

婚房“加名”涉税政策解读

彭新媛

(山东经贸职业学院会计学院 山东潍坊 261011)

【摘要】针对《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》实施以来在社会上引发的婚房“加名”热,本文结合案例对婚前或婚后买房、婚后“加名”以及婚前买房、婚前“加名”的相关税收政策进行了介绍并做出简要分析,以为纳税人更清楚地处理有关的涉税事宜提供帮助。

【关键词】婚房“加名” 涉税政策

2011年8月13日,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》(简称《解释三》)实施后,在社会上引起了很大反响,为确保婚后财产共有,不少地区出现了一股婚房“加名”热。然而,在“加名”业务办理过程中,很多夫妻或准夫妻对相关的涉税政策并不熟悉,产生了很多疑问。为了帮助纳税人更清楚、明确地处理相关涉税事宜,下面结合案例对有关的税收政策进行介绍和简要分析。

一、婚前或婚后买房,婚后“加名”

夫妻婚前或婚后购买的房产且产权登记在一方名下,婚后房产证“加名”主要涉及营业税及附加、个人所得税、土地增值税、印花税和契税。下面,我们结合具体案例来解读相关的税收政策。

例1:陈锋和王萍已结婚六年,婚前陈锋买下了青岛市滨海小区100平方米的三居室作为婚房,房屋总价60万元,首付20万元为陈锋父母资助,房产证登记在陈锋名下。结婚以后,陈锋和王萍通过六年努力终于还清了银行的贷款。《解释三》出台后,王萍为保障婚后财产共有,要求房产证上加上自己的名字,陈锋表示同意。但是夫妻二人对婚房“加名”的业务产生了很大的疑问:六年下来,房屋总价已经升至120万元,会不会因此要承担很高的税负呢?

涉税政策解读:

1. 契税。2011年8月31日财政部、国家税务总局联合发布了《关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》(财税[2011]82号),该文件就房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有的契税政策规定如下:婚姻关系存续期间,房屋、土地权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有的,免征契税。由此可见,夫妻无论是婚前还是婚后购买的房产且登记在一方名下的,婚后在房产证上“加名”,适用该文件的规定,应免征契税。

2. 营业税。根据《财政部、国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》(财税[2009]111号)第二条的规定,个人无偿赠与不动产、土地使用权,属于下列情形之一的,暂免征收营业税:①离婚财产分割;②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;③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;④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。夫妻婚后对房产证“加名”属于夫妻一方无偿将房产的一定份额赠与配偶,根据这一规定,可以享受暂免征收营业税的优惠。

3. 个人所得税。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,对符合以下情形的房屋产权无偿赠与,当事双方不征收个人所得税:①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;②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;③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。根据这一规定,对于夫妻一方将其自己拥有的房屋产权无偿赠与其配偶的行为,可以暂免征收个人所得税。

4. 土地增值税。根据《土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]138号)的相关规定,土地增值税只对有偿转让的房地产征税,对以继承、赠与等方式无偿转让的房地产,则不予征税。《土地增值税暂行条例实施细则》(财法[1995]6号)规定,房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为属于不征土地增值税的房地产赠与行为。夫妻婚后房产证“加名”相当于无偿将房屋产权赠与直系亲属,根据这些规定,不予征收土地增值税。

5. 印花税。根据《印花税法暂行条例实施细则》(财税[1988]225号)第五条的规定,单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据为产权转移书据,应按万分之五的税率征收印花税。同时对房产证和土地使用证应按权利许可证照每件5元来征收印花税。

案例分析:根据以上对相关涉税政策的解读可以得知,夫妻在婚后对房产证“加名”的行为相当于夫妻一方将自己拥有的房屋产权无偿赠与其配偶,免于缴纳契税,并且可以享受暂免征收营业税、个人所得税以及不予征收土地增值税的相关

税收优惠。因此,陈锋和王萍在婚房“加名”业务办理过程中,除了缴纳登记费、工本费、图纸资料费等相关手续费外,只需要对新办理的房产证按每件5元贴花即可,并没有额外的税收负担。

二、婚前买房,婚前“加名”

婚前对房产证“加名”实质上是男女双方在登记结婚之前办理共有产权,由于二人并不存在夫妻关系,则按照无亲属关系办理。一般情况下,可以参照二手房转让交易的处理程序,按照房屋过户来处理,因此产生的税费也较多。

例2:潍坊市民张新购买了一套位于市区的120平方米的普通住宅(唯一住房)作为婚房,该套房屋距离上次交易已经超过了5年,房子总价50万元,房产证登记在张新名下。《解释三》出台后,张新的未婚妻刘梅名下没有任何房产,欲与张新办理该房屋共有产权。在征得张新同意后,双方到房产部门签订一份产权转让协议,标明各自占房屋份额的50%。经过评估,目前房屋市价已上升至100万元,那么二人在婚房“加名”业务办理过程中需要缴纳哪些税呢?

