

五里桥街道居委法律顾问法律咨询 9-10 月值班安排

日期	时间	地点	律所
9月27日(周五)	下午 14:00-16:30	铁一居委会(中山南一路 468 号甲) 铁二居委会(铁道路 776 弄 1 号 101 室) 益空间(局门路 425 号)	上海言知律师事务所 上海言知律师事务所 华夏汇鸿律师事务所
10月9日(周三)	下午 14:00-16:30	瞿南居委会(瞿溪路 1072 弄 8 号甲二楼)	上海中和律师事务所
10月11日(周五)	下午 14:00-16:30	铁一居委会(中山南一路 468 号甲) 铁二居委会(铁道路 776 弄 1 号 101 室) 益空间(局门路 425 号)	上海言知律师事务所 上海言知律师事务所 华夏汇鸿律师事务所
10月23日(周三)	下午 14:00-16:30	瞿南居委会(瞿溪路 1072 弄 8 号甲二楼)	上海中和律师事务所
10月25日(周五)	下午 14:00-16:30	铁一居委会(中山南一路 468 号甲) 铁二居委会(铁道路 776 弄 1 号 101 室) 益空间(局门路 425 号)	上海言知律师事务所 上海言知律师事务所 华夏汇鸿律师事务所

五里桥街道居委法律顾问法宣 9-10 月讲座安排

讲座具体时间	讲座内容	主讲	讲座地点	
9月27日 9:00 时	婚前婚后财产认定	上海中和律师事务所 张雯	中山南一路 1107 号边门	瞿西居委活动室
10月11日 14:00 时	继承法——遗嘱的形式	上海言知律师事务所 巫小莉	中山南一路 468 号 3 楼	铁一居委活动室
10月18日 9:30 时	合同法	华夏汇鸿律师事务所 赵泰	鲁班路 509 弄 16 号 2 楼	瞿东居委活动室
10月18日 14:00 时	夫妻共同财产的认定	上海言知律师事务所 巫小莉	瞿溪路 653 号	中二居委活动室
10月22日 9:00 时	意外人身损害赔偿专题讲座	上海中和律师事务所 冯奕	打浦路 258 弄扬子江 2 楼	斜土居委活动室
10月22日 10:00 时	生活中的食品安全法	华夏汇鸿律师事务所 杨恺琪	局门路 295 弄 4 号甲 2 楼	桑城居委活动室

注:有意参加的居民请提前 3 个工作日通过所居属居委报名

独生子女继承父母房产到底交不交钱?

独生子女继承房产,到底交不交钱?独生子女真的无法 100%继承已经故去父母的房子吗?继承父母的房子需要交多少钱?父母赠与、直接继承、把房子卖了变现哪个方式更合适?

近日,财政部、税务总局联合印发了《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》,公告里对个人受赠房屋的相关问题进行了明确规定。该公告 9 月 1 日起执行。

【相关文件】

财政部 税务总局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
财政部 税务总局公告 2019 年第 74 号

为贯彻落实修改后的《中华人民共和国个人所得税法》,做好政策衔接工作,现将个人取得的有关收入适用个人所得税应税所得项目的事项公告如下:

一、个人为单位或他人提供担保获得收入,按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

二、房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的,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。按照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税〔2009〕78 号)第一条规定,符合以下情形的,对当事双方不征收个人所得税:

(一)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)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)房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

前款所称受赠收入的应纳税所得额按照《财政部国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税〔2009〕78 号)第四条规定计算。

三、企业在业务宣传、广告等活动中,随机向本单位以外的个人赠送礼品(包括网络红包,下同),以及企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品,个人取得的礼品收入,按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税,但企业赠送的具有价格折扣或折让性质的消费券、代金券、抵用券、优惠券等礼品除外。

前款所称礼品收入的应纳税所得额按照《财政部 国家税务总局关于企业促销展

业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》(财税〔2011〕50 号)第三条规定计算。

个人按照《财政部税务总局人力资源社会保障部中国银行保险监督管理委员会证监会关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知》(财税〔2018〕22 号)的规定,领取的税收递延型商业养老保险的养老金收入,其中 25%部分予以免税,其余 75%部分按照 10%的比例税率计算缴纳个人所得税,税款计入“工资、薪金所得”项目,由保险机构代扣代缴后,在个人购买税延养老保险的机构所在地办理全员全额扣缴申报。

五、本公告自 2019 年 1 月 1 日起执行。下列文件或文件条款同时废止:

