

夫妻及亲属间房屋产权归属及变动的法律规定

引言

《中华人民共和国婚姻法》(以下简称“《婚姻法》”)在经过 2001 年的重大修改后,最高人民法院在 2001 年、2003 年和 2011 年陆续颁布了关于《婚姻法》适用的三个司法解释。特别是 2011 年 8 月 13 日实施的《关于适用<中华人民共和国婚姻法>若干问题的解释(三)》(法释(2011)18 号)(以下简称“**婚姻法释(三)**”),针对审判实践中亟待解决的婚前财产、夫妻共同财产、结婚登记瑕疵处理、不动产善意取得等问题作出了进一步规定。其中,针对夫妻一方财产和共同财产的认定和处理的规定,经过持续发酵和热炒,引发了社会舆论的广泛关注和讨论,但充斥其间的各路“专家观点”和“操作解读”也不乏误读和错漏。

本报告拟沿着《婚姻法》中有关夫妻共同

财产的原则,综合历次司法解释中有关夫妻共同财产的演进性规定,梳理出现行有效规定下有关夫妻一方所有房产和共同所有房产的界线标准。同时,本着务实和厘清实践操作的态度,本报告也就实践中常见的有关房产证“加名”、“减名”、亲属间房屋过户、交易税费等内容进行相应的总结。

1 夫妻共有房产的界定

根据《婚姻法》规定¹,夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产,归夫妻共同所有,由此确立了夫妻共有财产认定的基本原则。其后,在婚姻法释(二)、婚姻法释(三)中就各类具体情形做了进一步规定。具体到房屋而言,综合该等规定,应认定为夫妻共有房产的情形如下表 1 所示。

表 1

序号	具体情形		法规依据
1.	购置	在婚姻关系存续期间以夫妻共同财产所购置的房屋	《婚姻法》第 17 条
		由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的、权属证书登记在一方名下的房屋	婚姻法释(二)第 19 条
2.	继承或受赠	在婚姻关系存续期间继承或赠与所得的房屋。但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的除外	《婚姻法》第 17 条
		当事人结婚后,父母为双方购置房屋所提供的出资。但父母明确表示赠与一方的除外	婚姻法释(二)第 22 条
		当事人结婚前,父母为双方购置房屋出资的,明确表示赠与双方的房屋	婚姻法释(二)第 22 条
		由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有。但当事人另有约定的除外	婚姻法释(三)第 7 条

¹ 第十七条夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产,归夫妻共同所有:(一)工资、奖金;(二)生产、经营的收益;(三)知识产权的收益;(四)继承或赠与所得的财产,但本法第十八条第三项规定的除外;(五)其他应当归共同所有的财产。

3.	书面约定	夫妻以书面形式约定婚前财产中的房屋为夫妻共同所有的	《婚姻法》第 19 条
----	------	---------------------------	-------------

2 夫妻一方所有房产的界定

与夫妻共有房产相对应,《婚姻法》相应规定

了应属于夫妻一方所有房产的情形²。综合三个司法解释,应认定为夫或妻一方所有房产的情形如下表 2 所示。

表 2

序号	具体情形		法规依据
1.	婚前房屋	属夫或妻一方婚前财产的房屋	《婚姻法》第 17 条
2.	继承或受赠	夫妻在婚姻关系存续期间继承或接受赠与所得的财产,遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的房屋	《婚姻法》第 17 条
		当事人结婚前,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对自己子女的个人赠与。但父母明确表示赠与双方的除外	婚姻法释(二)第 22 条
		当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的,明确表示赠与一方的,该出资应当认定为该一方所有	婚姻法释(二)第 22 条
		婚后由一方父母出资为子女购买的、产权登记在出资人子女名下的房产	婚姻法解释(三)第 7 条
3.	书面约定	夫妻采用书面形式约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产中的房产全部或部分归各自所有	《婚姻法》第 19 条
4.	特殊情形	夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。不能达成协议的,人民法院可以判决该不动产归产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时应根据财产的具体情况,照顾子女和女方权益的原则判决,由产权登记一方对另一方进行补偿	婚姻法释(三)第 10 条
		婚姻关系存续期间,双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋,产权登记在一方父母名下,离婚时另一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理	婚姻法释(三)第 12 条
5.	与夫妻共有房屋的关系	为夫妻一方的所有的房屋,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同房屋。当事人另有约定的除外	婚姻法解释(一)第 19 条

