

# 新的《不动产权证书》来了

## 证上有你的名字≠房子是你的

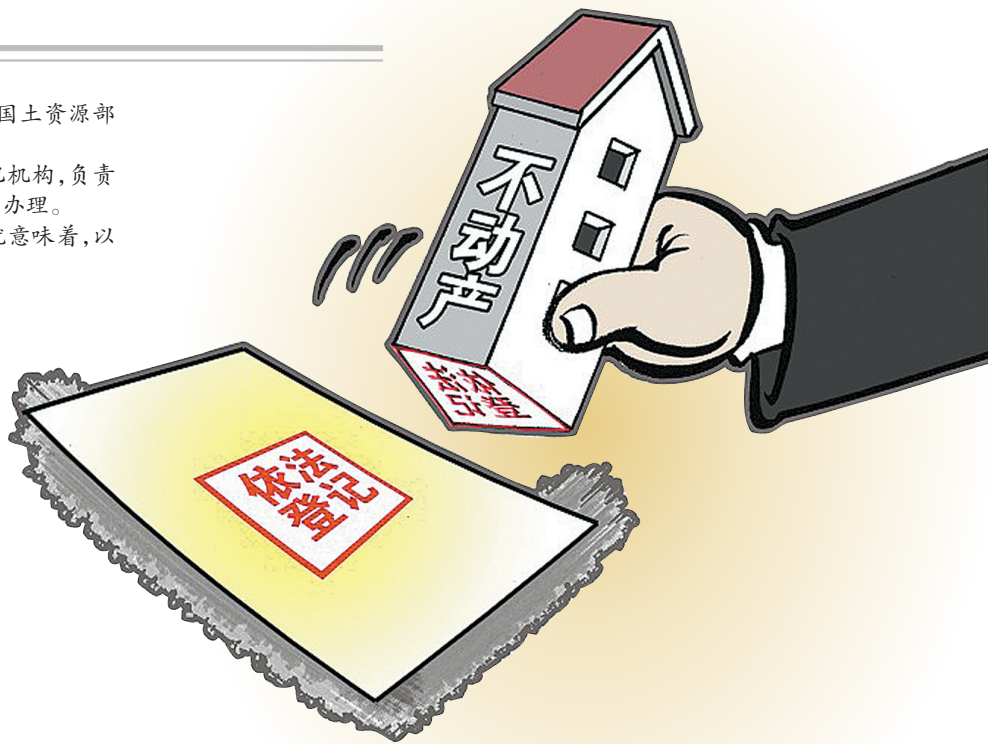
### 目前不动产证和房产证并行有效

5月1日起,房产证“下岗”了,新的《不动产权证书》来了!按照国土资源部的相关工作安排,5月1日起全国所有市县停发旧证、颁发新证。

5月1日起,各级国土资源主管部门为本行政区域内不动产登记机构,负责不动产登记工作。不动产登记由不动产所在地的县不动产登记机构办理。

简单来说,就是房产证将下岗,不动产权证书正式登场!这也就意味着,以后买房子拿到的是不动产权证书,房产证和土地使用证将停止颁发。

房产证下岗了,以后房产证上写谁的名字都不算数了,但是父母在房产证上加上未成年子女的名字,可能会造成诸多的影响。如何规避这些影响,请仔细阅读以下最全的解答。



#### 房产证与不动产证有什么区别?

根据国土资源部官方微博介绍,新的不动产权证书和现在居民手握的房产证有差异。

不动产证上除了权利人、共有情况、坐落位置等原来房产证的内容外,还增加了激光区、不动产单元号、使用期限等内容。不动产单元号具有唯一性,相当于证书记录的不动产在全国范围内唯一的“身份证号”,通过不动产单元号就可以锁定该不动产信息。

房产证上内页内容仅包括房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况。

现在的证需要换吗?无需更换!新版证书和旧版证书在一段时间内并行有效,这段时间内可以选择换或不换,等到需要进行房屋产权变更或买卖房屋时再逐步更换为新的不动产登记簿。

