

■律师帮帮团

房子在已故老头名下,怎么过户给儿子

想把老头名下的房子给儿子,有什么手续

提醒 房传给子女要考虑后续售房成本

想趁着自己还能动时把房子过户给儿子,有什么手续?怎么把房子过给儿子更省税费?近期,本报律师帮帮团热线18975148292接到了读者咨询后,邀请本报法律顾问、资深律师冯观给予了及时解答。

如果您有关于遗嘱、继承、房产、婚姻、股权等方面的问题,都可联系我们,我们将尽全力为您解答、出谋划策。(本报记者刘惠)

河北石家庄的何女士 我86岁了,公婆已过世,老头也走了9年了。我们年轻时买了一套房,写的是他的名字。老头在的时候,我们就商量着:老大有房,老二没房,这套房给老二。自老头走后,这9年来,两个儿子下了班就轮流来照顾我,天天如此。我们母子三人在一起时,也达成了协议:房子过户给老二。但老二不同意自己一人享受父母的财产,说哥哥也有分得财产的权利,他指出这套房将来过户给他后,他按房子的市场价,将房价一半的钱给哥哥。

我年纪大了,想趁着还能走动,尽早把房子的过户手续给办了。请问过户有哪些手续?怎么过给他更省税?

冯观 一般而言,如果老伴已过世,房子又在自己名下,可直接去当地的房地产管理局,把房子过户给子女,但会涉及契税等问题,税费计算方式要问当地房地局。但如果通过立遗嘱做公证的方式,把名下的房产转给子女,等自己去世后由子女继承,就不要交税。

这套房是你和老伴一起买的,写的是老伴的名字。你的公婆、你

和两个儿子都有继承权。但你公婆已故,这套房就由你和两个儿子来继承。建议两个儿子带你一起去公证处做个公证,公证费比过户的相关契税等要少很多。你可直接把房子过户给二儿子,你和大儿子都到场放弃继承即可。然后,老二拿着公证书、产权资料等去房地局,应该就能直接过户。老二可给老大写个书面协议。虽然凭老大和老二的关系来说,就算不写协议,老二也会主动给。但为了保障老大的权益,可以在做房屋公证时一并做个协议的公证。

房产传给子女也要考虑子女后续转让费。房产传承给子女有买卖、赠与、继承三种方式过户。其中,继承的成本和费用最低,但若子女以后卖房,则有所不同。

赠与房产再出售,个税按转让受赠房屋收入减去原购买成本及相关费用的差额的20%征收。继承方式过户,继承人名下没房的,再转卖时,只要房产满5年,不需交个税,继承过户最划算;继承人名下有房产,再转卖就要缴纳房产全值1%或差额20%的个税。如房价变动不大,继承仍较划算。如只能按差价20%交税,且房价涨幅较大,买卖过户则更划算。因此,如子女获得房产的主要用途是长期居住,建议通过继承或赠与的方式。如子女考虑将房产出售,房产买卖的方式则能在未来再出售时省下一笔税费。

有多套房的家庭,可出售升值空间小甚至有贬值风险的房产,换成金融资产,传承成本更低。(财富管理研究专家 陈长顺)



别让猫上床睡觉

猫喜欢上床是令很多宠物主人头疼的问题。与猫过分亲密接触可能感染弓形虫病、猫抓病、猫癣、狂犬病等病。正确的做法是训练猫养成到猫窝睡觉的习惯。假如猫已形成了上床钻被窝的习惯,应进行纠正。下面介绍几个小技巧,让猫远离你的床。

1.要学会对猫咪说“不”。猫是很聪明的动物,每次当它跳到床上时,立刻把它移开,坚决地对它说“不”,次数多了,就能强化它的记忆。

2.为猫咪选择一个合适的窝。如果猫喜欢睡在被子下面,或封闭的空间里,选择一个有罩的窝或者有高边的窝。新窝会让猫感到陌生,可以使用猫喜欢的毯子或有主人气味的旧T恤放在新窝中,让它感到安全。

3.猫通常不喜欢奇怪的物品和声音。可以把铝箔或双面胶贴在你的床上。铝箔容易发出噪音,而双面胶会在猫走过时让它感觉到不愉快,以此让猫对床失去兴趣。(摘编自《中国家庭报》)

