

购房合同更名 一定要注意这些风险

购房合同更名是指买受人希望变更购房合同买受人,以达到过户的目的。变更购房合同买受人一般存在三种情况:增加、减少或者直接替换。在买房之后,有些人会因为这样那样的原因需要变更买受人,于是便产生了一系列问题。比如,购房合同能更名吗?如果能变更又应该怎样办理?办理时候会有哪些风险?

一、购房合同更名的原因

1.由于买房人自身贷款额度不足,需要增加买受人来补足贷款额度,但由于某些原因,事后可能需要再去掉其中一个买受人;

2.原有买受人因个人原因,需将房产转给他人,直接更改购房合同上的买受人;

3.出于共同还款共同拥有产权的目的,比如夫妻或父母子女,在完成购房合同后,需增加买受人。

二、购房合同能否更名

很多人都应该知道,购房合同更名的过程是十分复杂的。聊宅小编提醒大家一定要注意,如果你的购房合同已经在房管局备案,是无法通过更名的方式来满足之前我们所说的三种更名需求的。

另外,据我国法律明确规定,禁止商品房预购人将所购买的未竣工的预售商品房再行转让。所以一些预售商品房及其他未取得房产证的房子,主管部门不得为其办理转让、更换产权等手续;房屋所有权申请人与登记备案的预售合同所注明的买受人不一致的,也无法办理房屋权

属登记。

三、购房合同更名的流程

关于购房合同更名的流程,不同房屋情况需要通过不同的流程来实现:

1.未完成网签和备案的

在这一阶段,如果想完成购房合同更名的话是相对简单的,因为这时更改买受人是不涉及房管部门的,只是换一个人或增加一个人和开发商签订合同而已。通常情况下,开发商都是会同意更改的。

2.已经完成网签并完成备案

处于这种状态的房屋通常已经完成贷款手续,如果一定要办理购房合同更名,就需要你先去和开发商协商,征得开发商同意(聊宅小编温馨提醒,这一点非常重要)后撤销现在具有法律效力的购房合同,再和新的购房者签约重新进行备案。

此外,更重要的是购房者如果重新备案可不是一定就能成功的,一般情况下购房合同更名能否成功取决于多种因素,比如新的买受人是否具有购房资格,该房屋是否满足转让条件等。

四、购房合同更名的风险

由于直接变更购房合同上的姓名在办证时显示的通常是一手房交易,可以少缴20%的个税。所以有些时候,购房合同更名会被当成一种逃避房屋交易税费的方式。而这种方式其实会存在以下风险:

1.购房合同更名需对合同进行重新备案,会被重新审核,如果被房管部门发现真实目的是完成交易,则会被拒,造成无法备案以致后期产权证书无法正常办理;

2.如果完成购房合同更名和备案,在申领产权证明环节也要面临被征税的可能,而此时的风险主要存在于出卖方;

3.如果在购房合同更名之后有任何一方反悔,合同就有可能被认定为是逃避税费而无效。此外,大部分城市都有一次直系亲属之间的增加或者减少购房合同姓名的机会,当然这种情况也需要征得开发商同意,然后提交买受人自己、配偶及需变更者和配偶的身份证明和申请材料,由开发商在线提交更名需求,房管部门审查后决定是否批准更名需求。(据腾讯网)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处



《信报楼市》楼市周刊 开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点问题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333、15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。