



起底“阴阳合同”

—

高华声

复旦大学泛海国际金融学院科研副院长、金融学教授

“阴阳合同”现象说明市场并不是万能的，存在市场失灵的情况。市场经济有其无法根治的弊端，也反映出现行的政策和制度框架确实存在着空隙和漏洞。

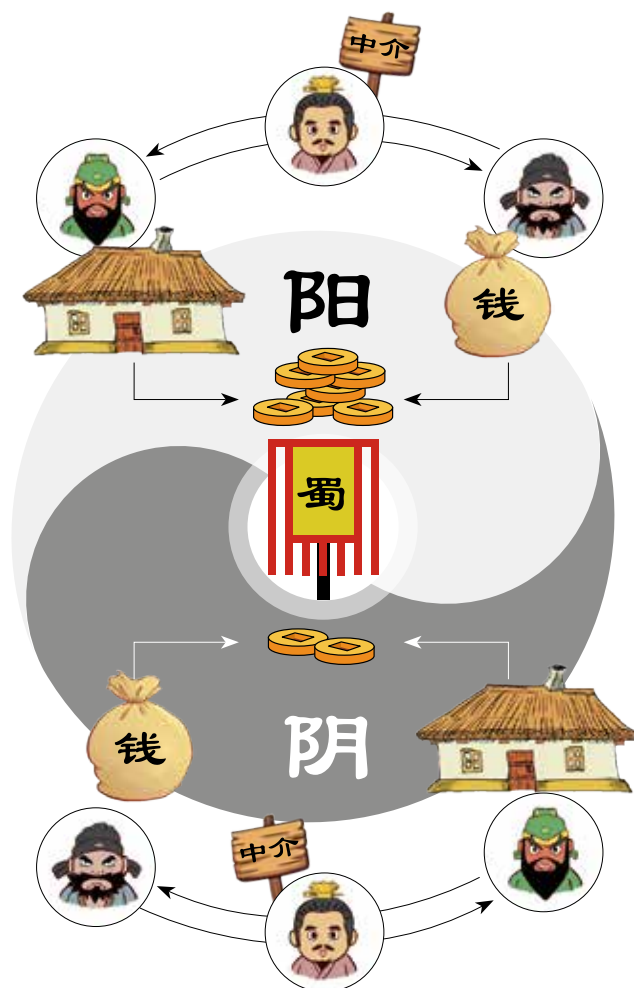
近来,明星通过签订“阴阳合同”偷逃税款的话题被推到风口浪尖。因个人劳动收入按个人所得税的七级累进税率计算,收入不菲的巨星往往能达到最高边际税率 45%。除了订立“阴阳合同”、虚假申报,众多明星经纪公司、个人工作室在避税天堂霍尔果斯扎堆。

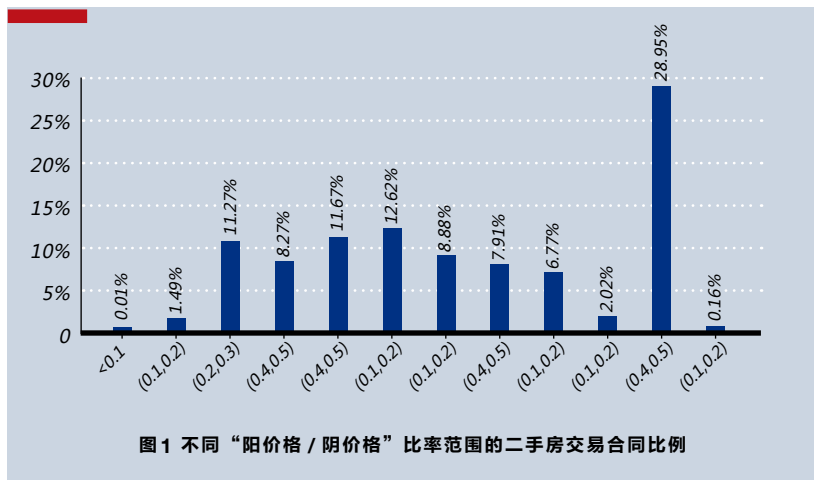
当娱乐圈偷税漏税的问题引发众议,更为普遍的二手房买卖中签订“阴阳合同”的现象却很少受到实质性的关注和惩处。“阴阳合同”为何大行其道?如何从根本上治理“阴阳合同”,将完善法治建设、提高治理能力与构建文明社会当作一面镜子,照见更好的未来?