眼下,旅游市场火了起来,特价机票也越来越多。在没有看清特价机票的诸多附加条件时就贸然下单,容易贪小便宜吃大亏。

当心行李托运费比机票贵 “我看直飞的航班贵,就选了中转航班。没想到,后来加上行李托运费反而花了更多的钱!”家住天津滨海新区的文女士说,前段时间,她带着家人去海南度假,买的特价机票,发现附加条件较多,比如不包含托运行李,连常见的20英寸登机箱甚至是稍大的手提包都无法带上飞机,只能额

外花数百元自费托运。提醒大家:如果行李太多,建议先在官网购买行李托运费,比现场托运收费便宜。

分段行程留出中转时间 一些精明的旅游者会把一段长途行程分成两段甚至三段来分别购买机票。业内人士提醒,这种方式中,一旦前序航班晚点或取消导致错过后续航班,产生的改签、退票等损失,航空公司不会额外赔付和处理。如果后续行程无其他航班可改签,那消费者更可能面临行程“泡汤”的损失。建议消费者订票时,针

对一些准点率不高的前序航班,可以安排在中转地区留足停留时间,或干脆安排在中转地停留一天,以保证后续航班能顺利衔接,也可考虑购买延误险等进行保障。

订机票首选航空公司官方App 机票不是订的时间越早越便宜,距起飞时间一个月和一周的航班价格起伏较大。含周末、节假日的机票都比平时贵,错峰一到两天,就会便宜不少。买机票首选航空公司官方App。如在第三方平台购票,要多比较价格。(摘编自《北京青年报》《今晚报》)

湿厕纸不是擦屁股的最后一步

99.9%杀菌、孕婴级产品……如今,打开电商直播平台或生活博主的分享,就会看到湿厕纸的身影。不过,江苏南京27岁的小戴因为长期使用湿厕纸清洁杀菌,患上了肛周湿疹。

南京市中医院肛肠科副主任医师谭妍妍提醒,在肛周区域过度清洁,包括在洗澡时过度清洗、在排便后大量使用湿巾等,都可能导致局部创伤、加重肛周瘙痒等症状。她介绍,肛周的皮肤抗菌能力超强,只需要保持干燥的环境,根本不需



要额外的杀菌消炎。但湿厕纸也不是不可以使用,尤其对于痔疮患者比较友好。“需注意的是,湿厕纸清洁绝非擦屁股的最后一步,用湿厕纸清理皮肤后,最好再用干厕纸擦除残留在皮肤上的水分。”谭妍妍表示,对大部分人来说,肛门的清洁用清水即可。

河南省洛阳市中医院

肛肠科主任张博说,大部分人只要使用湿厕纸没有不适,均可继续使用。同时,选对湿厕纸也很重要。建议消费者选择时,先要看产品有无添加酒精、香精、荧光增白剂、植物提取液等刺激皮肤的成分;若条件允许,尽量选原生木浆的湿厕纸,更亲肤,且水溶性好。此外,打开包装封口,抽取湿厕纸后,应及时贴好胶片,合上盖子。这样既能避免湿厕纸水分蒸发后变干,又能保证其不被污染。(摘编自《扬子晚报》《洛阳晚报》)

机洗纤维被别超半小时

纤维被也被称为“太空棉”,由涤纶、人造纤维等制作而成。市面上纤维被分为四孔、七孔、九孔3种。孔数越多,被子的透气性越高,也越柔软有弹性,且保暖性更好。许多人喜欢纤维被的原因在于它可以机洗,且不会变形。建议清洗的时间以半小时为佳,然后彻底晒干,以免影响其使用寿命。(摘编自《新晚报》)

家有打印机勤开窗

很多家庭配备有打印机,为了用得更安全,以下几点需要注意。1.把打印机安置在远离家人生活起居的地方。如果打印机正在工作,应尽可能离打印机3—5米远,以减少粉尘、臭氧的吸入。2.室内要及时开窗通风换气,排走颗粒物。3.使用原装硒鼓或原装墨盒。废弃的硒鼓和墨盒不要在家里长期存放。4.给打印机换墨盒时,应戴好乳胶手套。5.避免长时间待在打印机旁边。打印机不用时要关闭电源。(摘编自《新民晚报》)