



阴阳合同 石家庄一地产项目转让瞒天过海

宇东地产与泰丰地产约定以阴阳合同的形式规避税费



“

北京德恒律师事务所律师吴律师,他表示,两家公司通过股权转让的形式属于正常的合理避税,私人转账支付款项能确定是进行支付土地转让款,可以确定为偷税。

华夏早报讯(灯塔新闻首席记者 董大虎)河北省石家庄市鹿泉区一品西山项目转让过程中,被指涉嫌偷税近三亿元。近日,华夏早报-灯塔新闻接到石家庄读者反映称:河北宇东地产集团有限公司(下称宇东地产)实控人张建华与石家庄泰丰房地产开发有限公司(下称泰丰地产)实控人杜军,在转让一品西山别墅在建工程项目(约300亩)过程中,为规避税款,签订阴阳合同,偷逃税款近3亿元,该地块后由买受人泰丰地产操盘建成泰丰翠屏山水洋房项目,现均价10800元/平方米。

该项目位置均位于鹿泉区上庄镇大车行村、大王庙村,2018年7月24至26日,取得规划许可证,总用地面积146554.12平方米(约219.8亩),总建筑面积390349.55平方米,容积率1.3-2.0,绿地率41.39%-30.09%,建筑高度36.05米,建筑层数11/-2层。

泰丰地产、宇东地产均无明确表示。相关部门则表示,待调查清楚后再做回应,至截稿前未做回应。

目前最新消息,宇东地产实控人张建华因项目转让尾款交割问题,将泰丰地产起诉至石家庄市中院,双方围绕项目转让款项争议展开诉讼辩论。

宇东地产卖地纾困

2013年9月14日,宇东集团开发的珑玺山医院,受资金短缺影响开发进度较慢,此前资金来源主要靠河北汇融农村合作银行(下称河北汇融银行)的贷款维系。

2015年,宇东集团实控人张建华开发建设的珑玺山医院项目财务状况急剧恶化,外加个人赌债缠身,为纾困公司资金压力,遂决定将原一品西山已摘牌的部分地块(300亩)对外兜售。

2015年10月,宇东地产负责人张建华先后与荣盛地产、碧桂园河北分公司洽谈,两家公司出价均为9亿多元,但交割条件是溢价部分的增值费用由宇东地

产承担,税款金额约3亿元,未获宇东地产同意。

为达到避税目的,张建华与杜军达成7.8亿元的买卖意向,双方商定签订阴阳合同来完成项目转让,即先签订2亿元的项目公司股权转让协议,后私下签订5.8亿元的补充收购协议,以私人转账的形式陆续完成交割,最终实现项目转让。

华夏早报-灯塔新闻在现场看到,由宇东集团开发的珑玺山医院项目及配套住宅项目康馨园已完工;项目旁边即是被宇东集团转让给泰丰地产,现在案名为翠屏山水项目,项目已基本售罄,多数已入住,开发企业为河北瑞熙房地产开发有限公司(下称瑞熙地产)。

据天眼查显示,瑞熙地产成立于2015年,由宇东地产斥资500万注册,目前股东为泰丰地产占股60%,杜立城(杜军侄子)40%,注册资金约2.46亿元,2016年,宇东地产增资至约2.46亿元,2017年3月,杜立城增资至2.46亿元,宇东地产完全退出,2018年,泰丰地产增资约1.47亿元,占股60%,目前该公司股权均质押给廊坊银行石家庄分行。

阴阳合同 瞒天过海

据知情人士透露,宇东地产与泰丰地产,双方多次商谈后,约定以阴阳合同的形式规避税费,阴阳合同若败露,则由泰丰地产承担税费。

具体运作思路是,由宇东地产公司成立项目公司,项目公司名称由杜军确定为河北瑞熙房地产开发有限公司(下称瑞熙地产),然后由杜军侄子杜立城支付宇东地产2亿元,完成股权转让工商登记,成为瑞熙地产全资个人股东。

华夏早报-灯塔新闻记者掌握的股权转让协议及补充协议约定条款以及运作方式文件显示,其具体运作顺序为,由泰丰地产(乙方)成立目标公司(实际上瑞熙地产由宇东地产成立),再由宇东地产(甲方)以资产增

资,泰丰支付2亿元;股权转让70%,乙方支付2亿元,股权转让70%,乙方支付甲方1亿元;剩余股权转让30%,乙方支付甲方1亿元。

付款进度,双方签订协议乙方支付甲方3000万用于解除合同及前期工程款,上述股权转让共计支付4亿元;规划手续办理到新公司乙方支付甲方2000万;道路施工完毕乙方支付甲方5000万;4块土地手续办理到新公司,乙方支付甲方3000万;弹药库60亩土地性质变更为住宅用地,并负责过户到新公司名下,乙方支付2.5亿元,过户所产生税费由乙方承担。

补充协议显示,由于涉及弹药库约47亩土地涉军产权变更周期较长,甲方可先行向乙方借款,(其中约18.8亩土地属性已完成变更,由乙方支付2500万,剩余费用由甲方负责),因甲方资金紧张,以上土地摘牌费用由乙方垫付,除去应由乙方负责2500万元外,其余费用作为乙方支付给甲方的项目转让款;在弹药库土地由政府收回并划拨给瑞熙地产后三日内,乙方向甲方支付5000万人民币;原弹药库土地政府招拍挂时,根据双方签订补充洗衣甲方以2016年10月31日,同地段土地招拍挂价格为基数,超出价格部分由乙方承担,因甲方资金紧张,需要甲方出资费用由乙方垫付,在乙方取得上述土地后,剩余价款乙方一次性支付给甲方。

据前述知情人士透露,双方所谓的股权转让合同,其实是偷换概念,“双方签订转让瑞熙地产股权时,瑞熙公司名下无任何资产,所有土地均在宇东地产名下,当时签订转让合同,瑞熙地产其实就是一个空壳公司,宇东地产向子公司将名下不动产作价增资,然后将其股权转让给泰丰地产,达到避税目的。”

双方签订阴阳合同中关于弹药库的土地属性转变的问题,也给双方后续对簿公堂埋下了伏笔。

2021年8月9日,石家庄中级人民法院就一品西山项目转

让合同纠纷进行了初审辩论。双方讨论核心即是围绕阴阳合同下的宇东地产追偿转让尾款及泰丰地产垫款清算问题进行的。

围绕双方阴阳合同涉及的税费法律问题,华夏早报-灯塔新闻记者咨询北京德恒律师事务所律师吴律师,他表示,两家公司通过股权转让的形式属于正常的合理避税,私人转账支付款项能确定是进行支付土地转让款,可以确定为偷税,既然法院介入审理双方合同纠纷,会将涉及税费问题交由税务部门审理,涉事双方企业负责人或将因此承担法律责任。

此外,按照《土地增值税暂行条例》规定,转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,为土地增值税的纳税义务人,应依照本条例缴纳土地增值税。

针对泰丰地产和宇东集团涉嫌偷税行为,华夏早报-灯塔新闻将继续关注,发回最新报道。

大成 拘世界大流者 方能大成

LONGER TAI

瑞臺 Longer Tai

康利公柱 LOOPER.COM 電話: 242874

VIP: 020-8899 6688