



# 找律师 请找快报 请找“律师来了”



扫一扫  
加“律师来了”微信  
为你寻找合适的律师

**【特别提醒】**如果您想找律师,请通过“律师来了”平台,由我们帮您选定适合您的律师,凡通过我们平台选定的律师,我们会对律师的服务质量全程跟踪与监督。  
另外,每天咨询的用户非常多,请您把自己的情况和想要咨询的问题尽量在一条信息内说清楚,这样有助于我们的律师为您精准答疑,提高咨询效率。谢谢。

“律师来了”(微信公众号:kblst2014)除了为用户提供免费在线法律咨询,也开通了微商城(点击公众号底部菜单“专属律师”),推出“面谈律师”、代写代审合同文书等法律服务产品,您只要在手机上动动手指就能便捷下单享受服务。

## 怎么完善财富保障、财富传承？ 昨天，“律师来了”联合快房传媒在西溪银泰城 举办“资产保卫战，与专家面对面”大型法律公益讲座

记者 郑亿 摄影 陈中秋

近几个月来,“律师来了”后台收到的关于财产保障、财产传承方面的法律咨询非常多,为满足用户需求,昨天下午2点,律师来了联合快房传媒和西溪银泰城开展了一场主题为“资产保卫战,与专家面对面”的大型法律公益讲座。

到场的专家除了律师来了签约律师、浙江省律协婚姻家庭委员会主任、杭州市律协婚姻家庭委员会主任、浙江智仁律师事务所高级合伙人祝双夏、签约律师,浙江智仁律师事务所资深律师,浙江省律协公司与证券委员会委员颜懿两位之外,还包括了快房传媒首席评论员,杭州知名房产专家“老大哥”程伟明。

“祝律师、颜律师都是业内闻名,难得能同时请到他们两个,我一看到你们发出的预告,马上就报名了。到了这里发现‘老大哥’程伟明也在,那是更加惊喜的,肯定要仔细听一下。”黄女士今年40出头,是位资深金融界人士,也是昨天头几个到场、积极性最高的几位听讲人之一。

昨天的讲座,我们总共邀请了30位跟黄女士类似的杭州本土企业主、金融业从业人士,不过在受邀听众圈内推荐下,实际到场的听众人数几乎翻番,现场只好临时加椅子,在场地里见缝插针。

黄女士说,自己最关心的其实还是资产传承问题,“虽然我年纪还算轻,小孩也还小,但这块的概念一直比较模糊,能从专家这边了解一下也蛮好的。另外,听说颜律师今天要介绍营转增的情况,营转增跟我本人关系不是太大,不过我工作中跟很多企业打交道,提前学一学也很有必要。”

### 完善财富保障、财富传承 先要了解6大风险和4大基础工具

祝律师说,在日常生活中,个人、家庭在财富保障、财富传承两方面可能遇到的风险主要有6种:

**1.婚姻风险:**企业家的资产庞大而复杂,一旦婚变,资产的争议往往会牵一发而动全身。资本市场不乏因一代或者二代婚变,导致公司走向衰

弱的案例。

**2.继承风险:**因继承纠纷导致家族成员反目的案例屡见不鲜,怎么避免这类问题?

**3.经营风险:**民营企业家长习惯性地“家企不分”,这就造成了公司资产、家族资产的混淆。一旦产生了这种混淆,企业因决策失误、经营不利等因素导致破产后,由于未完成风险隔离,企业主人家的生活,也就难以得到有效保障。

**4.高税负风险:**我国的遗产税出台在即,如果发生继承,如何最大程度地保证财富有效地传递到后代之中,这也是企业家,尤其是临退休企业家需要考虑的问题。

**5.刑事风险:**在企业的发展过程中,刑事风险难免,这既包含了单位刑事风险,也包含了企业主个人的刑事风险。发生这些风险后的应对,和对企业主人家生活的后续保障相当关键。

**6.企业家意外风险:**企业家作为社会精英阶层,其所承受的压力也非常人所及。仅2015年,就发生多起企业家遭受意外事件,导致企业陷入群龙无首的危急境地。

为应对上述的种种风险,祝律师认为,婚姻协议、遗嘱、购买大额保单和民事信托,可说是应对、解决这些风险的四大基础工具。其中使用最广泛,最值得注意的当数遗嘱,至于遗嘱怎么写?都有哪些形式?怎么样的遗嘱最具法律效力?以及,在写遗嘱时应该特别注意的细节等等,祝律师都作了详细的讲解。

### 专业解读营改增 实际税负将有所下降

另外,由颜懿律师主讲的营改增问题,也是昨天讲座中的重要部分之一。今年5月1日起,我国将全面实施营改增,把建筑业、房地产业、金融业和生活服务业,纳入营改增范围。

到底什么是营改增?