3 房屋产权变动

前文第一、二部分界定了夫妻共有房产与一方所有房产的判断标准,在此基础上,如果相关房产权属在夫妻间发生变动,例如产权人由夫或妻一方增加为夫妻双方(简称“加名”),或由夫妻双方变

更为夫或妻一方(简称“减名”),或由夫或妻一方变更为另一方(简称“换名”),与房屋产权变动相关的税费(例如契税、营业税、个人所得税、印花税等)如何征收?夫妻以外的亲属之间(包括近亲属和非近亲属)发生房产权属变动的,如何征收税

² 第十八条有下列情形之一的,为夫妻一方的财产:(一)一方的婚前财产;(二)一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用;(三)遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产;(四)一方专用的生活用品;(五)其他应当归一方的财产。

费？下文将就此予以详细介绍。

3.1 夫妻间房屋产权变动

(1) 加名、减名、换名

在婚姻法释（三）实施后，众多家庭为避免夫妻间房屋归属问题出现争议，纷纷扎堆办理房产证“加名”手续，而各地最初对待此种“加名”的房屋产权变更登记是否需要征税的问题，经历了由混乱到统一的过程。直至 2013 年 12 月 31 日，财政部、国家税务总局发布《关于夫妻之间房屋、土地权属变更有关契税政策的通知³》（财税[2014]4 号），对夫妻间房屋、土地权属“加名”、“减名”、“换名”等情形的契税政策有了全面、明确规定。即属于下列四种情况之一的，夫妻间的房屋产权变更免征契

税：

- i 加名：房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有的；
- ii 换名：房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻另一方所有的；
- iii 减名：房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的；
- iv 份额变更：房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

(2) 继承、赠与

除加名、减名、换名所涉契税外，就夫妻间其他形式房屋产权变动所涉税种、税率，请参见表 3。

表 3

序号	事由	税费		法规依据
1.	继承(含法定继承、遗嘱继承)	契税	不征契税	《国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》(国税函[2004]1036 号)
		营业税	暂免征收	《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)
		个人所得税	不征	《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)
		印花税	征收, 税率为核定金额的万分之五	《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 11 号) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税字[1988]第 225 号)
		土地增值税	不属于应缴纳土地增值税的情形	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号)
2.	赠与	契税	全额征收契税, 税率视地区不同在 3—5%之间	《国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144 号)
		营业税	暂免征收	《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)
		个人所得税	不征	《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)
		印花税	征收, 税率为核定金额的万分之五	《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 11 号) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税字[1988]第 225 号)
		土地增值税	不属于应缴纳土地增值税的情形	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号)

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)同时废止。该文仅规定在婚姻关系存续期间, 对房屋、土地权属原属夫妻一方所有, 变更为夫妻双方共有的, 免征契税。

3.2 近亲属间房屋产权变动

除配偶关系外，就近亲属（指父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹）间的房屋产权变动，相关政策与表 3 规定一致，在此不再赘述。

需要特别说明的是，以北京市的实践操作为例，办理近亲属间房屋赠与免税手续时，需要提交公证机构出具的赠与人 and 受赠人亲属关系的公证书、经公证的赠与合同（或赠与公证书）等文件；办理近亲属间房屋继承免税手续时，需要提交公证机构出具的继承权公证书等文件。

此外，在近亲属之间，如果房屋产权变动形式为买卖，则适用商品房买卖的一般规定。因其非本文关注重点，故不再赘述。

3.3 非近亲属间房屋产权变动（继承/赠与）

为行文方便，前文所述夫妻、近亲属范围以外的具有亲属关系的个人，统称为非近亲属。针对非近亲属间的房屋继承、赠与，相关规定也存在特殊的税收政策，但总体而言，其与近亲属间房屋产权变动的税费政策趋同，唯契税、个人所得税和营业税略有不同，具体请见下表 4。

