

中国式买房,从写名字开始,首付、贷款、还贷、出售、传承,都有一本理财经。本期小编为你说明,房产证写子女名,未必好。

# 房产证写子女名,未必好



## 1 孩子独立买房时可能多付首付

如果孩子和父母没有共有房产,即父母房产证上没有孩子的名字,那么孩子成年后购买首套房时,可享受较低首付且有首套房优惠房贷利率。

如果孩子在限购政策出台前、在未成年时和父母共有房产不超过2套,根据政策,成年后可独立购买1套住房。有些银行规定,这套房贷款利率可以享受首套房优惠,但首付却可能要按照二套房标准。

## 2 孩子婚后买家庭第二套房时可能交房产税

比如孩子在未成年时和父母共有2套房产,每套面积90平方米,如果房产份额事先不做约定的话,默认每人1/3份额,即孩子名下已经有60平方米房产。

成年后孩子以自己名义购买首套房建筑面积100平方米,按照政策,首套房不计征房产税。及至孩子婚后想购买家庭第二套房,假设建筑面积是120平方米,则孩子名下的房产总建筑面积达280平方米,假设扣除小家庭一家三口180平方米的免税面积,还有100平方米可能需要征收房产税,其中60平方米就是未成年时父母出于爱心在房产证上添加孩子名字的结果。

## 3 孩子如婚后发生意外,配偶有权继承婚前财产

如果孩子在婚后不幸去世,其配偶、孩子和父母同为第一顺序继承人,有权继承逝者的所有财产,包括婚前财产。这意味着,如果孩子未成年时和父母共有房产,孩子名下的房产也将作为遗产分割和继承。

### 支招

#### 公证或变更份额可化解

那么有没有化解的方法呢?

房产和法律专家支招,一是可以作公证,约定子女未成年时和父母共有的房产,在父母生前,权益属于父母所有。二是直接到房产交易中心做房产份额变更,减少子女名下的房产份额,最少可变更为1%。

这样,即使子女成年后以自己名义所购房产超标,需要征收房产税时,至少和父母共有的房产部分,计税量将极其有限。



## 算一算 各种过户的成本

当然房产证上都写父母的名字,那又会面临另外一个问题:未来过户的成本。这个问题几乎每个家庭或早或晚都会遇到。

据了解,房产过户分赠与、买卖、继承几种方式,究竟哪种最便捷,哪种最省钱?

## A 继承法

**主要费用:**继承权公证费。按照继承人所继承的房地产评估价的1%来收取,最低不低于200元。

**优点是税费最低。**继承的房产没有营业税、个税和契税。继承人凭遗嘱办理继承权公证,凭继承权公证书到房管局转名即可。

但缺点也显而易见,手续繁多跑死人。继承房产需要满足三个条件:

1、证明自己有继承房产的法律资格,或是法定继承人,或是遗嘱指定继承人。所谓法定继承即法律规定的遗产继承人;遗嘱继承必须是遗产人逝世前曾做过公证的遗嘱才有法律效力。

2、遗产应当是被继承人生前属于个人所有的财产。

3、因遗产是所有继承人的共同财产,房产的分割协议需要每个继承人同意并签字方可生效。

从上述规定可见,采用继承法过户房产,继承人需要办出各种证明,期间要花费大量的时间和精力。

## B 赠与法

**主要费用:**个税+契税+公证费。直系亲属赠与免个税;非直系亲属赠与视同买卖,需要支付个税,即房产交易盈利部分的20%或者房款的1%(房产证满5年并且是唯一住房的可以免除)。此外还有契税3%和公证费1%。

需要提醒的是,以继承法和赠与法过户房产,继承人或受赠人日后卖出此房时,如房产证年满5年且是唯一住房,可免征个税。否则,将计征20%个税。

## C 买卖法

**主要费用:**营业税+个税+契税。

在房产过户中,买卖是最常见的方式,也是操作较为便捷和安全的方式。但是,如果买入价比较低的话,日后出售时卖出价与买入价的差额会增大,再出售时则需要缴纳更多的税费。

■来源:央视财经、中国健康网、卓润律师事务所



关注三湘都市报微信看E报。