

# 父母给予子女房产的纳税筹划

魏育红(副教授)

**【摘要】** 房产是家庭的重要财产之一,父母通常会把房产给予子女,给予方式主要有无偿赠送、买卖及继承等,不同给予方式下的纳税各不同。本文对三种给予方式下房产过户及房产以后再出售环节纳税情况进行比较,以帮助纳税人进行纳税筹划。

**【关键词】** 房产; 无偿赠与; 继承; 买卖; 纳税筹划

**【中图分类号】** F812.42

**【文献标识码】** A

**【文章编号】** 1004-0994(2016)17-0079-2

目前,房产是普通家庭最重要的财产,父母通常会把房产给予子女。给予的方式主要有以下几种:一是在世时把房产无偿赠与子女,如父母把房产无偿过户给子女作为婚房;二是在世时把房产以买卖方式卖给子女;三是去世时房产由子女继承。虽然几种方式下父母的房产都会过户给子女,但从目前适用的税法来看,各种方式取得房产时缴纳的税种及税额不同,子女以后再出售该房产缴纳的税款也不同。父母怎样给予子女房产能够使家庭利益最大化,一方面要考虑过户时的纳税情况,另一方面还要考虑房产以后再出售时的纳税情况。哪种方式最合适?

2016年5月1日房地产业“营改增”后,个人房产过户涉及的税种主要包括增值税、个人所得税及契税。下面依据现行税法结合案例进行分析比较。

## 一、案例简介及相关税法规定

例:李某夫妻5年前购买一套普通住房,买价80万元,面积100平方米。现在该套房产计税价格150万元。他们有一子,儿子名下已有一套房产。李某夫妻想把房产留给儿子,哪种方式交税最少?

相关税法规定如下:

**1. 增值税规定。**个人购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税(不适用北上广深地区)。

个人无偿赠与子女不动产、土地使用权,暂免征收增值税;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,暂免征收增值税。

**2. 个人所得税规定。**个人转让住房时个人所得税适用“财产转让所得”税目,税率为20%。财产转让所得为转让财产的收入额减去财产原值和合理费用后的余额。纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应

纳税额的,税务机关对其实行核定征税,即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。转让普通住房,一般以转让收入的1%核定应纳个人所得税额;转让非普通住房,以转让收入的2%核定应纳个人所得税额。对个人转让自用5年以上并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。

房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与子女的当事人,以及房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人等,不缴纳个人所得税。受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,再次转让该项不动产的,在计征受赠不动产个人所得税时,不得核定征收。

**3. 契税规定。**在我国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人,即在个人房产买卖过程中,买方为纳税人。

契税税率为3%~5%。目前对于个人购买住房缴纳契税,税法根据不同情况给予了不同程度的减免:个人购买家庭唯一住房,面积90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;90平方米以上的住房,减按1.5%的税率征收契税。个人购买家庭第二套住房,面积90平方米及以下的,减按1%税率征收契税;90平方米以上的住房,减按2%税率征收契税(不适用北上广深地区)。

对于法定继承人继承土地、房屋权属,不征收契税;对于个人无偿赠与不动产行为,应对受赠人全额征收契税,税率为3%。

## 二、不同给予方式的纳税分析

按照现行税法,李某夫妇采取不同方式把房产给予子女,过户时纳税情况不同:

**1. 在世时把房产赠与儿子。**如果李某夫妇现在把房产以无偿赠与的方式过户给儿子,则免交增值税和个人所得税。

但儿子受赠时要全额缴纳契税, 应纳契税=150×3%=4.5(万元)。

无偿赠与方式过户该房产总计纳税4.5万元。

2. 在世时把房产卖给儿子。如果李某夫妇现在把房产以买卖的方式过户给儿子, 房产的售价一般会低于市价。虽然有个别城市允许任意定价, 但一般地区规定售价不能低于税务部门核定的最低计税价格。假定李某夫妇现在以150万元的价格将房产卖给儿子, 因为房产房龄5年且为普通住房, 符合税法规定的“个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的, 免征增值税”, 所以增值税为零。但是如果该房产购买年限不满2年, 则应纳增值税=150/(1+5%)×5%=7.14(万元)。

买卖不是无偿受赠的房产个人所得税可以采取核定征收方式按售价的1%缴纳。但是因为李某夫妇名下只有这一套房产, 且房龄满5年, 符合“满五唯一”的免税条件, 所以应纳个人所得税为零。如果李某夫妇名下不只这一套房产, 则需缴纳个人所得税=150×1%=1.5(万元)。