#### 房产证上写谁的名字不再重要

根据有关规定,房产所有权的最高效力来自于房产登记,房子作为不动产物权,它的设立、变更、转让和消灭,需要经依法登记,才会发生法律效力。未经登记,不发生法律效力。房产证与不动产登记簿两者记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

因此你不要考虑是婚前还是婚后写名字了,房产证没有你的名字也无所谓,但是一定要在房产登记簿上有你的名字。

从公文的角度上看,房管局的不动产登记簿上有名字才算数,而另一方面,结婚前买的房子,就算是写了两个人的名字,如果闹上法庭,没有证据能证明你出了钱,写上名字也是白搭的。

但是,上述这种情况也仅仅是考虑到婚前买房,如果是领结婚证后买的房子,就算是只写一个人的名字,也是属于夫妻共同财产。

如果婚后单方父母全资买下的房子,登记在自己儿女名下,确认是只赠与自己儿女一方,那么该房产属于自己子女一方的财产,而不是夫妻共同财产。所以,犯不着结了婚还争署名。

#### 不要把房子登记在孩子名下

如今,很多家长在购置房产时因各种原因将房产直接登记在未成年子女名下,在父母看来,“娃娃房”的好处很多,可以规避税费、规避家庭破产风险,提前为孩子准备婚前财产等。但是,这样做却存在各种风险隐患。

##### 买房不能贷款

如果买卖合同约定房屋的购买方是未成年人一人,则该房屋买卖不能申请银行贷款,只能一次性付清房款。

##### 影响孩子成年后独立买房

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两套,根据政策,成年后可独立购买1套住房。

##### 父母不能随意处置房屋,确需处置时

##### 手续麻烦

父母不能随意出售、抵押未成年子女名下的房屋,除非是有利于未成年人的利益,或者其出现重大疾病需要钱来治疗或生活学习需要等情况。而且父母必须提供监护人签名保证其具有监护人资格和出售房产是为了未成年人利益的保证书,保证书须经公证处公证。

另外,父母出售房产所得款项全部用于抚养未成年人。否则,日后孩子一旦提出异议,认为父母侵犯其合法权益,父母还要承担赔偿责任。

##### 父母离婚时易出纠纷

如果夫妻离婚,以未成年孩子名义购置的房产归属往往会引起法律纠纷。

如果房产不作为共同财产来分割,那么该房产应属承担抚养孩子义务的一方与孩子共同居住,可能会由此引发争夺抚养权局面。

##### 父母想再收回房屋困难,且无法控制子女成年后擅自处分房产

如果子女成年后不履行赡养父母的义务,父母想收回房屋将会有很大的法律障碍。实践中已有子女成年后将房屋出卖,不让其父母居住的情况发生。

之前在一起离婚案件中,张先生未成年时,父母即以其名义购置了房产,张先生成家后瞒着父母将房产加上了妻子的名字,当婚姻触礁离婚时,妻子分得了50%的产权,张先生的父母为此悔不当初。

##### 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,孩子在未成年时,父母以孩子名字购置的房产也将作为遗产分割和继承。

#### 房产登记在孩子名下如何规避风险?

##### 可以作公证

约定子女未成年时和父母共有财产,在父母生前,权益属于父母所有。这个办法可以同时让孩子拥有财产,又不至于遇到意外情况时被作为遗产分割。

##### 进行房产份额变更

直接到房产交易中心做房产份额变更,减少子女名下房产份额,最少可变更为1%。这种方法主要是应对房产税,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。

##### 从房产证上去名

这个办法比较简单粗暴,但也是最实用的方法。增减产权共有人等同于买卖,即等于把一半的产权份额转让给你,缴纳税费按这个份额来交就可以。

房产证上减子女名字视为买卖,要收

取契税。去掉名字类似于份额转让,流程和正常的房屋交易类似,只需缴纳所占份额的契税,从1%至3%不等。去名只需到当地交易中心过户,不动产证上面所有的共有人都带好身份证件办理即可。

当然你也可以以赠与的方式去名,但同样要交手续费、登记费、契税等一系列费用。

(央新)

