

# 让未成年人当房主,你怎么看?

□本报记者 焦曙光

“六一”儿童节,拼礼物、拼创意,孩子们喜欢晒晒自己的小家当。不过,还真有不少儿童名下拥有货真价实的房产财富。有父母认为给孩子最好的礼物就是房子,不仅能避免一些税费,还能早早给孩子一个生活无忧的安全保障。但是,早早让孩子当房主,好吗?针对这一话题,记者走访了市场,也采访了一些家庭和法律界人士。

## 有父母把房产写在未成年孩子名下

六一前夕,正值端午节放假,记者走访了市区一些楼盘。为了吸引更多人到访售楼处,很多楼盘都推出了吸引孩子们参与的各种游戏、体验活动及才艺比赛等,十分热闹。同时,到访售楼处的一些市民在看房、选房时,有不少人是冲着为孩子准备房子而来的。在市区建设路中段一楼盘售楼处,30多岁的王先生看中了一套房子,因为自己名下已经有了一套房子,便打算把房子写到孩子名下。“当然不想让自己变成二套房主,将来转手,各种税费都会高很多,这样也能规避一下。”王先生说,另外给孩子留一套房子,从心理上感觉踏实有保障,“万一我得了重病或发生什么意外,孩子名下有房产,将来升值了,也不用担心孩子的生活。”

在市区凌云路南段一楼盘售楼处,记者了解到,越来越多的购房者选择在不动产权证书上填写自己未成年孩子的名字,这些刚刚十几岁,甚至两三岁的孩子成了拥有价值七八十万元,甚至百万豪宅的房主。据置业顾问透露,有些夫妻想得长远,在买房时会有意把房子写在孩子名下,避免将来双方分手时财产分割出现

纠纷。

在采访中,记者了解到,把房产写在未成年孩子名下,大多数家长都是出于给孩子经济保障的理由。在不少父母看来,这样做的好处很多,可以规避国家税费、可以避免家族经营生意的破产风险,提前为孩子准备婚前财产等,甚至还有人想到了规避将来的遗产税。但是因此会引发什么问题,他们大都没有仔细考虑过。

## “小鬼当家”存在隐患

“在现实生活中,家长让孩子当房主的现象比较常见,从法律角度来看,这样的做法存在不少问题。”河南炳东律师事务所庄海博律师认为,相对于成年业主而言,未成年的孩子成为房主后,对于该房屋的占有、使用、收益及处分方式会有很大差异,会遇到一些现实的法律问题。

比如说,孩子的父母一旦离婚,往往会在财产分割及子女抚养问题上出现法律纠纷。由于不动产权证书上的所有人是孩子,而实际出资买房的人是其父母,从法律上讲,该房屋并不属于夫妻双方的共有财产。当父母离婚时,夫妻任何一方都无法分得该房屋。但从抚养权的角度来看,谁取得了子女的抚养权,谁就可以事实上使用该房屋。所以,一旦孩子拥有房产,将来就可能造成夫妻财产分割及子女抚养问题难以达成协议等困境。

其次,在物业管理产生纠纷时,孩子就会被卷进来。因为既然房屋的所有权人是孩子,物业管理和水、电、气等受用者当然也是孩子,但事实上,缴纳物业费及水、电、气等费用的又往往是孩子的父母。一旦出现纠纷,对方起诉的就是孩子,父母作为财产监护人和管理者可以出现,但在解决问题时也容易产生纠纷隐患,

这样对业主维权和孩子成长都不利。

“一个最现实的问题是,父母不能根据实际情况随意处置所购房屋。”庄海博说,虽然是其父母出资购房,但在法律上,这些未成年人是已经拥有房屋产权的业主。按照我国《民法通则》第十六条规定和第十八条规定,未成年人的父母是其法定监护人。监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产和其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得随意处置被监护人的财产。所以,如果父母需要转让房产,或者是想用孩子名下的房产抵押贷款,相关部门不能为他们办理相关手续。

