

捐400万元房产需付各种费用超过100万元——

不动产捐赠遭遇税费困局

本报记者 姚丽萍

30年前无法想象,一些人将自己的房子捐赠给慈善机构,因为那个时候中国还没有业主,也没有严格意义上的慈善公益组织。如今,无法想象的事都发生了。

假如市民个人捐出一套非普通住房,房龄不足5年,建筑面积为100平方米,原购入价为200万元,目前市场评估价为400万元。从捐赠到义拍变现,按照目前的税收制度,捐赠人、受赠方、买受方最多要缴纳多少税费?市慈善基金会数据模型显示:两次交易税费合计超过了100万元!

当不动产进入慈善捐赠领域,公证、税收等一系列与“钱”相关的制度设计该如何调整,已成为发展慈善公益事业遇到的新课题。本周,市慈善基金会以市民李清泉老人的房产捐赠为例,探讨房产捐赠的制度设计。目前本市有关部门正在就房产捐赠的公证、税收等政策设计积极展开调研。



■ 2012年1月7日,顾慰源(右)将象征李清泉汤梅君夫妇捐赠的房屋的大钥匙,交给上海市慈善基金会徐汇区分会负责人 陈梦泽 摄

故事回放

老人 艰难的“身后捐赠”

“不管谁先离开人世,另一位就要负责把所有的财富用来资助那些需要帮助的孩子。”九旬老人李清泉和妻子汤梅君曾有这样的“生前约定”。

2005年,汤梅君老人过世。2006年,李清泉立下遗嘱,要捐出位于徐家汇的房子,那房子有101平方米,是上世纪90年代建造的老公房。2010年9月,李清泉离世。2012年1月7日,李清泉的外甥顾慰源先生替两位老人将房屋钥匙交给上海市慈善基金会徐汇区分会,在这场“身后捐赠”的慈善接力中,顾慰源花费1年多时间终于完成了自己这一棒的交接。

遗嘱 财产捐助贫困孩子

在广元西路629号,李清泉老人住了8年。老人没有子女,生前也从未和亲友们提过房产捐赠。“舅舅去世前一刻,嘱咐我一定要执行他的遗嘱捐赠房产。”顾慰源是老人的外甥,他说,“舅舅的生活并不富裕,40多年前从南京大学退休后长期拿着每个月1000多元的退休金。老人很勤俭,不买新衣服,一直穿着以前的衣服。”

退休前李清泉是南京大学法文教师,妻子汤梅君是南洋模范中学老师。两人做了一辈子教师,都很爱孩子。李清泉老人在遗嘱中写道:“我和妻子汤梅君一向有资助贫困家庭子女就学的愿望,因此在我去世后,除拿出一万元酬谢外甥顾慰源丧事之劳外,其余全部财产(包括动产和不动产)捐赠西南地区‘希望工程’,作为该地区贫困孩子的教育费用。”

遗嘱日期是2006年9月,那是汤梅君过世后的第二年。

捐房 手续办了一年多

李清泉过世后,顾慰源开始为捐房奔波,但几家机构并不愿接收:“他们说从来没有碰到过捐房的情况,况且老人已经过世了,他们怕会产生继承纠纷。”顾慰源说,他最后辗转找到了上海市慈善基金会徐汇区分会,终于有慈善机构愿意接受老人的“身后捐赠”。

“累,真的很累!”市慈善基金会徐汇分会会长陈晨说,顾慰源先生在老人去世后,花费1年时间寻找受赠机构,却被多家机构婉拒,一个重要原因是,大家都没有遇到过“房产捐赠”,不知道该怎么处理;徐汇分会做了第一个吃螃蟹的,做起来真是有点晕——从公证到过户,很多细节问题法律都没有明确规定,找不到参照依据,就得想办法变通,还不知道能不能行得通,心里一点也没底。

去年6月,徐汇分会与徐汇区公证处密切合作,同时得到司法部司法鉴定科学技术研究所的大力支持,免去了1万多元的鉴定费,经过多方努力,去年12月公证手续终于完成。

今年1月7日,市慈善基金会徐汇区分会公开表彰李清泉夫妇的慈善义举,追授他们“慈善老人”称号和捐赠证书。4月1日,市慈善基金会物资管理中心、徐汇区税务局、区房产交易中心通力合作,李清泉老人捐赠房产顺利过户至市慈善基金会。

“李清泉老人希望在西南建两所爱心小学。等房产变现后,我们就在云南红河地区建两所学校。目前我们最急迫的愿望就是将老人捐赠的房产早日变现。”陈晨说。

相关链接

捐赠流程图说明

这是李清泉老人房产捐赠流程图,因为老人生前没有为遗嘱公证,“身后捐赠”就必须增加遗嘱确认等一些列手续。因此,今后有房产捐赠意愿的市民,生前办理遗嘱公证,有助于缩短捐赠流程。同时,市慈善基金会也在筹划由专门公益机构为市民代理房产捐赠,以便捐赠更便捷。

公证费可否减免

继汶川地震时期“上海奶奶”沈翠英将房产义卖变现捐出善款后,今年上海又有一对“慈善老人”捐出了“身后房产”。

非常巧合的是,上海的两例房产捐赠都发生在徐汇区。不同的是,前者是“生前捐赠”,后者是“身后捐赠”;前者发生在国家遭遇重大自然灾害的非常时期,后者是在平常时期。在实际的捐赠过程中,前者因为“非常”而得以“短平快”,后者却是“好事多磨”——“慢”的重要原因就在于,无论是国家大法、地方法规,还是政府规章,都尚未涉及房产捐赠。

