文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)
后退 搜索 收藏夹
地址(D) 更多精彩内容请见中国证券网理财频道 http://www.cnstock.com/tzlc_new/ 转到 链接

二手房交易莫贪小 避税“高招”风险大

针对二手房交易过程中出现的压低交易价、“假赠与”等逃避缴纳个人所得税的现象，国家税务总局8月30日在其网站上再次强调了相关政策，要求各地税务机关规范执法，依法加强税收征管。房产新政出台之后，由于存在着“法定征收”和“核定征收”两种情况，市场上一下子涌出来许多避税的方法，但是从目前的实际操作情况来看，避税的种种所谓“高招”，无论是对于卖家还是买家来说，最终带来的都很可能是无尽的烦恼。

真买卖莫成“假赠与”

新一轮房地产调控措施实施之后，以赠与代替二手房买卖的数量突然增多，被赠与人只要缴纳房价款4%的契税，以后转让给下家依然可以通过“假赠与”的形式来买卖房子，无疑能给交易双方省下不少钱。但以“假赠与”代替房产交易违背了当事人的真实意愿，一旦发生纠纷后患无穷。其不良后果有三点：

第一，“假赠与”代替房产交易，以貌似合法的形式掩盖了逃避税收的目的。根据合同法的规定，以房屋赠与代替买卖逃避税收的行为显然应属无效；第二，“假赠与”代替房产交易，卖方有可能不能依据买卖合同全额获得卖房款（包括追究对方的延期付款责任）；买方依据买卖合同取得房产的权利也不能得到法律的有效保护；第三，“假赠与”属于逃避税收的行为，违反了国家税收征收的有关规定，情节严重者可能会受到刑事制裁。

两大变招都有隐患

大多数二手房卖家对于“假赠与”还是具有一定的警惕的，不少人会通过其他变招来达到少缴税费的目的，主要的招数有“以租代售”和“阴阳价格”等。“以租代售”是指买卖双方在确定成交之后先签订房屋租赁合同，租赁期限为办理产权过户不须缴纳营业税时为止，与此同时，双方在租赁合同中约定，在正式签订买卖合同并实现产权过户后，买方此前支付的租金用以冲抵购房款。“阴阳价格”是指在房产交易合同中故意压低售房的价格以不缴或少缴营业税。应该说，采取这两种方法确实对卖家有利，但对于买家来说，虽然可能会暂时得到一定的好处，但最终可能会导致大麻烦。

“以租代售”对买家来说意味着很大的风险，虽然在价格上讨了点“便宜”，但由于没有办理房产证的转让，从法律上来说，房子仍然属于卖家，如果因为房价上涨，卖家到时反悔不卖，买家只能吃哑巴亏了。如果买家对房屋进行了装修，卖家一旦反悔的话，由于签订的是房屋租赁合同，买家会无法得到补偿。至于“阴阳价格”的做法，卖家在合同上将价格写低，可以少缴交易税，并可能给买家一定的优惠，但在买家再次卖出的时候，过低的“阴阳价格”就会使差价增加，届时所应缴纳的交易税自然就会比实际情况增加了不少。

避开20%还需按流程

通过不向税务部门提供完整、准确的房屋原值凭证，从原先的“法定征收”变为“核定征收”，即避开缴纳房产增值的20%的个税，只缴纳1%或2%的营业税。这能行得通吗？从目前的情况来看，如此做还要按照规范的流程。

从目前上海二手房交易的流程来看，不能确定原值的商品房，业主必须先到交易中心档案部门调取历史发票，通过所获得的原始信息确定卖出房产的原值。如果查不到原值，可由申请人向税务部门申请按照核定征税的方式缴纳个税，这项申请需要税务部门查核。由于税务部门在征收房屋交易契税、营业税时，已经记录了每一套房屋的历史成交价格，即便不与房地产交易中心的电脑联网，税务部门也能很容易地查清二手房的历史成交价格。如卖房者采用种种手段达到少缴、漏缴税金的目的，被税务机关查实后，会被要求责令限期依法缴税，若逾期仍不缴，税务机关将按每日万分之五的比例责令其缴纳滞纳金。如果卖房者故意填报虚假房屋原值，或者税务机关通知其申报其仍拒不申报，还会因触犯有关法律而受到处罚。

（袁非）

《股民学校》告诉投资者

看准投资方向最重要

□本报记者 张勇军

股市即将进入全流通时代，投资者应如何应对？在机构博弈时代，股票和基金孰优孰劣？投资者应如何选择？为了帮助投资者认清市场趋势，本报股民学校又一家授课点——中信建投上海高桥营业部授课点上周六开始开班授课。本报股民学校主持人小张老师应邀出席了开班仪式，向与会者详细介绍股民学校和股金在线等。

作为一位富有经验的营业部总经理，该营业部负责人黄建丽认为，此时开办股民学校主要是帮助投资者厘清思路，看清投资方向。很显然，这得到了投资者的积极响应，冒着酷暑前来听课的超过200人，既有上半年收益在200%以上的民间高手，也有普通投资者。前来授课的国泰基金公司基金经理冯天戈对股民学校交流方式的体验非常深刻，“在股民学校面对面的交流中，既能够获得投资者的信任，也能帮助投资者认识市场和基金。”本报优秀读者、民间投资高手吴耀华也作了主题演讲，他的投资经验在投资者中反响很大。

