



郑晓玫

日前,财政部在官网发布了《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》(下称《公告》),提及“房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人,受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入,按照‘偶然所得’项目计算缴纳个人所得税。”

其中有几种情形将不征收个人所得税,比如子女依法继承房产或父母将房产赠与子女的话,当事双方是不需要再缴纳个人所得税的。

房产传承一直是很多人关心的话题,子女从父母处获取房产,主要有三种途径:无偿赠与、依法继承以及买卖。笔者将以一套面积100平方米、价值200万元的房屋为例,比较3种过户方式的区别,看看哪种方式最划算。

需要注意的是,不同城市可能略有差别。

继承:税费免征,公证费最高收0.8%

如果房子是直系继承的话,契税、增值税及其附加税和个税统统免征,市民只需要支付个人公证费即可。那公证费大概需要花费多少呢?记者从广东省司法厅公布的“广东省公证服务项目和收费标准表”获悉,当受益人的受益额为50万元(含)以下的部分,按不超过0.8%收取;超过50万元至200万元(含)的部分,按不超过0.3%收取;超过200万元至500万元(含)的部分,按不超过0.1%收取;超过500万元至1000万元(含)的部分,按不超过0.07%收取;超过1000万元的部分,按不超过0.065%收取。如果能证明是单方赠与或受赠的,收取的费用还将减半。

即200万元的房子,受益人只需要缴纳8500元的公证费就足够了。需要注意的是,房产继承分为遗嘱继承和法定继承两种方式。如果是法定继承的话,那只需出示死亡证明以及继承人和被继承人的亲属关系;如果是遗嘱继承的话,那还得提交被继承人所立的遗嘱原件(必须是公证过的)。因此,如果受赠人还需办理遗嘱、扶养协议等证明,则还需缴纳至少210元(或以上)的公证费用。

继承

赠与

交易

亲属传承房产哪种方式最划算?

赠与:转售要交20%个税,除非是唯一住房

那赠与会更划算吗?以案例中价值200万元的房子为例,如果双方是通过赠与方式将房屋进行过户,虽然受赠方可以不用缴纳个人所得税,但仍需要缴纳房屋总价3%的契税(总价以评估价为准);另外,双方需要各自交0.05%的印花税,而且公证费依旧必不可免。因此,全部费用加起来,200万元的房屋大约需缴纳税费7万多元。

而且,这种情况还会遇到一个遗留问题。据国家税务总局规定,获赠的房产再出售,需要按照“财产转让所得”项目缴纳20%个人所得税。如果200万元的房子按原价卖出,光是个人所得税就要缴纳40万元。

不过,根据《财政部、国家税务总局、建设部关于个人住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)的规定,个人转让自用5年以上并且是家庭唯一生活住房的,取得的所得免征个人所得税。根据《国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》的规定,“家庭唯一生活住房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人(有配偶的为夫妻双方)仅拥有一套住房。

买卖:满五年且唯一住房税费仅几万

因此,倘若父母健在,想把房子给子女或其他直系亲属,选择买卖会比赠与更为划算。一般来说,房屋交易产生的税费会根据房产证是否满2年、满5年以及是否为唯一房产等条件进行评估,相对复杂。

不过,总结起来,买家应缴纳税费包括:90平方米及以下契税:首次购房评估额1%,非首次2%;印花税:房款的0.05%;交易费:3元/平方米;测绘费:1.36元/平方米;权属登记费及取证费:一般情况是在200元内。(收费标准各个城市可能略有不同)

卖家应缴纳税费:印花税:房款的0.05%;交易费:3元/平方米;营业税:全额的5.56%(普通物业满2年可减免);个人所得税:房款的1%(普通房如果满五年唯一则减免)。

因此,如果父母将价值200万元、100平方米的房子出售给孩子,假设房子满足满五年,且是唯一住房的条件,那子女购买房屋需要缴纳的税费大约只需2万元出头,父母作为卖方也只需缴纳大约几千元的税费,两者相加的税费不到3万元,这远比赠与后产生的费用便宜。

所以,三种过户方式中当属继承最划算,但符合继承条件的要求会比较高,受赠方和赠与方双方必须具有合法的继承关系或是合法的遗嘱继承人。而赠与尽管免去了个人所得税,可由于存在遗留问题,相比之下,并不比买卖交易来得划算。

几种情形可免征个税

根据《公告》,有几种情形可以免征个人所得税:一是房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹;二是房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人;三是房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人。

其实早从2009年开始,这些情形就已免交个税了。现在之所以再次明确,是因为2018年个税修改后,取消了“其他所得”项目,相关文件也需要调整。一部分原来按“其他所得”征税的项目调整为按“偶然所得”项目征税,税率并未发生变化,仍为20%。

合肥房产中介诚信系统上线运行

程士华

为有效治理房产中介乱象,加强房产中介信用管理,合肥市房产中介行业诚信信息管理系统近日正式上线运行。

合肥是全国首批住房租赁试点之一。

记者从合肥市房产局获悉,合肥市房产中介行业诚信信息管理系统实现了中介机构人员信息全覆盖、信用信息全记录、动态监管全公开等功能。该系统建立了全面动态的中介机构和从业人员的信息档案,记录房产中介机构和经纪人员的基本信息、服

务行为、经营及受投诉处罚信息等。行政监管部门日常检查和协会自律管理检查中发现的违法违规行为,以及经查属实的投诉情况,也都是该系统记录内容。

据合肥市房产局相关负责人介绍,该系统中的每个房产经纪人员都有唯一的从

业编码及二维码,市民可通过合肥市房地产中介协会网站或者扫描二维码对房产中介机构和人员的信用信息实时查询并可在线投诉和评价。下一步,合肥市将推广使用从业人员实名登记牌,并进一步完善系统功能,逐步实现中介机构和从业人员信用信息与政府相关职能部门、金融机构、公共事业单位之间的信息交流与共享,让失信房产中介机构和从业人员寸步难行,促进房地产中介行业平稳健康发展。