**关于《关于调整不动产登记中婚姻关系审查**

**方式的通知》相关政策解读**

**一、实施背景**

　　为进一步推动“放管服”改革，提高不动产登记效率,切实尊重申请人的意愿，依据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》及《不动产登记操作规范（试行）》等相关规定，自2020年4月13日起，调整合水县不动产登记业务中婚姻关系审查方式。

**二、实施意义**

　　**1.精简材料。**婚姻关系证明材料不再是必收要件。新政策实施后申请不动产登记业务时，除了《通知》中需提供婚姻关系证明的情形外，不动产登记机构不再审查婚姻关系，非涉税登记业务的申请人无需要提供婚姻状况证明材料。

　　**2.优化流程。**新政策实施前，不动产登记机构收取婚姻关系证明材料初步审查后，还需夫妻双方到场共同进行核验。新政策实施后，将取消上述两个环节，群众办理不动产登记更加便捷。

　　**3.提升效率。**材料精简、环节优化，必将进一步提升不动产登记效率。

**三、应对策略**

　　如何应对新政策，如何最大限度保障自身合法权益，应该是广大居民最为关注的问题。下面列举婚姻关系存续期间购买不动产，签订《商品房买卖合同》的两种不同情形，仅供参考。

**情形一：**《商品房买卖合同》中买受人为夫妻一方姓名未载明共有状况，且合同记载的买受人单方申请新建商品房首次转移登记的。经问询，申请人表示不动产不存在其他共有人，经审查符合登记条件的，不动产登记机构在登记簿上记载不动产权利人为买受人一人姓名。登记簿记载的权利人单方可以处分该不动产权利。

**情形二：**《商品房买卖合同》中买受人为夫妻双方姓名或夫妻一方为买受人另一方为共有人，夫妻双方共同申请新建商品房首次转移登记的。经审查符合登记条件的，不动产登记机构在登记簿上记载不动产权利人为夫妻双方姓名。处分该不动产权利时，登记簿记载的权利人应当共同申请。

**建议：**

1.如夫妻双方意愿所购不动产为共有的，在签订《商品房买卖合同》时，直接签订夫妻双方姓名，载明共有，从源头上避免产生不必要的纠纷。

　　2.购买的不动产意愿共有但合同未签订为共有的，夫妻双方可在新建商品房首次转移登记时共同申请登记为共有。

　　3.对于夫妻一方担心另外一方私自购置、隐匿不动产的，可以到不动产登记窗口查询夫妻双方名下不动产登记情况。

　　4.夫妻一方隐瞒共有状况私自对不动产进行处分的，另一方应当通过法律途径维护自身合法权益。

　　5.同时提醒广大居民，不动产登记是一种物权公示行为。因当事人申报不实导致登记簿记载内容与实际情况不符给他人造成损害的，应当由当事人承担相关法律责任。利益受损害方可以通过法律途径追究当事人的法律责任。

**四、问题解读**

　    1.婚姻关系存续期间购买的不动产可以登记为夫妻其中一方单独所有吗？

解读：根据《婚姻法》第十九条规定，“夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。”申请人申请不动产登记时，登记机构将以申请人对不动产的约定及其申请登记事项进行登记。

2.如果一方已办理了不动产登记，另一方能否通过婚内“加名”来申请共有人登记呢？

解读：如果登记簿记载的仅是夫妻一方的名字，夫妻二人认为需要增加共有人的名字，只需夫妻双方携带身份证、婚姻关系证明等相关材料共同申请变更或更正登记即可。

3.因婚姻关系存续、变动申请不动产加名、减名、份额变更、析产等相关登记需要缴纳契税吗？

解读：财政部、国家税务总局《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》（财税〔2014〕4号）规定，对婚姻存续期间配偶之间的不动产加名、减名、份额变更及约定另一方所有，免征契税。