最大诱惑是避税

所谓“阴阳合同”,是指合同当事人就同一事项订立一“阴”一“阳”两份合同。“阳合同”用于向主管机关备案登记纳税,并不代表双方真实意愿,但是符合法律规章,可以公开;“阴合同”则是双方实际约定的交易价格,反映了合同双方的真实意愿,其内容往往不对外公开。“阴阳合同”的签订通常是以虚报价格来逃避国家税收或骗取高额贷款等为目的。事实上,“阴阳合同”并不只在演艺圈存在,体育圈、建设工程承包、股票转让与房屋买卖合同也经常存在同样的“操作”。房屋买卖,尤以二手房交易中的“阴阳合同”最为盛行。

我们以北京某房地产中介机构 58,185 套二手房交易合同为例,分析二手房市场中“阴阳合同”存在的现状。图 1 给出了在不同的“阳合同”价格与“阴合同”价格比率范围内的合同占总样本合同的比例。根据图 1 可以明显看出,“阴阳合同”价格比率为 1 的合同





数量约占整个样本的29%，也就是通过“阴阳合同”做法完成的二手房交易占比约71%，即41,311套。根据“阴阳合同”价格比率小于或者大于1的标准，可以将“阳合同”分为两类：一类“阳合同”价格低于“阴合同”价格，即做低房价，其目的是在房地产交易中心过户时少交税费；另一类是“阳合同”价格高于“阴合同”价格，即做高房价，以便向银行等金融机构申请更多的贷款。实践中第一类“阳合同”的情形更为常见，占比超过70%。

实际中，“阴阳合同”会损害国家和守法纳税人的利益，造成逃税等违法行为的发生，同时还可能引起纠纷，损害当事人自己的利益。既然“阴阳合同”蕴含着巨大风险，为何还如此大行其道呢？

根据该机构二手房交易数据显示，北京每套二手房的实际平均成交价格（“阴合同”价）约为1000万元左右，每套房平均网签价（“阳合同”价）为700万元左右，平均网签价约为实际平均成交价的七成，即每套房平均价差达到300万元。据

估算，每套房平均可以少交税费1.5万元，全部合同总计可少交税费约90亿元，占北京个人所得税总额的7.3%。面对如此规模的税费节省，再加上房产中介的推波助澜，购房者一般很难经得起“阴阳合同”的诱惑。中介机构如此热衷“阴阳合同”，一方面是因为“阴阳合同”可以促使房产交易尽快达成，从而获取中介费；另一方面，一旦“阴阳合同”交易完成，就等于间接形成了“阴阳中介费”：中介机构可以通过“阳合同”的中介费向国家少缴税，而其实际中介费则将根据“阴合同”收取。从地方政府层面来看，虽然“阴阳合同”造成大量房产交易税的损失，但在严厉的房地产调控背景下，被低估的二手房交易价格无疑迎合了地方政府稳定房价的政绩需求，这也是相关部门没有下决心查处致其长期存在的重要原因。买方可以少花钱，卖方和中介可以早点卖掉房子，政府也可得到较低的二手房价格数据。通过签订“阴阳合同”，多方皆“有利可图”，何乐而不为呢？

谁更偏爱“阴阳合同”？

第一类：买大房子的人

房子的面积越大，所缴税费也将越多，越容易促使购房者签订更大价差的“阴阳合同”。

第二类：用现金买房的人

用现金买房使“阴阳合同”的操作更容易，也就使购房者更可能签订大价差的“阴阳合同”。此外，对于买大房子的人，用现金买房的能力一般更强，为了更最大限度地节省税费，也就更愿意签订更大价差的“阴阳合同”。

第三类：信贷及信贷额度受限的人

信贷及信贷额度受限的人，只能更多地依靠现金购房，因此也就更愿意签订更大价差的“阴阳合同”。

惩戒“阴阳合同”

