随着各地房价的火热，许多人从而选择购置二手房，尤其在北京、上海、深圳等大城市是一个非常活跃的现象，其发展前景相当可观，相比购买商品房的税收要少，也可以通过一些方面逃避税收，当然，也需要承担法律风险。

（一）签订阴阳合同

签订阴阳合同是二手房交易双方最常用的避税方法。例如交易双方实际成交价为100万元并签订所谓“阴合同”，而递交房地产交易中心的网签合同价格为90万元的“阳合同”。这样只需要按照90万元的标准缴纳相关费用。

法律风险：对卖家来说，递交房产交易部门的那份合同才是最具法律效力的，如果买家根据较低的价格来付款，而不愿意按照约定的价格会使卖方受损。如果卖方通过法律途径进行维权，则需面临举证的责任以及时间的付出。

（二）假离婚

在限购城市为了取得购房资格常有假离婚的现象发生。除此之外，在二手房交易过程中也有同样的情况发生，根据国家政策的规定，“对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税”。这就是说如果一个家庭如果有两套房屋需要转让其中一套，即使满五年也需要缴纳个人所得税。为了避税，很多夫妻通过假离婚的方式来将名下的房子转让一处给夫妻一方，再由其和第三方进行交易。

法律风险：随着互联网信息的完善，住建委很容易能核实到离婚证是否为伪造的。一旦被查需要承担法律责任的同时，也会影响个人信用，影响之后的生活。另外，如到民政部门进行离婚手续的办理在法律层面已经是“真离婚”，如其中一方因为某些原因不愿复婚，则会给另一方带来财产和精神的双重损失。

（三）延期交易

根据国家政策，二手房交易由于性质及年限不同都有不同的优惠政策。其中增值税以2年为界限，个人所得税以5年为界限。因此很多人便出现了买卖双方约定延期交易的现象。如双方以“先租后买”的方式达成交易，过户前买房先租住房屋，每月约定租金，待2年或5年的期限一到，双方将租金抵消到房款中。

法律风险：如选择延期交易就意味着相当长的一段时间内房屋是不能办理过户的。如果政策发生变化，

房价上涨，卖方则可付违约金而不出售房屋；房价下跌，买家也不愿继续交易。

（四）假赠与

对于赠与的房产，卖方不必付个人所得税，交易双方即可通过私下协议进行房款交接。而表面上所需付的费用只包括房屋评估值2%的公证费以及3%的契税，然后持相关手续到地税局直接办理完税手续即可。

法律风险：对于买家来说赠与无法办理贷款，另外买方拿到房产后发生了质量问题，在法律上不受保护。而对于卖方来说由于双方私下进行交易，如果卖方先办好了产权过户而买方未交齐房款很容易引起纠纷。