



齐鲁法援在线

扫描二维码, 半价打官司

本报济南7月14日讯(记者 宋立山) 本报“法援在线”栏目正式启动“半价打官司”公益项目以来,已经有50多人申请,本报也将原定的每周选出1—2名读者增加至5—8名。您若有需要,赶紧扫描文末的二维码,添加“齐鲁法援在线”微信公众号并报名。

今年4月初,本报开设“法援在线”栏目,搭建专业贴心的法律咨询平台,一方面在全省范围内招募律师,成立齐鲁公益律师团;另一方面,读者可以通过热线电话、“齐鲁法援在线”公众微信号,向律师团成员咨询法律问题。

栏目开设以来,大量知名律所和专业律师踊跃报名,加入齐鲁公益律师团,同时,每天有上百个读者在此获得免费的法律咨询服务。为进一步彰显栏目公益性,栏目组又推出“半价打官司”公益子项目,每周从咨询者中选取一定人数,依托律师团成员,半价为其打官司。

半价指的是,在省物价局和司法厅联合下发的《山东省律师服务收费标准》基础上,至少为读者提供半价优惠。这样既能体现公益性,又尊重律师的劳动。同时,为维护项目的公益性和律所、律师的公信力,不得先抬高收费,然后再打折。

不管您遇到的是婚姻、继承问题,还是劳动争议、交通事故,或是重大的经济纠纷,我们都有擅长相关领域的律师。读者需扫描二维码,关注“齐鲁法援在线”微信公众号,发送自己的问题,留下联系方式,并注明申请半价打官司。对于入选者,我们会及时与您联系,核实相关信息,对接相关律师。对于未入选的粉丝,我们也将提供免费的法律咨询,需要聘请律师的,我们可以为您牵线搭桥,对接业务素质过硬的律师。

同时,为了更好地服务分布于各地的读者,我们在全省范围内继续征集有

志于此的律所和律师,以个人名义报名者需取得律师执业证,无不良执业记录。本报将定期报道“半价打官司”的运行情况,体现参与该项目的律所和律师的工作。详情请致电0531-85193564。



留房给子女, 别留成一堆麻烦

继承、买卖、赠与, 各有各的道儿

1 赠与

公证不公证 效力大不同

王大爷要把房子过户给儿子王晓松,一般来看有三种方式:继承、赠与和买卖。老人健在时可以选择赠与和买卖。既然国税总局的新规针对赠与,那法援妹就先跟大家讲讲赠与的事儿。

先说说国税总局的这个规定,实际上在一些城市已经实行啦,比如济南。齐鲁公证处、泉城公证处均表示,从去年开始济南市就不再要求办理免营业税手续时提供公证书了。

“就是说赠与不再强制公证”,齐鲁公证处公证员孙霞分析,如果在以前,王大爷要是和儿子签订赠与合同的话,没有公证就无法办理过户手续,以后就不受影响了。



不过,可不要以为赠与公证就没有意义了。王大爷和儿子签订的这份赠与协议,公证不公证有相当大的区别。

合同签订以后双方来到公证处办理了公证,并办理了房产过户手续。没想到之后王大爷和儿子闹起了矛盾,他想把赠与合同撤销,把房子要回来,但王晓松不愿意,这时候王大爷就被动了。

“如果赠与合同没有经过公证,在房产没有过户交付之前,赠与人可以行使任意撤销权,而经过公证的赠与合同,赠与人就不能行使这一权力,要撤销必须符合法定条件。”齐鲁公证处公证员于朝勇介绍,包括严重侵害赠与人或赠与人的近亲属,对赠与人有扶养义务而不履行,不履行赠与合同约定的义务等。

这意味着王大爷很难将房子“追”回来。可见,公证过的赠与合同“威力”更大,建议大家擦亮眼。

法援妹



本报记者 马云云

最近,国税总局出台的一个新规引发法援妹对房产过户这一问题的浓厚兴趣,在齐鲁法援在线的微信公众号上发起讨论,“作为父母,如何将房产转移给子女更合适?”

国税总局发布公告的大致内容是,从本月起,个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人等三种方式无偿赠与不动产、土地使用权时,在办理营业税免税手续时可以不提供公证书。

实际上,赠与只是老人将房产转移给孩子的一种方式。除了它还有哪些其他方式可以选择?又各有哪些利弊?本期法援妹帮您扒一扒。

3 算账

赠与比买卖划算? 还真不一定

说了这么多,要把房子给孩子,老人在继承、赠与和买卖中选择哪个?法援妹把行家的建议一一给您道来。

山东众成仁和律师事务所张凯律师认为,选择继承方式支出的费用是最低的,“没有营业税、个税和契税,只需要办理公证。继承人凭借继承权公证书到房屋管理部门办理过户更名即可”。

通过住房买卖办理过户的主要费用有营业税、个人所得税和契税三种,所收税费与住房实际情况有关。选择赠与的话,目前免征个人所得税和营业税,但缴纳的契税相对较高。

而既然不需要缴纳个人所得税和营业税,现在又不强制公证,那么老人如果想在生前转移房产,是不是赠与更划算?