(一)《财政部国家税务总局关于银行部门以超过国家利率支付给储户的揽储奖金征收个人所得税问题的批复》(财税字〔1995〕64 号);(二)《国家税务总局对中国科学院院士荣誉奖金征收个人所得税问题的复函》(国税函〔1995〕351 号);(三)《国家税务总局关于未分配的投资者收益和个人寿保险收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔1998〕546 号)第二条;(四)《国家税务总局关于个人所得税有关政策问题的通知》(国税发〔1999〕158 号)第三条;(五)《国家税务总局关于股民从证券公司取得的回扣收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔1999〕627 号);(六)《财政部国家税务总局关于个人所得税问题的批复》(财税〔2005〕194 号)第二条;(七)《国家税务总局关于个人取得解除商品房买卖合同违约金征收个人所得税问题的批复》(国税函〔2006〕865 号);(八)《财政部国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税〔2009〕78 号)第三条;(九)《财政部国家税务总局关于企业促销展业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》(财税〔2011〕50 号)第二条第 1 项、第 2 项;(十)《财政部税务总局人力资源社会保障部中国银行保险监督管理委员会证监会关于开展个人税收递延型商业养老保险试点有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2018 年第 21 号)第二条。
特此公告。

财政部税务总局
2019 年 6 月 13 日

下面就来分析一下,很多人关注的问题:继承、赠与、买卖父母房产,哪种手续最省钱?

- 1、依法继承最省钱!
- 2、但如果父母健在,房子不考虑再次销售的,赠与比交易划算!
- 3、父母健在,房子考虑再次销售的,交易比赠与划算!

类别	税种	计算方式
直系继承	契税(继承方)	免征
	增值税及其附加税	免征
	个税	免征
	公证费	参见继承/赠与房产或其他财产公证的收费标准
非直系继承	契税(继承方)	免征
	增值税及其附加税	免征
	个税	3%
	公证费	参见继承/赠与房产或其他财产公证的收费标准

依法继承是不需要交税

2018 年个人所得税法修改后,取消了“其他所得”项目,按照原税法“其他所得”项目征税的有关政策文件,需要进行相应调整。因此,这份公告将一部分原来按“其他所得”征税的项目,调整为按照“偶然所得”项目征税,偶然所得适用税率为 20%。其中,对于房产的无偿赠送,《公告》指出:受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入为“偶然所得”,缴纳 20%税率。

举个例子:

以一套面积 100 平米,价值 200 万的房屋为例,无偿赠与和买卖两种方式,哪种缴纳的税费更少?

如果是买卖,购买方主要缴纳的税费有:契税(缴纳比例为 1.5%);印花税(购房支出费用的 0.05%)。这两个主要税种,买方需缴纳 31000 元;

如果是赠与,受赠方要缴纳 40 万元的个人所得税。但是,有以下情形的,不征收个人所得税,包括:

- 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、遗嘱继承人或者受遗赠人;

也就是说,依法继承房产,或者父母将房产送给子女,子女不需要缴纳个人所得税。

获赠与房屋一旦销售 需要缴纳 20%个税

如果父母还在生,需要处理房产,赠与比交易更划算么?不是,赠与要比继承贵。直系亲属之间的赠与需要交纳 3% 多一点的税费,看起来也不算太高。200 万的房屋,3% 的税费,也就 6 万多元。

但有个遗留下来的问题,父母的房子交到你手上,你是打算一直住下去还是有一天会卖出去呢?假如你要卖房,还可能需要缴纳一笔巨大的卖出成本。

打个比方:

赠予的房产,任何时间再出售,都需要缴纳房款的 20% 作为个人所得税。这就是说,如果 200 万的房子原价卖出,光是个人所得税就要缴纳 40 万元。

若父母健在,将来还要销售房屋买卖反而最划算。

所以,赠与与节省的个人所得税只是小钱,将来变现时的个人所得税才是大头。如果父母还在,想把房子给子女,考虑将来的变现成本,其实,通过买卖才是最划算的。

如果采取交易,也就是爸妈把房子卖给你的方式,税费相对复杂一点。像上文提到的,如果是买卖,200 万的房屋买方需缴纳 31000 元税费。当然,每个地方的税费政策不一样,但可以作为参考。但是如果是获赠的,将来销售单个税一项就已经 40 万元了。

至于,网上传播的独生子女无法 100% 继承已经故去父母的房子。特殊案例≠新政策,并不属实。

若没有立遗嘱或遗嘱抚养协议,则按照法定继承办理,遗产按照下列顺序继承:

- 第一顺序:配偶、子女、父母。
- 第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后,由第一顺序继承人继承。第二顺序继承人继承,没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。

(上海市司法局微信)