涉税政策解读:

1. 契税。《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》(财税[2010]94号)规定,自2010年10月1日起,个人购买属家庭唯一住房的普通住房,在法定税率基础上减半征收契税。财税[2011]82号文件第二条规定,婚姻关系存续期间,房屋、土地权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有的,免征契税。需要注意的是,只有婚姻关系存续期间,一方房屋、土地变更夫妻共同所有才适用该文件的规定。如果双方不存在婚姻关系,比如案例中所提到的张新和刘梅,还没有登记结婚,那么在进行房屋产权变更时,“加名”是不享受契税免税优惠的。

2. 营业税。根据《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2011]12号)的规定,自2011年1月28日起,个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。根据这一规定,购买超过5年的普通住房婚前办理“加名”业务按照二手房过户来处理的话,则不需要缴纳营业税。

3. 城市维护建设税及教育费附加。《城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)第四条规定,纳税人所在地在市区的,税率为7%;纳税人所在地在县城、镇的,税率为5%;纳税人所在地不在市区、县城或镇的,税率为1%。2005年国务院《关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》规定,从2005年10月起,教育费附加率提高为3%,分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

4. 个人所得税。《个人所得税法》及其实施条例规定,个人转让住房,以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额,按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税。财政部、国家税务总局《关于个人所得税若干政策问题的通知》(财税[1994]20号)第二条规定,个人转让自用达5

年以上且是唯一的家庭生活用房取得的所得,暂免征收个人所得税。因而,自用超过5年以上的唯一家庭生活用房婚前办理“加名”业务,不需要缴纳个人所得税。

5. 土地增值税。根据《土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]138号)第二条的规定,转让地上建筑物并取得收入的单位和个人按规定缴纳土地增值税。根据财税[1999]第210号文件的规定,居民个人拥有的普通住宅,在其转让时暂免征收土地增值税。

案例分析:婚房“加名”变更后,张新的未婚妻刘梅拥有50%的产权,相当于整套房屋50%的产权发生了转移。由于刘梅名下以前没有任何房产,属于个人购买属家庭唯一住房的普通住房,可以享受减半征收契税的优惠。因此需要缴纳契税=100×50%×3%×50%=0.75(万元),双方签订了产权转移数据缴纳印花税=100×50%×0.05%=250(元)。

根据对相关涉税政策的分析,张新转让自用达5年以上并且是唯一家庭生活用房的普通住房,可以享受免征营业税、暂免征收个人所得税以及土地增值税的相关税收优惠。

综上所述,张新与其未婚妻刘梅婚前“加名”的业务只需要缴纳0.75万元的契税、按照签订的产权转移数据缴纳250元的印花税以及对新办理的房产证按每件5元贴花即可。但是需要注意的是,如果张新购买的住宅距离上次交易不满5年,那么在婚前“加名”变更的过程中不仅要缴纳契税、印花税,而且需要缴纳营业税、个人所得税等,税收负担较重。

三、小结

婚前或婚后买房、婚后办理“加名”没有额外的税收负担,只需要对新办房产证按每件5元贴花;而婚前买房、婚前“加名”变更则有可能缴纳契税、营业税及附加、个人所得税、印花税等,较之第一种情况纳税人要承担较高的税负。

主要参考文献

1. 高允斌.公司税制与纳税筹划.北京:中信出版社,2011
2. 庄粉荣.纳税筹划实战精选百例.北京:机械工业出版社,2010
3. 财政部,国家税务总局.关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知.财税[2011]82号,2011-08-31
4. 财政部,国家税务总局.关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知.财税[2009]111号,2009-09-27
5. 财政部.土地增值税暂行条例实施细则.财法字[1995]6号,1995-01-27
6. 财政部,国家税务总局.关于调整个人住房转让营业税政策的通知.财税[2011]12号,2011-01-27
7. 国务院.城市维护建设税暂行条例.国发[1985]19号,1985-02-08
8. 财政部,国家税务总局.关于个人所得税若干政策问题的通知.财税[1994]20号,1994-05-13
9. 财政部,国家税务总局,住房和城乡建设部.关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知.财税[2010]94号,2010-09-29