本次股民学校授课活动达到了预期的目的。9月—11月，该授课点还将举办系列授课活动。

建设银行代理发行博时价值增长贰号基金

建设银行上海市分行从2006年9月4日至9月22日代理发行博时基金公司旗下的博时价值增长贰号证券投资基金。博时价值增长贰号基金属于复制型基金，与博时价值增长基金具有相同的投资目标、投资策略和投资理念，但在投资运作上相互独立。该基金募集期内以1元面值发行，同时提供前端、后端两种收费模式供投资者选择。投资者可在全市近350个建设银行营业网点办理基金认购业务。详情可垂询建设银行客户服务电话：95533或登录建行网站www.ccb.com查询。

（程昊）

招商银行代理发行光大保德信新增长股票型基金

□本报记者 金苹苹

招商银行最近代理发行光大保德信新增长股票型基金，这是该行继托管代销其货币市场基金之后与光大保德信基金公司的再度携手，为投资者提供基金理财产品和理财服务。

此次发售的光大保德信新增长股票型基金是光大保德信基金管理有限公司旗下的第三只开放式基金，为股票型基金，通过投资符合经济新增长模式且具有长期发展潜力的上市公司，为投资者谋取稳定的收益。该基金资产配置中，股票资产占基金资产将不少于60%，最高可达90%。该基金遵循理性投资理念，符合中国产业的变化趋势、经济增长方式的转变以及产业结构调整升级的方向。投资该基金有可能帮助投资者把握未来A股市场结构性的投资机会，获得良好的回报。

中信“理财宝”推出0612期外币理财产品

□本报记者 金苹苹

中信银行最近推出0612期“理财宝-外币理财产品”。该期产品共推出美元6个月、美元1年期、港币半年期三种产品。

该期产品的预期收益均是同期美元、港币定存收益的多倍，与前一期产品相比，美元1年期产品和港币产品的收益率均有所回升。在终止条款方面，银行在每个收益支付日有权提前终止，即每3个月有一次提前终止权，投资者不能提前支取存款本金。

据了解，中信银行该期产品全部是每季度付息一次且本金有保证，属于固定收益类产品。中信银行有关人士介绍，中信“理财宝”系列的外币理财产品结构比较简单，也容易理解和操作，属于大众化产品。有兴趣的投资者可携带有效身份证前往中信银行各营业网点提交交易申请。

产品	普通		VIP		是否质押
	收益率	起点金额	收益率	起点金额	
美元6个月	固定年收益率5.20%	5000美元	固定年收益率5.28%	10000美元	可质押
美元一年期	固定年收益率5.25%	5000美元	固定年收益率5.30%	10000美元	可质押
港币半年期	固定年收益率4.10%	40000港元	固定年收益率4.15%	50000港元	可质押
起息、付息	2006年9月7日起息，所有产品每季度付息一次。美元计息天数每月按30天、每年按360天计算；港币计息天数每月按实际天数、每年按365天计算（发售期为8月24日至9月5日）				
产品说明	普通存款利息部分银行代扣20%的利息税，普通存款利息以外的收益银行不代扣代缴。可以质押				
委托金递增单位	以100美元、1000港元的整数倍增加				
申购条件	携带有效身份证前往中信银行各营业网点接受交易申请				

日元吹响反击号角

周一的亚洲外汇市场上，美元兑日元自117.02逐渐走弱至116.50，上周出台的美国8月非农就业报告没能为美元带来上升动力，日元逐渐显露出回升的迹象。

最新出台的日本企业4—6月资本支出较上年同期大幅增长，增加了日本央行年底前升息的可能性。芝加哥国际货币市场中，8月29日当周投机客增加日元净空头部位至纪录高位88329口，在9月底交割之前，空头仓位存在很大的平仓风险，从而推动日元回升。技术上，美元兑日元上周五的冲高回落令技术图形上形成乌云盖顶形态，前期表现抢眼的欧日交叉盘也在升破150之后连续两天出现十字星形态和上吊线形态，显示美元兑日元、欧元兑日元技术回调压力较重。建议投资者在116.50上方积极抛售美元、买入日元并持有至本周末，预计日元本周有大幅回升的机会。

（罗济润）

新老优质客户都可享受

深圳发展银行房贷有优惠

□本报记者 金苹苹

面对加息，深圳发展银行对房贷客户给出了自己的答案——以优惠为主题。记者日前从深圳发展银行获悉，对于房贷这块业务，深发展普遍实行按基准下浮15%的最优惠利率。只要信用记录良好，即便是老客户，也可以获得下浮15%的最优惠利率。

此次深圳发展银行房贷利率的具体调整措施是：对于8月19日以后办理的住房按揭贷款，一般可给予最优惠的贷款利率，即在基准利率基础上下浮15%。对于在8月19日以前办理贷款的客户，如果目前已享受下浮10%的优惠利率且信用记录良好，深圳发展银行将进一步对这些老客户让利，继续给予其最优惠的贷款利率，即按照新的基准利率下浮15%。

