

做低房价相关法律问题

◎转载

所谓做低房价，就是送交税务部门审税的合同价比房屋买卖双方约定的真实房价低。一般表现为网签合同价低于房屋买卖双方关于房价的真实约定，房屋买卖双方再通过签订补充协议等方式明确双方对于真实房价的约定。做低房价一般是为了避税。

一、做低房价的方式：阴阳合同或合同变更

（一）阴阳合同

在房屋买卖中，合同当事人为了达到少交税的目的，往往签订两份合同。一份是对内的合同，是双方真实意思的表示，也是双方真实履行的合同，即“阴合同”；另一份是对外的合同，是用于审税等用的，不是双方真实履行的合同，即“阳合同”。一般而言，“阳合同”约定的合同价款要比“阴合同”低很多。

关于“阴阳合同”的效力问题。“阴合同”是双方真实意思的表示，并不违反法律、行政法规的效力性强制性规定，因而是有效的。“阳合同”则是为了逃税，属于《合同法》第 52 条第二项所规定的“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”或者第三项“以合法形式掩盖非法目的；”的情形【注：法院的判决一般是以后者为依据来认定合同无效】，依法应当认定为无效。如果法院不是必须对合同效力作出认定，则只会对真实的房屋价格作出认定，对于合同的效力不做正面回答。即便法院必须对合同的效力作出正面的回答，一般也都是认定做低房价的部分条款无效，不影响整个合同的效力。即合同还是有效的，房价按照阴合同的价格。

阴阳合同比较常见的方式是双方先签订一份居间协议或者居间版的房屋买卖合同，约定一个真实的价格，在网签的时候再约定一个比较低的房价，买房人按照居间协议或者居间版的房屋买卖合同上面约定的真实房价付款。这种情况下当事人往往误以为网签只是走流程，并没有意识到网签合同也是合同，更没有意识到后面的合同对前面合同的影响。这种方式的风险比较大，因为如果卖房人不能拿出证据证明前后两份协议是阴阳合同的关系，就很容易被认定为合同变更的

关系，即后面的网签合同对房价的约定变更前面的居间协议或者居间版的房屋买卖合同对房价的约定。

（二）合同变更

《合同法》第七十七条第一款规定：“当事人协商一致，可以变更合同。”在房屋买卖中更常见的做低房价的方式就是房屋买卖双方在签订网签合同（做低的房价）的同时签订一份补充协议，以装修补偿款等名义补偿卖房人被做低的房价，并明确卖房人的到手价是多少或者总房价是多少。这样的约定风险比较小，真实的房价很难被推翻。

上面说的风险仅仅是真实房价是否能够得到认可的风险。做低房价还可能存在其他法律风险，如行政责任，甚至刑事责任。

二、做低房价的法律责任

（一）民事责任

做低房价的条款属于“恶意串通损害国家利益”的行为，属于无效条款。但是该条款无效并不影响合同其他条款的效力。即，房屋买卖双方都有义务按照真实的房价继续履行房屋买卖合同，否则就构成违约。但是，如果在约定的过户日突然有一方（一般是卖房人，以下以卖房人为例）提出要按照正常的房价履行，该要求属于合法的要求，不构成违约，且合同相对方（一般是买房人，以下以买房人为例）有义务配合。如果买房人不配合，则应当视为买房人拒绝履行合同，构成违约。但是，如果买房人配合，但是涉及到筹措资金、审税，甚至涉及到重新申请贷款等，可能买房人不能在房屋买卖合同约定的宽限期（一般是 15 天）内完成所有的手续和义务，那么，买房人是否构成根本违约呢？应该不构成根本违约。因为做低房价双方都有过错，纠正该过错也是合同双方当事人的共同义务（虽然相应的税款一般要由买房人支付），只要买房人积极地纠正该过错，就不能再以房屋买卖合同约定的 15 日宽限期作为是否构成根本违约的时限。否则，做低房价就成了卖房人埋在买房人脚下的定时炸弹，随时可以引爆。这明显有违诚信原则。基于此，如果卖房人以买房人没有在房屋买卖合同约定的宽限期内完成重新网签，补缴税款等义务，而要求解除合同，合同不会被解除（因为卖房人

没有合同解除权)。再基于此,如果卖房人自认合同已经解除而拒绝履行合同,则卖房人构成违约。

当然,要纠正做低房价的行为,就要重新网签,而重新网签就涉及到买房人是否限购问题。如2016年3月23日签订的买卖上海房屋的网签合同做低了房价,在合同约定的2016年5月24日过户日卖房人举报第一次网签做低了房价。那么,买房人有义务配合卖房人按照实际房价重新网签,而如果此时的买房人已经限购(63个月内的社保或税单不满60个月),则交易不能继续。

(二) 刑事责任

《刑法》第二百零一条规定:“纳税人采取欺骗、隐瞒手段进行虚假纳税申报或者不申报,逃避缴纳税款数额较大并且占应纳税额百分之十以上的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处罚金;数额巨大并且占应纳税额百分之三十以上的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。扣缴义务人采取前款所列手段,不缴或者少缴已扣、已收税款,数额较大的,依照前款的规定处罚。对多次实施前两款行为,未经处理的,按照累计数额计算。有第一款行为,经税务机关依法下达追缴通知后,补缴应纳税款,缴纳滞纳金,已受行政处罚的,不予追究刑事责任;但是,五年内因逃避缴纳税款受过刑事处罚或者被税务机关给予二次以上行政处罚的除外。”逃税可能构成犯罪。《房屋买卖合同》一般都约定由买房人承担一切税费,逃税的主体自然是买房人(即买房人可能构成犯罪),但是卖房人也可能构成帮助犯。

(三) 其他的责任

如果房屋的交易已经完成,此时如果做低房价的事实被发现,则税收部门就会追缴税款。而税收部门的追缴依据是法律,即依据法律该谁交的税就谁交,至于房屋买卖双方是如何约定的,税收部门难以审查确认。这样就会产生一个问题,即卖房人交了税后可能要通过诉讼的方式向买房人主张权利。

此外,做低房价还可能给房屋买卖双方的征信等造成不良的影响。

三、做低房价被举报后谁应补缴税款

1、如果房屋买卖合同中对税款的缴纳义务没有作出约定或者约定房屋买卖双方按照法律规定缴纳各自应当缴纳的税款，那么，补缴的税款就应当是各自缴纳各自应当缴纳的部分；

2、如果合同约定交易过程中产生的税款由某一方（如买房人）承担，则补缴的税款应当由该方当事人补缴。因为房屋买卖双方对可能产生的补缴责任在签订合同时是有合理的预期的，因此，在真正需要补缴时，应当由合同约定的缴纳义务人补缴。（罗远鑫/供稿）