

房产证写子女名酿大错

中国式买房你中招没?

中国式买房,从写名字开始,首付、贷款、还贷、出售、传承,都有一本理财经

房产证写子女名 未必好

1 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。

2 孩子婚后买家庭第二套房时可能交房产税。比如孩子在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。

3 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,如果孩子未成年时和父母共有房产,孩子名下的房产也将作为遗产分割和继承。作为父母,白发人送黑发人已经痛彻肺腑,现在连自己的房子都住不安稳,晚年生活情何以堪?

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%。这样,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。



越有钱,越贷款

大多数人的买房思路是:房贷越少越好,有钱就提前还贷,给银行赚利息太不合算了。事实上,在目前市场态势下,这样的思路恰恰是不合算的。会理财者拟采取这样的策略:越有钱越贷款,贷款越多越好,期限越长越好。自己的钱呢,去做投资理财。

咱就给买房算笔账吧,350万元房款,首付三成是105万元,贷款245万元,贷款期限为30年。为方便计算,假设小两口全部做商业贷款,采取等额还贷法,按5年以

上基准贷款利率6.55%计算,每月还贷15566元,30年利息总额315万元。一次性付款,确实省了这笔巨额利息。但如果他们首付105万元,将其余245万元另做投资。事实上,夫妻俩还可以申请公积金贷款,5年期以上贷款利率是4.5%,每月实际支付的贷款本息将低于1.55万元。

曾经有人算过,30年后的1万元只相当于现在573元,即便通胀这样吞噬财富,30年后的2200万元也相当于现在的126万元了,对

小夫妻度过滋润的退休生活应该是很有助益的。但假如全额付款买房,这笔钱就无从谈起了。

也许有人认为这个如意算盘打得呱呱叫,但30年漫长的岁月里,万一投资收益没有理想的那么高怎么办?很简单,只要投资收益超过房贷利率,就是赚的。哪天投资收益低于房贷利率了,再提前还贷也不迟。

普通百姓要能借到银行的大笔钱,利率还给打折,也就是房贷了,因此要善用这个机会理财。

各种过户算成本

这个问题几乎每个家庭或早或晚都会遇到。据了解,房产过户分赠与、买卖、继承几种方式,究竟哪种最便捷,哪种最省钱?且算成本:

继承法——主要费用

继承权公证费。按照继承人所继承的房地产的评估价的1%来收取,最低不低于200元。

这种方法的优点是税费最低。继承的房产没有营业税、个税和契税。继承人凭遗嘱办理继承权公证,凭继承权公证书到房管局转名即可。

但缺点也显而易见:手续繁多跑死人。继承房产需要满足三个条件:第一是证明自己具有继承房产的法律资格,或是法定继承人,或

是遗嘱指定继承人。所谓法定继承即法律规定的遗产继承人;遗嘱继承必须是遗产人逝世前曾做过公证的遗嘱才有法律效力。第二,遗产应当是被继承人生前属于个人所有的财产。第三,因遗产是所有继承人的共同财产,房产的分割协议,需要每个继承人同意并签字方可生效。

从上述规定可见,采用继承法过户房产,继承人需要办出各种证明,期间要花费大量的时间和精力。

赠与法——主要费用

个税+契税+公证费。直系亲属赠与免个税;非直系亲属赠与视同买卖,需要支付个税,即房产交易盈利部分的20%或者房款的1%(房产证满5年并且是唯一住房的可以免除)。此外还有契税3%和公证费1%。

需要提醒的是,以继承法和赠与法过户房产,继承人或受赠人日后卖出此房时,如房产证年满5年并且是唯一住房,可免征个税。否则,将计征20%个税。

买卖法——主要费用

营业税+个税+契税。在房产过户中,买卖是最常见的方式,也是操作较为便捷和安全的方式。但是,如果买入价比较低的话,日后出售时卖出价与买入价的差额会增大,再出售时则需要缴纳更多的税费。