深圳发展银行的有关人士指出，央行调息是一种延续性的紧缩宏观经济的政策，但就个人住房按揭贷款而言，仍然是支持其持续、正常发展的。具体反映在扩大商业性个人住房贷款的利率下浮幅度上，调整后5年期以上的按揭贷款最优惠利率仅仅比调整前上升了0.06个百分点，变化并不大。

由于深发展的房贷合同有三种利率浮动方式可供选择（按年浮动、按季浮动、按月浮动），因此，不同房贷客户的具体利率调整时间也有所区别。如果在贷款合同中约定的是利率按季浮动，深发展将在2006年9月31日对其利率进行调整，按照新的基准利率下浮15%，即执行5.81%的贷款年利率。如果选择的是按年浮动，深发展将在2007年6月31日将其利率调整为5.814%（前提是2006年8月19日至2007年6月31日期间，央行的基准利率不再调整）。假如选择的是按月浮动，深发展将在2006年8月31日将其利率调整为5.814%。

巧用公积金按揭可省钱

□本报记者 金苹苹

随着宏观调控政策的不断出台，银行推出的房贷品种也越来越多。面临更多选择的同时，购房者最为关注的莫过于如何能将自己的房贷利息降至最低。近日，民生银行在沪上推出的“1+2”公积金按揭组合贷款，就可在贷款方面给购房人带来意想不到的惊喜。

随着上海市公积金政策的调整，公积金贷款的使用范围已从自住购房扩展至大修和装修，民生银行此次推出的二手房“1+2”公积金按揭组合贷款就是针对该项政策推出的。

据悉，利用该项贷款，借款人可以在民生银行上海分行各个网点像申请公积金组合贷款一样轻松申请公积金大（装）修贷款。也就是说，可以同时申请一笔商业贷款和两笔公积金贷款。

以购买某处95平方米、价值110万元二手房的李先生为例，按贷款七成计算，李先生原来最多只能借30万元公积金贷款和47万元商业性贷款。采用新的“1+2”公积金组合贷款后，李先生最多可以获得30万元公积金贷款和每平方米按1000元装修贷款的上限计算的95000元公积金装修贷款，按照贷款20年计算，李先生的商业贷款可减少到37.5万元，相应的利息也可减少65000元。

记者在采访中了解到，此前民生银行已经推出了针对一手房的公积金组合贷款。较之二手房的公积金组合贷款，一手新房的公积金组合贷款申请比较复杂，申请人需要到上海市住房置业担保公司申请个人住房公积金大（装）修贷款，其中公积金贷款金额最高为30万元且不高于装修工程款的70%，每平米建筑面积的最高贷款额为1000元，此外，贷款金额加住房贷款余额不能超过房屋价格的七成或八成。

上周邮币市场活跃品种行情与点评

上涨品种

品种	上周初价	上周最高价	上周最低价	最新价	涨幅	点评
《奥运吉祥物》小版票	57.5元	60元	57元	58元	0.87%	抗跌性强，场内货源渐紧，重视
《城市建筑》小版张	18.2元	19元	18元	19元	4.39%	短线有资金吸纳，底部有所抬高，可适当留意
《安徒生》不干胶小版张	14.8元	22元	14.8元	21.5元	45.27%	20元关口被攻克，注意短线获利盘兑现，关注
《长征胜利》纪念邮资片	3.2元	3.4元	3.2元	3.3元	3.13%	已站稳3元上方，但继续上扬的动力不足
《傅抱石》特种邮资片	1.65元	1.75元	1.65元	1.72元	4.24%	市场热点较为突出，上扬步伐有所减缓，关注
1分面值无流水号纸币	0.022元	0.032元	0.022元	0.03元	36.36%	成交活跃，买盘积极，突破性上扬，密切留意

下跌品种

品种	上周初价	上周最高价	上周最低价	最新价	跌幅	点评
《取消农业税》全张票	87元	88元	76元	77元	11.49%	再度冲高回落，跟风者骤减，箱体震荡，留意
《聊斋（3）》小型张	14.9元	15元	14.2元	14.3元	4.03%	上冲15元遇阻回落，短线调整在所难免，观望
《鼓浪屿》小全张	5.3元	5.4元	5.1元	5.2元	1.89%	成交明显萎缩，5元附近有较强支撑，继续观望
《电影百年》小版票	16.8元	17元	15.5元	16.2元	3.57%	创新高后的回调合情合理，近期震荡消化，跟踪
《奥运项目》不干胶小版张	44.5元	45元	38元	40元	10.11%	两次探底已出现，上周已创新低，短线留意
《蟠桃盛会》5盎司彩银币	2550元	2550元	2480元	2500元	1.96%	抛盘出现，后市阴跌的可能性较大，暂时观望

（宝木）

本版投资建议纯属个人观点，仅供参考，文责自负。读者据此入市，风险自担。本版作者声明：在本机构、本人所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的证券没有利害关系