

把房子留给子女怎样最合算 继承赠与与买卖大不同



中国房地产经过近20年的快速发展,房价已经很高了。对一些“90后、95后”来说买房压力很大,但是他们除了靠自己奋斗买房之外,或许还能从长辈那里得到一两套房子。目前来看,房屋过户主要分为三种方式:继承、赠与,以及买卖。

不过,这三种方式分别面临着不同的操作流程以及法律风险,所需缴纳的费用也各不相同。

房子不是你想送就能送的

不少人可能会在心里嘀咕:自己的房子送给子女也要掏钱吗?答案是肯定的。按照大部分一线城市的情况(北上广深除外),以一套面积为90平方米、市值300万的普通住房为例,子女受赠想要拿到房产证,前前后后需要花掉将近13万元!那这钱都花在什么地方了呢?

据调查,赠予的房产按照相关法律,需要缴纳3%的契约税(9万)。此外,还需按照房子的成交额分别缴纳1万元的评估费和2万多元的公证费,印花税和登记费之类的其它费用也就几千元。父母的住房一般都住满5年以上且属于近亲属之间的赠与,可以免收营业税和个人所得税。

继承或许是个不错的选择

一般来说子女都是父母资产的法定继承人,可以免缴契税,这一下子就比上面直接赠予的方式少了9万块!事实上,最后继承和赠送的费用差别也确实出在契税上面。同样,通过继承、遗赠取得的房产,都可以免收个人所得税和营业税,只需要支付公证费和工本费。这样一套在市面上卖300万的普通住房通过子女继承只需要花费3万多块钱,相比赠送来说便宜了不少。

卖给子女竟省这么多钱!

看到把房子卖给子女这个办法,大多数人的第一反应都是“不靠谱”、“忽悠人”。小编带您算一算,买卖的费用详情为:80元登记费、3万元契税(1%)(二套房)、3000元评估费(0.1%)、230元交易费,总计3万出头的样子。由于父母的住房一般购买时间超过两年,因此可以免征个人所得税和营业税。

卖、赠、继到底咋选?

由于最近契税新政的出台,通过上述比较,不难发现相比房产赠予和房产继承,把房子卖给子女确实是能省下不少钱来。

一是因为赠与的费用过高,二是房产继承的流程也比较复杂。一般来说,选择卖给子女的方式比较省钱。但由于受房屋面积,居住年限,首套、二套、多套等的限制,如果在将房子卖给子女的过程中,需要按照最高的标准来缴纳个人所得税、营业税和契税,则买卖过程产生的费用,可能就会比房产继承高出不少了。

从法律层面来看,其实以上三种方式各有利弊和风险,无法简单地从交易费用方面判断合算与否。

房产证 写子女名字酿大错

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。其实,房产证写子女名,未必好。

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,按照政策首付三成,并可享受首套优惠房贷利率。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,付七成。

买第二套房时 可能交房产税

如果孩子未成年时和父母共有2套房产,每套面积在90平方米,如果房产份额事先不做约定的话,默认每人三分之一份额,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,首套房无论面积多大,都不计征房产税。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,扣除小家庭一家三口180平方米的免税面积,还有100平方米需要征收房产税,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。

配偶有权继承 婚前财产

如果孩子婚后不幸去世,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。

有没有化解之招?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%。

■来源:中国经济网、财经内参



微信看日报
关注三湘都市报