“阴阳合同”的签订使二手房交易的买卖双方与中介机构都实现了利益的最大化，同时加快了二手房的流转速度，活跃了二手房交易市场。但“阴阳合同”使国家蒙受了大量的税收损失，造成市场混乱，也对守法纳税人不公平。“阴阳合同”现象说明市场并不是万能的，会出现市场失灵的情况，市场经济有其无法根治的弊端；也反映出现行的政策和制度框架确实存在着空隙和漏洞。维护并推动当前房地产行业的健康发展，需要建立更为科学有效的调节机制和监管措施。

为此，中央政府开始转变政策背后的逻辑，一方面进一步加强和完善宏观调控，同时，从供给侧角度进一步发力，包括加快推进与房地产税相关的政策举措，实现多主体供给、多渠道保障；另一方面，加快推进租售同权等一系列配套政策的落实，更好



地促进房地产行业平稳健康的发展，促进长效机制的建设，更好地实现“房子是用来住的而不是用来炒的”这样一个基本定位。

下面根据房地产政策可能的转变，分析政策背后的逻辑及其可能对二手房市场的影响。

降低房地产流转税，设立房地产持有税

从房地产行业的下一步发展情况来看，房地产税的出台已是大势所趋。根据官方媒体报道，房地产税将力争在2019年完成全部立法程序，2020年完成“落实税收法定原则”的改革任务。

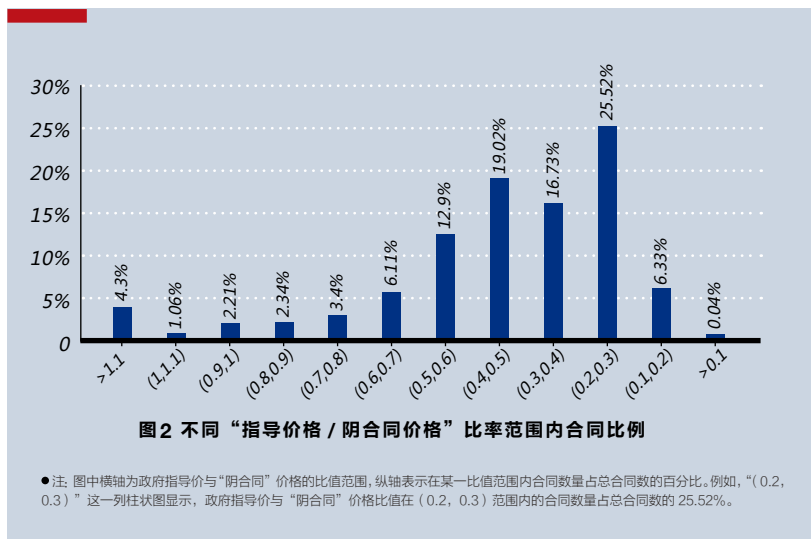
目前，地方政府的城市建设资金主要来自两部分，一部分是通常所说的卖地——从农民手里廉价征地然后高价卖出，获取土地差价，这部分钱约1/3以拆迁款等形式返还给农民，剩余的钱用于城市建设；另一部分是从房产流转过程中收税，这部分钱主要来自最后买房的那批人，一般是城市里的年轻人。城市建设资金主要来自农民和未来买房的

年轻人，而房屋持有者享受着城市建设带来的便捷，却没有提供城市建设的资金，这个制度设计显然不合理，违背了社会的公平正义原则。而降低房地产流转税，设立房地产持有税是解决“阴阳合同”的重要手段，也是实现社会公平正义的重要途径。

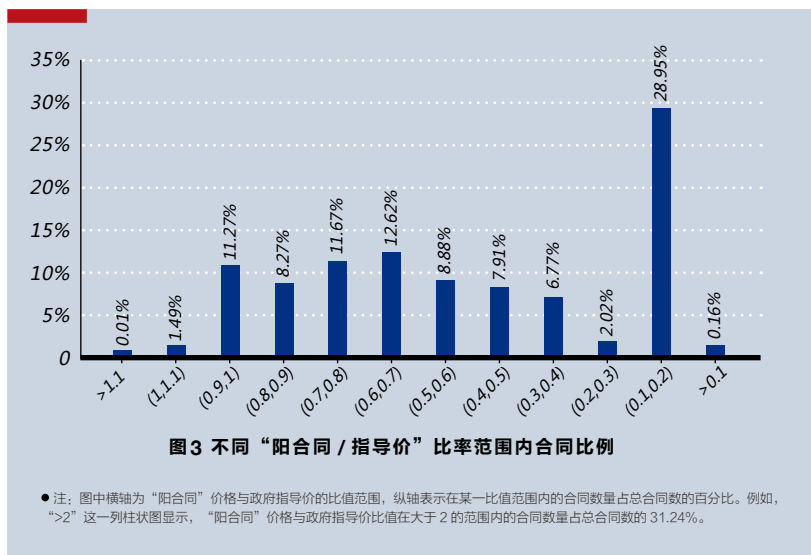
施行“三价合一”

