



“郑州出台新政，直系亲属交易房产可自行定价”系误读
去年5月27日已出台，在全省实施

省地税局澄清： 不是自行定价，而是据实申报

直系亲属交易价格可以定得低，但如再对非亲属间出售
还是得就差价交税



最近几天，“郑州地税出台新政，直系亲属交易房产可自行定价”的新闻在网上大为流传，消息称郑州直系亲属房产过户时，交易价格可以自己决定，这样一来，直系亲属房产过户产生的税费可以减少。对此，不少市民颇为关注。这条消息是否确切？具体该如何操作？昨日，河南省地税局召开新闻发布会，进行了澄清和解释。
郑州晚报记者 赵柳影 通讯员 常红 仇光惠/文 郑州晚报记者 马健/图

澄清

并不是新政，去年5月27日已出台

据网上传言，“郑州直系亲属房产交易，税费减少”的政策是新政，将于本月8日正式实施。

对此，河南省地方税务局财产和行为税处处长翟翔说，这个政策并不是新政，从去年5月27日就已经出台。

“2012年前，我省存量房交易税收管理主要靠纳税人自行申报和提供评估报告确认计税依据，导致‘阴

阳合同’大量出现，造成国家税款流失。”翟翔说，根据《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定，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。

因此，从2012年6月1日起，在全省建立了存量房交易环节税收核价系统。

然而，什么情况才是“正当理由”，

如何判断“正当理由”成为困扰税务执法人员难题。

对此，省地方税务局于2014年5月27日出台了《河南省地方税务局关于存量房评估工作有关问题的通知》（豫地税发〔2014〕64号），并且在全省地税系统内进行公布。这就是之前网上传言的“郑州直系亲属交易房产可自行定价”政策。

不是自行定价，而是据实申报

除了发布时间外，对于该项政策争论的焦点，在于直系亲属之间交易房产，到底是否可以自行定价？

“准确的说法不叫自行定价，而是据实申报。”翟翔说，根据《河南省地方税务局关于存量房评估工作有关问题的通知》，六种情况可认定为纳税人申报的计税依据明显偏低的“正当理由”，具体包括：具有合法资质的拍卖机构依法拍卖的价格；存量房曾发生火灾、凶杀、爆炸等重大事件导致低价出售的，

应提供消防、公安等部门出具的曾发生火灾、凶杀、爆炸等重大事件的证明文书；存量房存在功能性结构破损等严重质量问题的，应提供住建、质检等部门出具的质量问题报告等。

而其中有一条最受到大家关注的就是：交易双方为父母与子女、祖父母、外祖父母与孙子女、外孙子女，兄弟姐妹关系的，这类交易需要公安部门提供具有以上关系证明的文件。

“直系亲属交易房产，如果他们的

真实交易行为得到确认，可作为正当理由，不通过地税部门的存量房评估系统，按照纳税的实际交易价格进行申报纳税。”翟翔举例说，如果是妈妈要把房子交易给自己的女儿，那么，她们之间的交易价格和申报额要一致，要据实申报，这样税务部门是认可的。

这样一来，如果房产过户是按照1万元据实申报，则所需要缴纳的税比市场价确实要少很多。

解释

二次非亲属间交易要按 差价20%交个税

那么，一旦房子按照该政策，妈妈把房子以1万元的价格过户给自己的女儿，过几年后，女儿想把房子再次进行销售，是否会有影响？

“房子如果再进行二次交易，需要补交差额个人所得税。”省地税局财产和行为税处副主任科员仇光惠说，女儿再次销售房子时，如果是按照市场价定价房子为100万元，则需要补交100万元与1万元之间差额的20%，作为个人所得税。也就是，需补交99万元的20%，即19.8万元个人所得税。

多缴纳的税款，原税务机关进行退税

省地税局相关负责人称，该项政策自去年5月27日就已经在全省范围内实施，但是不少市民对该政策并不了解，直系亲属在交易房产时，仍通过地税部门的存量房评估系统进行定价。那么，如果想要按照该政策实施，之前所缴纳的税款可以退还吗？

“如果是个别地区、个别单位，对这项政策执行不到位的，并且纳税人可以提供相关证据，证明是合乎政策的，多缴纳的税款，原税务机关进行退税。”翟翔说。

政策出台是为了规范存量房评估

明白了政策的具体含义，不少市民又会疑问，该政策为何出台？意义是什么？

“该政策是省地税局为了进一步规范我省存量房评估工作，并且就存量房评估工作中出现的问题进行了统一的明确和规范。”翟翔说，由于该文件旨在规范税务机关内部在存量房评估工作中的执法行为，所以该文件的信息公开选项为依申请公开。

同时，省地税局表示，该政策的出台也是为了更好地保证纳税人的合法权益。不过，该政策是否会导致市民为了减少房产交易的税额，而造假直系亲属证明呢？

“税法保障的是纳税人的合法权益，纳税人必须按照实际交易价格据实申报。如按照网上所传随意定价，没有按真实交易价格进行申报，这种恶意、虚假申报逃避税收的行为，带来的税收风险大，纳税人也要承担相应的严重后果。”省地税局提醒。