颜律师介绍说,营改增对不动产交易的影响,主要包括了价内税改为价外税、纳税主体分类征收管理和抵扣这三点,其中跟老百姓最息息相关的还数价内税改为价外税这一点——



营业税是价内税,由经营者、销售者、服务提供者承担,税款=销售额×税率;增值税是价外税,由购买者、消费者承担,税款=销售额/(1+税率)×税率。今后不动产交易的发票实行价税分离,因此

在交易中一定要明确是含税价还是不含税价。比如个人将未满2年的住房对外出售,取得出售住房收入300万元。按原营业税,应纳税额=300×5%=15万元,加上附加税,实际缴纳税款=15×(1+12%)=16.8万元。

改征增值税后,应纳税额=300÷(1+5%)×5%=14.3万元,实际缴纳税款=14.3×(1+12%)=16万元。交易一套二手房,由于价内税和价外税的差异,实际税负是有所下降的。

另外,快房传媒首席评论员,杭州知名房产专家“老大哥”程伟明首先上台,就如何在经济新常态下灵活、有效地进行资产配置,挖掘新市场环境下的家庭财富新机遇发表了自己的看法,随后祝双夏律师出场,展开了她围绕财富保障、财富传承两块内容的专题讲座。

以上内容,只是我们对此次讲座内容作的梳理和提炼,如果您还有不清楚、想详细了解的地方,可以关注“律师来了”微信公众号(kblst2014)后留言提问,我们会尽快给您答复。

## 怎么样才能把属于我的房子从妹妹名下要回来？

高峰 王倩 何晓燕

微友:我于1995年购地建房,由于本人当时在杭州工作,不方便回老家操作具体事宜,就委托我妹妹给我办理相关事务。1996年老家针对我建成的房子办理了三证(房、地、契),因为当时留下的是我妹妹的联系方式,发证部门也就按我妹妹的名字予以办理了。

当时我们不以为意,现在年纪大了,退休了,准备回去居住。因为报端曾有不少关于财产问题的报道,孩子们提醒这事应该搞清楚,以避免我们去身后留下后遗症。我们是普通人,没有经历过世面,不知道该怎么办才好,希望能指点一下。

我当时托妹妹办理是给现金的,这件事情兄

弟姐妹们都清楚,但是没有什么书面证据。

**“律师来了”签约律师陈焕柱(浙江智仁律师事务所):**

产权已经登记在你妹妹名下了,从物权法上来说,房子是属于你妹妹的。如果你能与你妹妹协商一致,能过户是最好的,如果暂时有分歧不能过户,你可以跟你妹妹签订一个委托管理房产的协议,协议的主要目的是明确房产的真实归属。

但也许又不能太直接跟你妹妹说,所以合同里可以写明房屋的建造、办证经过,使用状况,修缮维护等内容。

这件事情如果发生纠纷,关键在于能够推翻房产证等登记内容的证据,没有证据很被动,有证

据,能收集到证据也要看充足不充足,充足的话就可以很有底气要求过户了。

如果因为政策原因过不了户,那么最好要求签个公证协议,对房屋真实产权及今后的使用权进行明确,给子孙一个交待。基本思路是证据不充足的情况下先要取证,等证据够了,才有底气直接要求过户。不要操之过急。

注意,如果是商品房,考虑到之后出售的话是以买卖方式过户比较好,不然第二次交易需要交高额的个人所得税。如果是农村宅基地等集体所有的土地上的自建房,也可以参照商品房操作,但是根据法律规定,不是同一个农村集体经济组织的村民之间一般不能交易,也就是说需要你的户口与你妹妹在同一个行政村。

答疑签约律师

陈焕柱:浙江智仁律师事务所专职律师。

## 上城望江街道千名 G20 志愿者签名誓师

记者 郑亿

4月17日上午,由上城区公安分局望江派出所组织发起的“服务G20,望江在行动”望江街道千名志愿者签名誓师大会在天地实验小学操场隆重举行。

上午10时整,签名誓师大会在隆重的迎宾进行曲中正式开始。由望江派出所民警、协辅警、特

保队员,来自望江街道11个社区的青年志愿者、“红臂章黄哨子”平安志愿者、社会公益组织代表等组成的13支队伍整齐列队。

现场,与会领导为来自各个社区的11支志愿巡防队伍授旗,并签订责任书,社区网格长、社区民警及平安志愿者代表分别做表态发言。

活动最后,参与此次誓师大会的领导和平安

志愿者在签名墙上签名。围绕办好G20峰会这个圆心,望江辖区内广大平安志愿者宣誓,将“亮出红袖章,晒出精气神”,在基层隐患排查、矛盾化解、预防犯罪、文明劝导等方面发挥积极作用,努力做到警民合力、齐心共筑,用无私和奉献共同筑起社会安全屏障,为建设平安杭州、平安望江、服务保障G20峰会贡献自己的力量。