并非如此。济南市房管局有关人士介绍,由于住房年限、面积等要素不同,情况非常复杂,很难草率地讲哪

种更划算。比如子女本身有一套或更多套住房,或者转移住房的面积超过144平方米,那么赠与所要缴纳的税费不会超过交易;如果同时满足三个条件,即住房在144平方米以下,房产证取得时间超过2年,买卖双方以家庭为单位只有这一套住房,那么,肯定交易比赠与划算得多。

他同时提醒,赠与可能面临一个问题,就是通过赠与取得的住房再出售时可能要缴纳较高的个人所得税。

鉴于情况复杂,关于税费问题,建议先咨询房管或税务部门,厘清以后再做决定。



2 继承

刚立完遗嘱 儿子就不孝顺了

除赠与外,还可以选择买卖或继承,父母和子女间的买卖与普通的市场交易一致,法援妹在这里就不啰嗦了。着重探讨下继承问题。

如果老人去世,住房只能以继承的方式转移。“继承主要分遗嘱继承和法定继承”,泉城公证处业务负责人冯培明说。顾名思义,遗嘱继承是根据老人生前所立遗嘱处分其个人财产,法定继承是老人生前没有安排,就按照法律规定处分财产。

现在公证处办理的大部分继承公证为法定继承。与赠与相比,这项业务相对复杂,根据继承法规定,配偶、子女、父母均为第一顺序继承人,老人去世后,子女办理继承公证时,公证处要审查还有哪些其他继承人,哪些仍健在,都有什么意思表示,比如(外)祖父母是否已经离世,其他兄弟姐妹是愿意继承还是同意放弃。公证处如果审查不严,遗漏了继承人,相当于侵犯了该继承人的合法权益。如果有证据证明公证处有过错,公证处还应该承担相应的民事责任。

“不能剥夺了其他继承人的继承权,而且出现过故意隐瞒、造假的情况,所以我们要非常仔细。”冯培明说。如果继承人之间就分割遗产有纠纷,建议走诉讼程序,由法院定夺。

老人也可以选择立遗嘱。老人一生中可以立多份遗嘱,但以最后立的遗嘱为有效。遗嘱分为公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱等五种形式,其中公证遗嘱效力最高。冯培明正在办理一起业务,济南老人洪明(化名)有一子一女,2005年他立下遗嘱,表示身后将把自己的一套房子留给儿子。他给遗嘱做了公证。但从2010年开始,儿子对他越来越不孝顺,甚至打骂虐待老人,老人决定再立一份遗嘱,将此前的那份遗嘱撤销。

洪明老人这还不算最折腾的。现实中,不少老人存在反复立遗嘱的情况,不久前一位有四个子女的老太太,竟然先后立了五份遗嘱,前面四份是分别将住房给不同的子女,最后一个是撤销先前所立的所有遗嘱。



4 权衡

单独赠给儿子 儿媳妇就没份

除了经济账,还要考虑其他效果。

与继承、买卖不同,赠与的房屋可以认定为子女的夫妻一方个人财产。去年,济南市民章大爷找到于朝勇咨询,他和老伴共同拥有一套房产,儿子已经结婚,但夫妻感情不好,正在闹离婚。不久前老伴去世,按照继承法,老伴对住房拥有的一半产权中,有一半是他的,一半属于儿子,如果就这么继承了,儿子继承的四分之一房产属于小两口的夫妻共同财产,但是考虑到两人即将离婚,章大爷决定,先让儿子放弃继承,让房屋先完全成为自己的,然后再将房屋赠与了儿子,这样,房产就成了儿子一方的个人财产,儿媳妇就没了份。

另外,如果老两口意见不统一,夫妻共有的房产如何处置?山东嘉孚律师事务所律师刘良玉说,这种情况下,两位老人可以分别根据自己的意愿单独处理自己拥有的那部分产权。

不少业内人士并不赞同老人在生前过早处置房产,“如果老人只有一套房的话,生前就把房子给了孩子,如果孩子不养老怎么办?”于朝勇说。

“建议通过继承的方式过户”,张凯说,赡养老人也是法律规定的义务,目前我国尚未实行遗产税,等老人百年之后,子女通过继承获得房产,既节省成本也有利于维护家庭的稳定,防范道德风险。

“继承较适用于关系较为和谐的家庭”,刘良玉分析,因为继承公证需要法定继承人达成一致,如果有一方不予配合,就无法正常公证,只能走诉讼程序。

但他同时提醒,如果选择继承的话,而父母恰巧又留下了债务,那么,继承人需要在继承财产范围内承担债务。

立遗嘱也是一种选择,但冯培明建议要慎重,一般立遗嘱确定遗嘱受益人的时候就剥夺了其他法定继承人的继承权。如果所有子女都尽了赡养老人的义务,儿女们都能继承才公平。当然,可能老人考虑有的子女日子过得比较艰苦想多给他们一部分也在情理之中,但是直接剥夺其他子女的继承权应该尽量做好与子女间的沟通,否则,可能对家庭和和睦带来负面作用,“尤其多次立遗嘱可能引发家庭矛盾。”