在市慈善基金会徐汇分会最终接受李清泉老人的房产捐赠后,遇到的第一个问题就是公证——遗嘱公证和房产过户公证。

在所有公证费用中,最大的一笔当属房产过户公证费。今年元月市人代会期间,市人大代表提出按照房价2%的比例收取过户公证费,太贵。以一套价值500万元的房产为例,单单过户费就要10万元,人大代表为此提交书面意见建议减免。今年3月1日起,本市房产过户公证收费标准从“2%”降至“1%”。

“市民将房产捐赠给慈善机构,不同于上家将房屋卖给下家,要鼓励慈善,1%的过户费还须再减。”市慈善基金会秘书长方国平说,目前市公证行业协会拟定的一种方案是“一减二缓”——只收取“1%”的1/3,由受赠方支付;支付时间是房产义拍变现后。

此外,公证的办理时限设定为1个月以内,以此保证“又好又快”,防止出现继承争议。

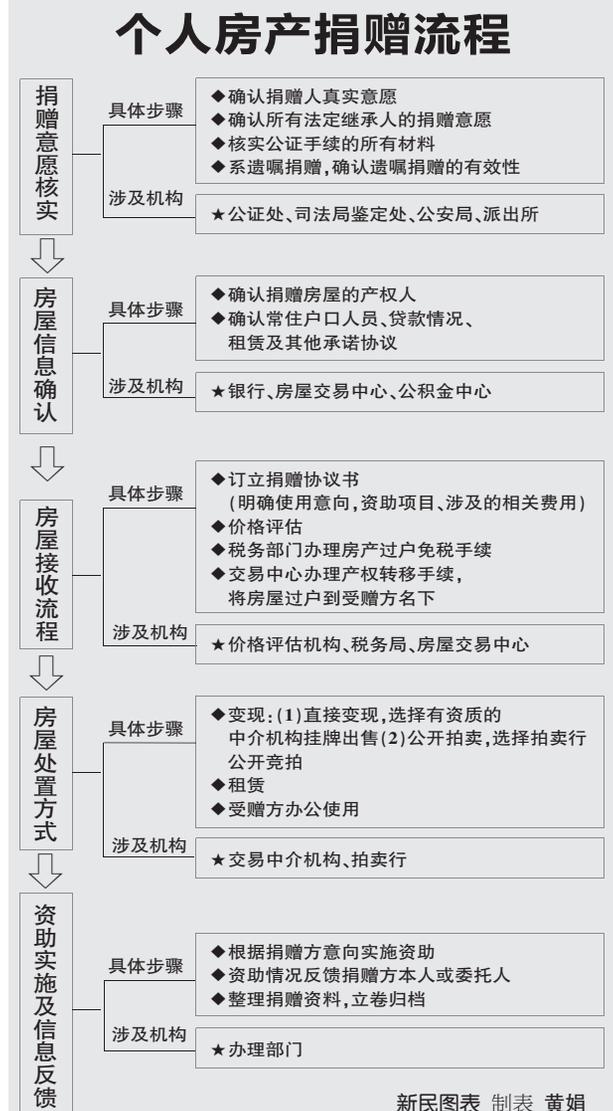
税收应激励慈善

捐赠人将房产过户给受赠方,需要缴纳多少税费?市慈善基金会仍以那套市价400万元的房产捐赠数据模型为例,捐赠人要缴付营业税、个人所得税和交易手续费合计超过30万元;受赠方缴付契税、权证印花税、交易手续费、登记费和配图费合计超过12万元。双方合计缴付超过42万元。

而要真正实现房产捐赠的初衷,慈善拍卖不可或缺。“一个底线是,慈善义拍的价格起码不低于房产的市场评估价。”方国平说。

假如捐赠房产以400万元的市场评估价进入慈善基金会的账目,再按500万元的价格义卖。在义拍环节,慈善基金会和买受人的交易税费又是多少?市慈善基金会的数据模型显示,基金会涉及的税费包括营业税、土地增值税、企业所得税、企业房产税、土地使用税、交易手续费,6项合计超过50万元;买受人涉及的税费有契税、权证印花税、交易手续费、登记费和配图费,5项合计超过15万元。那么,基金会和买受方在这个环节的税费合计超过了65万元。于是,从捐赠到义拍变现的所有税费起码达到了107万元。

“这个案例虽然有点极端,显示的是房产捐赠税费缴付某种状态下的最大值;但从中却也不难看出,从捐赠到拍卖,无论是捐赠人、慈善机构还是买受人,都要为慈善行为付出不小的代价。”方国平说,无论是个人还是企业参与“慈善接力”,如果税收制度要让慈善行为支付过高成本,恐怕不利于激励“全民慈善”;激励“全民慈善”,在国家层面今后的慈善立法中大幅度减免税收,势在必行。



在房产捐赠中,捐赠人、受赠慈善机构的税费应大幅减免;此外,作为房产捐赠“慈善接力”最后一棒的买受方,也应减负。一种思路是,既然房产的市场评估

价为400万元,买受方以500万元实现义拍,鼓励慈善,起码应把那高出的100万元免税。“要知道,如果没有买受方的参与,房产捐赠的慈善接力就无法完成。”方国平说。