表 4

序号	事由	税费		法规依据
1.	遗嘱继承	契税	非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的房屋权属，属于赠与行为，应参照赠与行为征收契税，税率视地区不同在 3—5% 之间	《国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》（国税函[2004]1036 号）
		营业税	同表 3	《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）
		个人所得税	房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的遗嘱继承人或者受遗赠人，对当事双方不征个人所得税	《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）
		印花税	同表 3	《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 11 号） 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税字[1988] 第 225 号）
		土地增值税	同表 3	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第 6 号）
2.	赠与	契税	同表 3	《国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》（国税发[2006]144 号）
		营业税	个人无偿赠与不动产、土地使用权属于下列情形的，暂免征营业税： (a) 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； (b) 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的遗嘱继承人或者受遗赠人	《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）
		个人所得税	以下情形的房屋产权无偿赠与，对当事双方不征收个人所得税：(a) 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的，(b) 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的遗嘱继承人或者受遗赠人	《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）

		印花稅	同表 3	《中华人民共和国印花稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令 第 11 號) 《中华人民共和国印花稅暫行條例施行細則》(財稅字[1988] 第 225 號)
		土地增值稅	同表 3	《中华人民共和国土地增值稅暫行條例》、《中华人民共和国土地增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1995]第 6 號)

4 結論

根據官方統計數據顯示，近幾年來全國法院一審受理婚姻家庭糾紛案件呈逐年上升趨勢，且案件相對集中於婚前貸款買房、夫妻之間贈與房產、親子鑑定等爭議較大的問題。在婚姻法司法解釋特別是婚姻法釋（三）出台前，缺乏明確、統一的标准。相關司法解釋的出台，對結婚登記程序瑕疵的救濟手段、父母為子女結婚購買不動產的認定、離婚案件中一方婚前貸款購買不動產的處理等問題做出了規定，在一定程度上給出了相對明確的法律適用标准，提高了審判實務中的工作效率。

但現行婚姻法及相關司法解釋在法理上仍存在諸多值得商榷之處。

例如，對於夫妻財產制，我國採用的是以法定財產制為主，以約定財產制為補充的制度。法定財產制在我國即共同財產制，表現為婚姻法第 17 條⁴的規定。約定財產制主要表現為婚姻法第 19 條⁵規定以及此後的婚姻法司法解釋。在婚姻法釋（三）施行前，在婚姻法及其司法解釋中，立法傾向為將夫妻關係存續期間獲得的贈與財產規定為夫妻共

同財產，但在婚姻法釋（三）中出現了逆轉，主要表現為婚姻法釋（三）第 7 條規定。

又如，將產權登記即視為父母對自己子女一方的贈與的意思表示，雖然在司法實踐中便於司法鑑定，但其合理性值得商榷，並且，其收窄了當事人意思表示的表現形式類型，未能充分体现上位法的立法本意。

現行婚姻法及其司法解釋弱化了夫妻財產的身份性和倫理性，吸收了很多財產法的規定。但顯然二者有交叉亦有區別，簡單的植入財產法的規定而不考慮該等財產上附加的身份性和倫理性未必能真正有效理順夫妻間的財產關係。

房產作為夫妻財產關係中的重要內容，尤引人關注。其不僅事關夫妻財產關係本身，也會影響近親屬、非近親屬間的房屋產權歸屬及變動。但不論法律條文如何規定，在具体條文背後應有一以貫之的價值導向，而非為解決一時之需的權宜之計。婚姻法釋（三）中的很多內容是在以前的法律條文中所沒有的，這些改變是否適合我國國情，是否會成為好的價值導向等都值得深入探討。

⁴ 第十七條夫妻在婚姻關係存續期間所得的下列財產，歸夫妻共同所有：（一）工資、獎金；（二）生產、經營的收益；（三）知識產權的收益；（四）繼承或贈與所得的財產，但本法第十八條第三項規定的除外；（五）其他應當歸共同所有的財產。夫妻對共同所有的財產，有平等的處理權。

⁵ 第十九條夫妻可以約定婚姻關係存續期間所得的財產以及婚前財產歸各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。約定應當採用書面形式。沒有約定或約定不明確的，適用本法第十七條、第十八條的規定。夫妻對婚姻關係存續期間所得的財產以及婚前財產的約定，對雙方具有約束力。

李立山 顧問 電話：010 8519 2428 郵箱地址：lilsh@junhe.com

程虹 合夥人 電話：021 2208 6309 郵箱地址：chengh@junhe.com

羅永強 律師 電話：010 8519 2184 郵箱地址：luoyq@junhe.com

張蓉 律師 電話：010 8519 2440 郵箱地址：zhangrong_leah@junhe.com

何佳青 律師 電話：021 2208 6229 郵箱地址：hejq@junhe.com

