

# 房地产税来了！有人抛售房产买保险！保险才是财富传承最好的选择

香港资产管理区域 2018-10-09

PMDHK旧贴文：2017年11月14日



**房地产税真的要来了吗？到底如何征收？日前，财政部部长肖捷日前在《党的十九大报告辅导读本》中撰文回答了上述问题。这篇名为《加快建立现代财政制度》的文章，谈及房地产税，明确未来的房地产税将按照房屋评估值征收。要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，逐步建立完善的现代房地产税制度。**



可以说房地产税已经如箭在弦。那么，这将对房地产市场会产生怎样的影响？哪些人会害怕？

## 房地产税出台，哪几类人最受伤

### 1 在中心城市囤积了大量住宅的人

#### 伤害指数★★★

从目前民意来看，在中心城市实施“累进制、惩罚性”的房产税，是很有可能。对于拥有100套住宅的人来说，即便第一套免征、从第五套开始累进税率，他的压力也会非常大。到时候会出现集中抛盘，对中心城市短期房价构成影响。这可能意味着，囤积大量房子的人财富将显著缩水。

### 2 盲目购买了旅游物业、养老地产的人

#### 伤害指数★★★★

如果不是顶级旅游区，不是配套好、位置佳的房子，旅游地产只能等着免征房地产税。如果不能免征，则其持有成本大增，加上利用率不高，这类房子将成为鸡肋。

### 3 盲目购买了三四线城市郊区、新区住宅的人

#### 伤害指数★★★★

绝大多数三四五线城市人口增长乏力，各地围绕着高铁站建设的“高铁新城”很多都非常荒凉。如果你盲目在这些地区购买了住宅，未来开征房地产税后也会非常惨。

### 4 加杠杆、超承受能力买多套房的白领

#### 伤害指数★★★★

如果房地产税的开征，会让房价进入一个平稳期，房子很难套现。这些人“死扛现金流压力”的期限就会加长，生活会变得比较痛苦。

### 5 在三四线城市囤积了大量住宅的人

#### 伤害指数★★★★★

相对而言，这种人更惨。即便在三四线城市不实施累进制、惩罚性的房地产税，他们持有房产的成本将大增。但由于多数中西部三四线城市人口增长乏力，很多家庭都拥有多套房，所以很难通过出租转嫁房地产税，而卖房子很有可能找不到接盘侠。

### 6 手中有套房、负债率非常高的炒房者

#### 伤害指数★★★★★

房地产税如果出台这个消息，就足以对这类人产生巨大的压力。因为消息公布后，会加剧市场的僵持，目前仍然拿了很多房子、承担巨大债务的炒房者，将会非常困难。他们只能选择斩仓，否则房子可能断供被银行申请查封、拍卖，到那时套现价格会更低。

房地产税开征如箭在弦，未来房子持有成本提高，收益预期降低，或将催生“买房容易养房难”的局面。有专家认为，十年后最便宜的或许是房子！

## 智慧女人卖房买1200万保险

拥有4套房产的王女士，卖掉了一套房子，毫不犹豫的为自己购买了1200万保额的终身寿险，年缴保费数十万，受益人分别为儿子（获得保险金60%），老公（保险金20%），父亲和母亲（保险金20%）。

拿到保单的王女士像吃了颗定心丸，虽然身边绝大多数亲友不理解她的做法，可她自己却没有悔意，她说：“大财富时代要学会资产配置，之前的财富渠道太单一，主要是房产，**未来的房地产走势我无法判断，不如换成相对可以确定的保险，作为锁定风险，保全资产的一个方式。**”

原来，之前王女士的一个朋友出事了，他的爱人和父母为了争夺遗产打起了旷日持久的官司，搞得企业破败不说，儿子出国读书的事情也无法解决。而且遗留的几套房产也因为属于遗产纠纷而无法处置。

王女士说，“保险可以指定受益人，**我买了1200万，孩子凭保单就可以领取，能不能避税是其次，先让资产保全顺利传给孩子是重点，另外，万一我有个什么问题，对父母的义务也可以兼顾。**”

## 保险是家庭财富传承最好的方式

目前家庭财富传承主要有这几个方式：

### 1 法定继承

法定继承容易产生纠纷，新闻报道屡见不鲜。法定继承“合法不合理”的情况有可能导致最后亲人之间因为争产对簿公堂，感情破裂。

### 2 遗嘱继承

遗嘱继承指按照遗嘱分配遗产的方式。同时，当财富作为遗嘱继承时，不能规避债务和遗产税。

### 3 家族信托

家族信托是指以个人的名义把财产交由第三方机构管理，并分配给受益人的方式。在我国，通常是委托银监会批准成立的信托投资公司。家族信托的起点通常在3000万元以上，比较适合高净值客户。