“阴阳合同”的大量存在还与政府指导价标准过低有关。近年房价大幅飙升，大部分城市二手房交易指导价格标准有较大的滞后性，已远远偏离市场价格（“阴合同”价格）。二手房交易指导价格与市场价格通常相差两至三倍（见图2）。即便和“阳合同”价格相比，政府指导价也要低不少（见图3）。政府指导价设立的初衷是为了反避税，防止更低的价格产生。图3表明，指导价效果明显，大部分“阳合同”的价格均高于政府指导价。但同时，大量“阳合同”的价格集中在指导价格附近，而从图2可以看到大部分“阴合同”价格主要集中在高于指导价两到三倍的范围内，由此可以看出，指导价成了新的避税基准。也就是说，房产交易者在签订“阴阳合同”时制定的“阳合同”价格越接近政府指导价格，就越省钱。此外，大量“阴阳合同”按政府指导价格标准操作，致使房管部门根据二手房合同价进行统计的二手房均价等数据难以反映房地产市场的真实情况，给政府制定房地产政策提供了错误信息，影响了相关政策的实际效果。

2013年年初，北京提高了二手房指导价，使其更接近市场价，但并未遏制住“阴阳合同”现象。事实上，只要政府指导价格和实际成交价格有差距，“阴阳合同”就有存在的土壤，而“三价合一”政策则能很好地解决这个问题。所谓“三价合一”，



“三价合一”的实施将全面压缩“阴阳合同”的生存空间，增加购房成本，同时遏止高杠杆投资投机购房。



指的是将不再分开计算二手房交易中涉及的成交价、网签价和贷款评估价（国土局计税评估价）。银行将以最终过户的价格作为贷款额度评估依据。该政策的实施将全面压缩“阴阳合同”的生存空间，增加购房成本，同时遏止高杠杆投资投机购房，还将有助于房地产市场主管部门全面掌握真实的二手房成交价，为房地产调控提供更可靠的数据支持。

常态化践行法治与契约

法律上通常将“阴阳合同”列为“自诉案件”，意思是“民不举，官不纠”。“阴阳合同”的发生，很难确切地找到某个具体的受害人，也就很难有人会去法院起诉。但事实上，“阴阳合同”损害的是国家税收，是全体守法纳税人的利益，这种情况下，法律上可以参考“公诉案件”处理。另外，社会上还存在着“能省就省，能逃就逃”“合同是最后打官司用的”等观念，因此全民纳税意识和契约精神还有待提高。未来，随着大数据的应用以及政府各部门信息共享，违法空间将越来越小，将推行契约精神和法治精神向常态化发展，人们对“阴阳合同”的依赖将进一步降低。

遏制房价为根本

“阴阳合同”盛行背后最根本的原因是房价一直处于单边上涨态势。一方面，政府制定政策预期跟不上房价上涨的速度；另一方面，政府出于政绩、舆论或者民心等原因，不敢直面真实的房价，许多



政策受到高房价的束缚。从市场参与者的角度来说，房价长期上涨的预期促使人们片面追求“阴阳合同”带来的“高收益”，从而忽略了房价出现波动时“阴阳合同”背后所蕴含的巨大风险。

“一阴一阳，谓之道。”房价只涨不跌，难以成“道”。中共中央政治局召开会议，强调“坚决遏制房价上涨”，此乃大道也。

当政策和制度变得更为合理，当房子回归它本来的属性，当市场参与者的合同和法律意识变得更强，“阴阳合同”可能也就此消失了。□

► 本文根据 *The Yin-Yang Contract in China's Property Market* (《中国房地产市场的阴阳合同》) 改写，原作者：邓筱莹、高华声、孙伟增，改写者：蒋伟，编辑：潘琦