儿子承受房产要缴纳契税。因为儿子名下已有一套房产, 所以契税不能优惠, 税率为2%。应纳契税=150×2%=3(万元)。

买卖方式过户该房产总计纳税3万元。

3. 去世时房产由儿子继承。如果李某夫妇在世时房产没有过户给儿子, 双方去世后房产由儿子继承, 办理继承过户手续。因为房屋产权所有人死亡, 依法取得房屋产权的法定继承人暂免征收增值税、个人所得税及契税, 所以继承过户方式纳税为零。

本例中从父母给予子女房产的三种方式看, 继承方式纳税最少, 不需缴纳税款; 在房产符合“满五唯一”条件下买卖方式比无偿赠与方式少缴纳税款1.5万元; 如果不符合“满五唯一”但“满二”, 买卖方式与无偿赠与缴纳税款一样; 如果都不满足即房产购买年限不足二年, 则买卖方式比无偿赠与多缴纳税款8.64万元。

### 三、父母给予子女的房产以后再出售时的纳税分析

子女获得老人的房产后, 未必会持有一辈子, 很可能在在以后出售。父母怎样给予子女房产能够使家庭利益最大化, 除了要考虑过户时的纳税情况, 还要考虑房产以后再出售的纳税情况。因此, 应比较子女以三种方式获得的房产以后再出售时的纳税情况。

出售时卖房人应纳税款主要包括增值税及个人所得税。是否缴纳增值税和购房时间有关系, 是否缴纳个人所得税和房产是否“满五唯一”有关系。在不同过户方式下税法对购房时间的确定不同: 个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间; 个人将通过受赠、继承等非购买形式取得的住房对外销售的行为, 其购房时间按发生受赠、继承行为前的购房时间确定。如果房产购房时间满2年, 则免征增值税; 如果房产购房时间满5年且

是唯一住房, 则免征个人所得税, 否则按规定缴纳增值税及个人所得税。

假定李某儿子获得房产后立即按市价150万元出售, 不同获得方式下的纳税情况如下:

1. 无偿受赠房产再出售。因为该套房产的购房时间按受赠前房产的购房时间确定, 已满5年, 所以再转让时可以免征增值税。

因为此房产不是李某儿子唯一的房产, 虽然已满5年, 但还要缴纳个人所得税。税法规定, 受赠人取得无偿赠与的不动产后再次转让该项不动产的, 不得核定征收, 只能按财产转让所得的20%缴纳个人所得税。由于房产无偿受赠, 没有购买成本, 因此一般财产转让所得即售价。应纳个人所得税=150×20%=30(万元)。

2. 买卖方式获得房产再出售。买卖方式获得房产立即出售, 购房时间不满2年, 应纳增值税=150/(1+5%)×5%=7.14(万元), 应纳个人所得税=150×1%=1.5(万元), 合计8.64万元。如果满2年以后再出售, 则免交增值税。只需缴纳个人所得税1.5万元即可。

3. 继承获得房产再出售。因为该套房产的购房时间按继承前房产的购房时间确定, 已满5年, 所以再转让时可以免征增值税。

个人所得税同无偿受赠房产一样, 应纳个人所得税=150×20%=30(万元)。

从本例中不同方式获得房产立即出售的纳税情况看, 无偿受赠及继承房产出售时纳税额一样, 都是30万元; 买卖方式获得房产再出售时纳税8.64万元, 远远低于前两者。如果买卖方式获得房产满2年后再出售, 则纳税更少。另外这三种方式取得的房产如果都符合“满五唯一”的条件, 再出售时都可以免征增值税及个人所得税。

结合李某夫妇给予子女房产过户时纳税情况及子女获得房产再出售时纳税情况综合分析, 无偿赠送房产及再出售缴纳税款合计34.5万元; 买卖方式过户房产及再出售缴纳税款合计11.64万元; 继承方式过户房产及再出售缴纳税款合计30万元。由此可知, 买卖方式纳税最少。

综上所述, 父母给予子女的房产如果仅考虑过户环节, 则继承方式纳税最少; 如果再考虑过户以后房产的处置环节, 在子女有房情况下买卖方式给予的房产纳税较少; 而在子女无房且房产购房时间满5年情况下, 继承方式最合适。另外, 在房产过户及出售环节尽量满足税法优惠政策条件可以节省大笔税款。

### 主要参考文献:

新元. 关于房子的那些税: 如何继承房产最经济[J]. 协商论坛, 2014(4).

作者单位: 徐州工程学院管理学院, 江苏徐州221008