

父母怎样将房产留给子女税费最少?



近日,不少市民咨询关于房产税费的问题。市民王先生来电咨询,说自己的父母年纪已大,身体尚可。父母有一套房产,想将房产留给自己继承,但听说以不同的方式将房产留给子女发生的税费及法律后果都不一样,所以一直举棋不定,想咨询一下以不同的方式将房产留给子女税费有什么不同,自己应当采取什么样的方式。

记者为此咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师表示房产留给孩子,主要有继承、赠与、买卖三种方式。在这三种方式中,继承的方式需要父母去世后才能办理,当父母尚健在的时候,一般只能采用赠与或买卖的方式完成房产登记过户,如果选择用继承的方式将房产留给自己指定的子女的话,可以考虑采用继承权公证的方式进行。

三种方式产生的主要税费如下:

一、继承

继承房产时,不缴纳个人所得税、增值税、契税等主要税费,只需要缴纳少量的登记费和印花税。但是继承房屋如再次出售时,继承房屋属于个人无偿受赠,应以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额,为受赠人的应纳税所得额,依法计征个人所得税,税率为20%。但如果取得房产证够5年,且该房产为继承人的唯一住房时,可以免征个人所得税。

二、买卖

买方税费:契税。普宅90平方米以下:1%,90平方米以上1.5%、非普宅3%、商业房或公司产权3%;交易手续费:每

平方米3元;印花税:总价款0.05%。

卖方税费:增值税。个人将购买不足两年的住房对外销售的,按照5%征收率全额缴纳增值税;个人将购买两年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税。个人将购买两年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。个人所得税:1.房产证满五年,并且是卖方夫妻名下唯一一套房产免征个人所得税,未超过5年的按房价1%或房屋原值-房屋现值差额20%缴纳。2.卖方夫妻名下不是唯一房产或房产证未满五年,按照1%缴纳。3.商铺按照差额缴纳,计算公式为:(上次购买价格-现在销售价格)×税率20% 印花税:总价款0.05%。另还有交易费手续:每平方米3元。房屋所有权登记费:80元;工本费:一个证件80元,两个证件90元;评估费:评估总额的千分之五(银行贷款需要缴纳);保险费:(银行贷款时一般银行都会要求给担保物投保);抵押工本费:100元(银行贷款需要缴纳);公证费(如不能本人亲自办理,需要办理本业务收费)等少量其他税费。

三、赠与

父母将房产赠与子女,属于直系亲属间的赠与,办理过户时,赠与方免征增值税和个人所得税,但需要按0.05%计算缴纳印花税;受赠方需要全额缴纳契税(税率3%)和印花税(税率0.05%)。受赠人转让受赠房屋的,以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额,为受赠人的应纳税所得额,依法计征个人所得税。个人所得税按“财产转让所得”20%计算缴纳。

三种方法对比,首先继承的方式税费最低,从理论上讲,通过继承的方式把房产留给子女是税费最少的一种方式,假如家庭没有其他方面的考虑,可以通过继承权公证的方式,等父母去世后办理房产过户,只需要缴纳少量的登记费和印花税。但在房屋买卖时将可能会面临20%的高额个人所得税。

其次赠与的方式需要缴纳的税费次之。虽然父母用赠与的方式将房产交给子女只需要缴纳契税、印花税及交易费手续、房屋所有权登记费、工本费等少量费用。如果考虑将房产留作自己居住或出租,可以采用此方式。但今后如果要出售,这种方式就不太适合了,因为如果子女在受赠后不足5年即出售房子,或者子女拥有多套物业,应按据实征收方式缴纳个人所得税,即按转让收入减掉合理费用后征收20%,同时可能还要缴纳增值税。现举例简单说明:一套100平方米、现价为100万元的普通住宅,如果赠与子女,不需要缴纳个人所得税,但子女日后卖出该房产时可能要据实缴纳个人所得税,即按转让收入减掉合理费用后征收20%,如果这套房产日后转让了150万元,子女就可能面临高达30万元的个人所得税。

再次用买卖的方式将房产留置给子女也是可以考虑的,虽然表面看起来比继承或赠与的方式支出得要高,但子女将来出售该房屋时则可以免去了对高额个人所得税的忧虑,也可以免去多子女情况下对房产所有权的争议,房屋的权利义务转移干脆彻底,在考虑房产将来可能出售的情况下,用这种方法实际上税费可能会更低。

总之,选择哪种方式将自己名下的房产过户给子女,每个人要根据自己的实际情况来考虑,赠与、继承和买卖三种方式各有利弊和风险。(焦曙光)

商品房不明码标价? 我市将展开专项检查

□记者 焦曙光

本报讯 去买房时,你是否能在醒目位置看到房子的明确价格?开盘时,你是否遇到想买的房子突然被告知不予出售了?记者昨日从市发改委物价检查所了解到,近日,我市将针对商品房销售明码标价问题展开专项检查,遇到开发企业明码标价不规范的问题,市民可以进行举报。

据介绍,日前国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅下发通知,要求各地开展商品房销售明码标价专项检查。各房地产企业要严格按照《商品房销售明码标价规定》(发改价检[2011]548号)进行明码标价,严格执行“一套一标”,不得使用虚假或不规范的价格标示误导购房者。此次专项检查重点查处下列行为:(一)销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;(二)未按规定实行“一套一标”;(三)未一次性公开全部销售房源;(四)商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;(五)标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素;(六)采取多种方式明码标价,标价内容不一致;(七)在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用;(八)其他违反明码标价规定销售商品房的行为。

据物价检查所有关人士介绍,本次检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,相关部门将对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店的明码标价情况进行检查。我市将充分发挥12358价格监管平台作用,购房者对明码标价不规范行为可以通过12358价格监管平台举报,价格主管部门将及时予以查处。



水景设计成为房产卖点

11月29日,在新城区一个新建的楼盘内,前来购房的市民在观看小区内的水景设计。当日,记者从市区房地产市场了解到,随着市民对居住环境审美要求的逐步提高,不少市民把带有水景设计的楼盘作为自己购房首选条件之一。据房地产市场的业内人士介绍,在我市目前的楼盘销售中,以水景设计为主题的小区销量居于前列。本报记者 李英平 摄

11月份鹰城 3477套房子拿到预售证

□记者 焦曙光

本报讯 越来越多的市民买房时关注楼盘是否证件齐全,避免自己的合法利益受损。笔者从市房管中心了解到,11月我市办理商品房预售许可证3477套房屋,面积387496.02平方米。

据了解,11月份我市房产管理中心共办理7个地产项目的29个商品房预售许可证,共3477套,总预售面积387496.02平方米。其中,商业营业用房4套3层,共2952.06平方米,其余3473套全为住宅。记者在市房管中心网站上看到,在办理了商品房预售许可证的项目中,有平顶山碧桂园·天玺、恒大·御景半岛、常绿·林溪美地、新华苑、平安景苑、华廷金兰王朝、旭光花园等项目。市房产管理中心相关负责人表示,办理商品房预售许可证除了对土地使用、规划等证件有要求外,还对楼盘建设进度有要求,所以房地产企业并不是一次把所有楼盘的证件都办了,这也提醒人们在查询商品房预售许可证的时候一定要看清楚具体是哪栋楼的。

市房管中心有关人士提醒,已办理《商品房预售许可证》的项目,购房者可在《商品房预售许可证》批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理《商品房预售许可证》之前,请勿购买该项目的商品房。否则,一旦发生纠纷等问题,购房者的相关合法权益将无法保障,由此产生的一切后果责任自负。