另外,如果孩子将来长大要独立购房时,他手里已经有一套房子,只能按二套房的规定,很多税费、贷款利率都会相应高一些,还要多付首付。

更值得提醒的是,当孩子成年后,一旦不履行赡养父母的义务,或与父母发生财产权属纠纷时,父母虽然是实际上的出资购房者,也将因法律障碍而难以收回该房屋。

因此,律师建议,父母提前为未成年子女购房置业这份爱心无可厚非,然而一旦以未成年人名义购房后,父母就不能擅自处理,而且牵涉诸多法律问题,建议这些父母慎重对待。

## 爱孩子,要适可而止

近日一则父母收回儿子别墅的新闻在网上引发热议。杭州的李女士夫妻俩早年为了避

税,买下的好几套豪华别墅全记在了独生子名下。如今儿子30多岁了,每天“花天酒地”,用钱大手大脚,也不结婚……他们怕儿子脑子发昏把房子送人,又担心儿子拿去赌博,于是决定收回价值2000万元的别墅,与此同时,得交3%的税,也就是60多万元的契税。

有关人士表示,还好儿子不在意父母把房子拿回去,当年买房是直接登记在儿子名下,那么儿子就是不动产的所有权人,如果儿子不愿意,父母还拿不回房产呢。因此,爱孩子就把房子写在他名下,这样的行为真的是需要父母三思的。

对于这种让孩子当房主、父母当房奴的现象,在采访中教育界人士普遍表现出一种忧虑,现在很多家长对孩子“爱”太多,教育太少,今后引发的不仅是一些经济纠葛,更重要的是这种行为非常不利于孩子的成长。“过早地让孩子觉得他已经拥有了远远超越同龄人的财富,这未必是好事。”不少教育工作者建议,当孩子小时,他还不知道财富为何物,得到太容易的东西更不知道珍惜,像上述新闻中发生的事情必然会上演。所以,父母要教给孩子生存奋斗的本领,而不是过早地让孩子坐享其成。



## 买房想省钱 来参加报社“买房砍价团”

本报讯 很多人感慨买房特别辛苦,楼盘看了一个又一个,还是无法下定决心,担心开发商没有实力?担心价格买亏了?报社“买房砍价团”已在上周成立,面向全市征集意向购房的市民,帮您选品质好盘,为您砍价省钱。

“为了买房,跑了新城区,又逛老城区,看了中兴路的楼盘,又犹豫矿工路的楼盘……”市民王先生说起买房,感叹选择真难。像王先生一样,很多市民为了看房和家人东奔西走,又缺少专业选房经验,一路下来太累人。为了让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的购房优惠,只要您拨打电话报名,报社“买房砍价团”工作人员会登记您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“买房砍价团”帮您砍价,争取到买房的最大优惠。

据了解,报社“买房砍价团”宗旨是为广大购房者争取独家的购房优惠。如果您心仪某个楼盘,请直接报名,加入我们的看房团,接下来的一切,就由我们来办。平顶山日报传媒集团将集合报名购房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,我们将汇集各个城区购房者的声音,以便于我们对持续上涨的房价发出“给我们优惠”的呼喊。当然,我们的会员越多,我们发出的呼喊声也就越大。

“不买贵的,只买对的”,只要您有购房需求,只需一个电话就能搞定全程。全市各区域楼盘任您挑选,报社“买房砍价团”栏目除了帮您挑选到合适的房子,还为您争取到大幅的优惠和额外折扣。还等什么?快来报名啊!报名热线:13938658829、13137757986。

(焦曙光 牛俊哲)



平顶山日报传媒集团广告招商

# 共赢未来

## 全媒体整合营销专家

### 媒体支持

- 平顶山日报 • 平顶山晚报 • 平顶山新闻网 • 平顶山传媒客户端 • 平顶山手机报
- 平顶山微报 • 掌上鹰城 • 平顶山日报党报阅报栏

### 广告投放热线:

房地产、阅报栏 0375-7391333; 广告部 0375-4963338; 新媒体 0375-4973581

