婚夫妻办假离婚证骗贷(详见本报3月12日A20版,3月13日A15版),买房遇上烦心事,怎么办?

3月14日上午,本报邀请三湘华声法律援助团律师:湖南海天律师事务所副主任李春光,北京盈科(长沙)律师事务所高级合伙人、律师刘任,湖南联合创业律师事务所律师黄峰做客本报新闻热线96258,数百读者打进热线,大家问得最多的还是新“国五条”。

■记者/魏灿 实习生 张波 杜洋 图/记者 田超

关键词:新“国五条”

“阴阳合同”在长沙行不通

长沙曾先生:根据新“国五条”细则,二手房转让要按照所得20%征收个税,我在网上看到很多避税的方法,阴阳合同、假离婚、假赠与等,这些方法可行吗?有什么风险?

长沙刘先生:新“国五条”里面,装修费用怎么算的呢?

【解答】

刘任律师:新“国五条”细则公布后,网友曝出不少“避税”攻略,其中较火的有司法避税、阴阳合同、假离婚等,这些方法都存在风险。

阴阳合同是签两份价格不同的合同,这样的合同如果价格与现实情况差异较大,违反众所周知的事实,可以认定为合同无效或者撤销。此外,如果出现一方反悔,认定那份对自己有利的合同,很容易产生纠纷。最重要的一点,这种方法在长沙

肯定行不通,因为长沙的二手房买卖有房地局的最低控制价格,如果交易价格低于控制价的,将按控制价计税。

有些人为了抢跑“国五条”细则,宁愿缴纳5.6%的营业税来卖掉不满5年的房子,这未必合算。根据新政策,个人所得税按照除去契税、营业税和装修费等税费后所得的20%征收,而非按买进卖出的差价计算。市民在买二手房时,在合同里应把每一项税费逐条列清楚,由谁负担,千万不能笼统写全部税费。

如果在新规实施前,已经在房管部门的过户登记窗口提交了申请,那么将按照现行规定办理,不受新规影响。

黄峰律师:根据新“国五条”,按二手房差额20%计征个税的规定,装修费用、房贷利息等是可以减除的合理费用,但必须提供正式发票。所以市民装修应及时索要发票,如果商家拒不开具发票或者要求顾客缴纳税款,就有隐瞒真实收入、少缴税款的主观倾向,消费者可根据自己手中保留的证据向当地税务机关举报。

关键词:收房

整改期间的物业费,该我出吗?

长沙彭女士:去年12月,我们小区开发商通知收房,后因质量问题整改。几天前我收了房,但物业公司说,要从通知收房之日起收物业费,这合理吗?

长沙市民龚先生:我买的是精装房,去收房时,物业一定要我先预交半年的物业费。我不敢签字,现在都没去看房,物业的要求合理吗?我该怎么办?

【解答】

李春光律师:物业费是从业主拿到房子钥匙并签订物业合同时开始算,物业合同是在交房时签订的。如果没有交房,物业服务的主体不存在。没有收房,没有享受到物业服务,自然不要交费。

因此,如果之前没有签订物业合同,物业公司就无权要求业主缴纳物业费,彭女士有权要回多交的三个月物业费。

黄峰律师:没有办理交房手续,意味着房子没有正式交付给业主。房子因为质量问题整改,整改期间的物业费应由开发

商来承担。

收房时,如果开发商一定要要求签字后才能验房,可在签字处注明“室内情况不清楚”、“楼房状况未明”等字样。同时要注意保留证据,如果要打官司,一定要在两年诉讼时效内,一旦过了诉讼时效,自己的权益就难以得到保障。

《17只“吃货”鸵鸟吃垮主人,求带走》后续

有人想收养鸵鸟当宠物 有人想出钱和杨小云合作

本报3月14日讯 17只鸵鸟个个都是吃货,主人实在养不起了,“如果有人要,可以便宜领走。”(详见本报3月12日A20版),邵阳女子杨小云的遭遇引发众多读者的关注,截至今天上午10时,20多名读者致电96258,希望能从杨小云手中领养鸵鸟。

“我想养只鸵鸟当宠

物。”家住长沙市月湖小区的龙爹爹说,以前常带着孙女去动物园玩,每次看到鸵鸟,孙女都会开心地直拍手,“如果给她养一只,她还不知道有多高兴。”

浏阳市的王先生在家里搞了十多年的养殖,山羊、洋鸭,甚至骆驼也养过。他说,自己以前也想过养鸵鸟,但担心长沙的气候不适合,就作罢了。

“希望杨小云不要把鸵鸟卖掉。”王先生说,鸵鸟养得这么大,杨小云也挺不容易的,希望能和她合作,“我出资金她出力,共同把这17只鸵鸟养下去。”

“饲养鸵鸟需要办理驯养证件。”杨小云说,养鸵鸟当宠物是不可行的。“合作倒有可能,我会认真考虑的,谢谢大家的关心。”

■记者 张浩

LIFE 联丰地板
FLOORING SINCE 1985

缔造品位家

亚洲品牌500强 中国驰名商标 中国地板十大品牌 环境标志认证优秀企业

万人工厂团购
3月24日 湖南站

拿预定大礼
200 = 788

抢额外惊喜

仿实木地板(裸板,限量特供) **69起 元/m²**

全进口实木地板(裸板,限量特供) **169起 元/m²**

预订火热报名中

娄底: 15273885198 益阳: 0737-2221086 汉寿: 0736-2869110
 澧县: 0736-3212973 浏阳: 13507450440 岳阳: 13975035328
 隆回: 15872971812 茶陵: 13054123398 湘乡: 0731-52601688
 临湘: 13874071189 吉首: 13467980768 桃源: 0736-6606908
 怀化: 0745-2216777 长沙: 0731-88719218 详情请咨询各地专卖店

团购地址: 苏州联丰木业湖南仓储中心 苏州联丰木业有限公司