### 4 保险传承

目前的保险设计，通常会附加万能账户，通过复利属性来实现资产增值。它本身的产品特点，既能体现寿险保障功能，也有一定的投资收益。因此，一份适用于财富传承的保险，既是人寿保险，也是储蓄保险。

## 一、受益保险金不用于抵债



《合同法》第七十三条：因债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

注：最高人民法院于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)第十二条：债务人自身的债权是指基于扶养、抚养、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人身保险、人身伤害赔偿请求权等。

## 四、不用公证的婚前专属财产



《婚姻法》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。

注：在夫妻关系存续期间因人身伤害或患病所获得的人身保险赔偿金，因与该个人有密切关系，主要用于受害人的治疗、生活，具有特定的用途，因此，该类财产不属于夫妻共同财产，应当归取得保险金的一方所有。

## 二、保单是不被查封罚没的财产



《保险法》第24条：任何单位和个人不得非法干预保险人履行赔偿或者给付保险金的义务，也不得限制被保险人或者受益人取得保险金的权利。

## 五、保险是免税的财产



《个人所得税法》第四条：下列各项个人所得，免纳个人所得税：

.....  
五、保险赔款；  
.....

## 三、保险是不存在争议的财产分配



《保险法》第六十一条：人身保险的受益人由被保险人或者投保人指定。

## 六、寿险公司不得解散



《保险法》第八十九条：经营有人寿保险业务的保险公司，除因分立、合并或者被依法撤销外，不得解散。第九十二条：经营有人寿保险业务的保险公司被依法撤销或者被依法宣告破产的...由国务院保险监督管理机构指定经营有人寿保险业务的保险公司接受转让。转让或者由国务院保险监督管理机构指定接受转让前款规定的人寿保险合同及责任准备金的，应当维护被保险人、受益人的合法权益。

香港财富咨询顾问区域有限公司

## 保险7大特性帮你守住财富

### 1. 安全性。一张保单拥有：

- 1) 政府监督保险公司运作的承诺；
- 2) 保险公司履行契约的承诺；
- 3) 所有保户互助共济的承诺；
- 4) 代理人对客户终身专业服务的承诺！

**2. 持续性：**人生有很多不确定因素可能让我们失去财富，从而影响到子女教育、养老、财富的传承。所以可以在顺利的时候拿出年收入的20%作为抵御风险的资产。一方面不妨碍80%的资产继续投资，另一方面20%的防御性资产可以在不好的时候作为应急的资金来进行运转。

**3. 灵活性：**保险交费灵活，满足不同年龄、收入群体的需求。保险资金并不会停滞在保单中毫无用处，保单还有贷款的功能，资本市场好的时候可以通过保单贷款出资金进行再投资，而保单收益不会受到影响。

**4. 保障性：**保险是花小钱办大事，它除了有储蓄的功能外，还有应对风险的功能。当发生意外时，小钱买的保险带来的是几十倍甚至几百倍的回报。

**5. 确定性：**保险合同可以约定未来若干年乃至终身的利益，其他金融工具一般只能确定中短期利益，无法锁定几十年后的利益，比如银行存款或国债，最多约定五年内的本息，股票、基金只反映历史交易情况，无法预知未来。

**6. 保密性：**法定继承和遗嘱继承，要把所有的法定继承人和遗嘱继承人叫到同一现场，而保险公司让受益人接受财产时，只会通知受益人及监护人，不会通知其他任何人到现场。

**7. 时效性：**传统继承的时间长，从身故到葬礼，再办继承权公证以及过户，一切顺利至少也要折腾半年。但保险公司理赔很快（受益人，身份证，死亡证明）就可以到保险公司领钱。

**创业容易守业难，财富传承更是需要人们花心思。从“创一代”到“富二代”，保险是首选的传承方式，轻松打破“富不过三代”的“魔咒”，将财富完美地传承下去！**



## 保值增值 子女传承 健康养老 规避风险

关注: 点解右上解选择“查看公众号”或扫描左刚二维码进行关注  
分享: 点解右上解选择“发送给朋友”或“分享到朋友圈”

香港财富咨询顾问区域有限公司  
Portfolio Management District (HK) Limited

香港财富咨询顾问区域有限公司平台（本微信平台）所载内容为本公司编制，仅作参考用途，不保证所提供提讯的准确性和完整性。本平台内容仅供学习交流，并不构成在任何地区、国家向任何人发出的推荐或邀约。对构成任何人使用本资讯内容所引致的任何直接或间接损失均不承担任何法律责任。