

洛阳·城事

离婚后,李女士想将判给女儿的房产产权过户到自己名下,却在缴税上遇到了难题

房产契税如何缴 这可有讲究



核心提示

□见习记者 陈耀玑 记者 王博东

李女士通过诉讼渠道离婚了,婚姻存续期间的一套房子被判归她和女儿共有。李女士想将这套房子上过户到自己名下,却搞不明白契税该怎么缴。

想将这套房子上过户到她和女儿名下,要不要缴纳契税?与女儿共有的房产过户到她名下,要不要再次缴纳契税?像李女士这样对契税搞不明白的市民还有不少。昨日,接到李女士的求助电话,洛阳晚报记者前往相关单位,帮李女士问个明白。

1【办理遭遇】
想避税,没想到要缴两次契税

今年4月,西工区人民法院依法判决了李女士和丈夫的离婚案:两人婚姻存续期间的一处房产被判归李女士和其女儿共有。

这套房产的房产证上写着前夫的名字,法院判决后,李女士带着女儿到市行政服务大厅办理房产过户手续,被市房管局工作人员告知要先缴纳契税,凭税务发票办理过户手续。市地税局服务窗口的工作人员告诉李女士,根据相关政策,想将房产过户到她和女儿名下,她们要先缴纳一万多元的契税。

李女士了解到:夫妻离婚后凭判决书变更房屋所有权可以不用缴税。也就是说,这套房产被判归她和女儿共有,实际上产

权被分成了两部分,过户到她名下的这一部分不用缴税,需要缴税的是属于女儿的那部分。

那怎么才能不缴这一万多元的契税呢?经人“指点”,李女士的女儿决定放弃自己那部分房产的所有权,将其全部赠予母亲,这样就不用缴税了。

随后,李女士带着女儿到法院立案,法院为李女士出具了民事调解书。

当李女士带着法院的判决书和调解书再次去办理过户手续时,她却被告知,要缴纳两次契税才可以将这套房子上过户到她一个人名下。

这下李女士晕了:想避税,不仅没能避成,还“翻番”了!

2【房管部门】
因法院判决房产为共有,过户到一人名下须分两步

其中的法律关系究竟如何?昨日,市房管局的工作人员为洛阳晚报记者做出解答。

他说,李女士所持有的判决书相当于一张确权证明,调解书相当于一份赠予合同,都具有法律效力。李女士如果想将房产过户到自己名下,实际上要分两步走:第一步是将房产从前夫名下过户到李女士和女儿名下,第二步是将房产从李女士和女儿名下

过户到李女士名下。

第一步的法律依据就是法院出具的离婚判决书。依据法院判决,这套房产归李女士和女儿共有,属于李女士的部分过户时不需缴税,属于女儿的部分过户时需缴税。缴纳完第一次税款后,房子可以过户到两人名下。

要将母女共有的房产过户到李女士一人名下,虽然女儿的赠予有法律效力,但赠予部分仍要缴税。

3【相关政策】
仅夫妻之间、第一顺序继承可以免税

洛阳晚报记者从市地税局了解到,房屋所有权变更,仅有两种情况可以免缴契税。

第一种是夫妻之间变更房屋所有权。婚姻期间或离婚后,凭离婚协议(判决书)办理房产过户手续,离婚协议(判决书)中没有第三方的,可以免缴契税。

第二种是房产变更对象为第一顺序继承人,继承全部房产也是免税的,但需要公证处或者法院出具的民事判决书(调解书)。

那么像李女士和女儿这种情况,有没有方法可以降低房屋所有权变更“成本”呢?

市房管局工作人员说,房屋共有分为共同共有和按份共有,

李女士需要先搞清楚自己和女儿属于哪种情况。“前者李女士和女儿各自拥有房屋50%的所有权,需要缴纳的契税较多;后者若女儿所占份额较少,需要缴纳的契税也就少了。无论是哪种情况,缴纳两次契税都是无可避免的。”工作人员说,具体税额要根据实际情况,以税务部门税率为准。

他强调,利用减少一方份额的方法降低变更“成本”,蕴含着巨大的风险:一旦日后共有房产双方发生纠纷,会极大损害份额较少那一方的利益。同时,国家对属于未成年人财产的保护法律更为严格,严禁监护人擅自变更未成年人所占房产份额。



随手拍

QQ群:119181947

投稿方式

邮箱:366116@qq.com

微信:laoniu366116

腾讯、新浪微博:@洛阳晚报

晚报官方微信:lywb20

宁缺毋滥

12日,在老城区北大街上,一家卖板栗的小店大门紧闭,门上的“宁愿暂停业,不卖差板栗”引人注目。

记者 赵朝军 摄

讲文明树新风 公益广告

中国精神 中国形象 中国文化 中国表达

中国梦
吉祥梦

百花妆舞台,
晨光溢华彩。
金鸡高唱吉祥歌,
中国梦里春如海。

晓玲



中国网络电视台制 河北蔚县提供石俊凤剪纸