

2024 年 1 月

跨境财产传承系列：涉外境内*不动产继承问答

(*境内指中国内地不包括香港和澳门特区，境外包括香港和澳门特区)



不动产继承适用的法律？

境内不动产的法定继承，适用不动产所在地法律，即中国法来处理。

如被继承人生前立有遗嘱的，则需先确立遗嘱的有效性，按照遗嘱处理境内的不动产的继承。遗嘱的效力要按照遗嘱人立遗嘱时或者死亡时经常居所地法律或者国籍国法律来确定。

实践中，在办理房产继承过程中，无论是法定继承还是遗嘱继承，房管部门通常会要求先由国内的公证机构对法定继承关系或者境外遗嘱效力进行确认后（“**境内继承权公证**”）方可办理房产继承。

未取得房产证的房产能继承吗？

未取得房产证的房产的继承人需首先向房地产测绘部门申请办理房屋面积测绘或转绘手续，然后在境内办理继承权公证或者通过诉讼程序继承。

继承人通过办理境内继承权公证实现继承的前提是继承人已经在境外获得在境内办理继承权公证所需的相关文件（“**继承权证明文件**”）并在房屋所在地的公证机关成功办理了房屋继承权公证，取得继承权公证书之后，继承人可以持继承权公证书、房屋测绘等文件到不动产登记中心申请房产继承登记。

继承人也可以依据上述境外获取继承权证明文件到房产所在地法院起诉，取得法院确认继承权的判决书后由法院开具协助执行公函，凭公函和房屋面积测绘证明等文件到不动产登记中心办理过户。

在境内办理继承权公证所需的文件通常包括遗嘱（如有）、申请人的身份证明、亲属关系证明、被继承人的死亡证明、遗产房屋的产权证明、被继承人的婚姻状况、父母、子女情况及有关亲属关系情况证明等，如果上述文件来自于境外，需要在境外完成公证和认证（或领事认证）。

有抵押的房产能继承吗？手续有什么不同？

抵押权不会影响继承权，但是会对继承的办理过程产生影响。在办理继承手续前，需先处理现有的房产抵押。如抵押为按揭贷款产生的，贷款银行可能较难配合进行借款人和抵押人的变更，更倾向于要求承人清偿剩余贷款和办理抵押权涂销手续，然后才能启动继承手续。如抵押是因房屋按揭贷款之外的其他主债务产生的，继承人办理继承需要取得抵押权人的配合。

被继承人有遗嘱是否可以直接提交遗嘱在房管部门办理继承？

继承人持有的境外遗嘱需要在境外办理公证认证后才能在国内使用（例如，用于在境内公证机关办理境内继承权公证）。

农村的宅基地或者祖宅的继承

境外人士继承的境内房产如果是农村宅基地或者祖宅，如年代久远的，需要先确认房产现状，并申请房屋管理部门对房产实际位置（地址）及面积等进行确定、处理历史遗留的费用和税务问题。

被继承人的护照号码发生变更如何处理

如果被继承人生前最后持有的护照号码和房产证上登记的号码不一致时，继承人可以向被继承人的护照颁发国的政府机构申请护照沿革证明（该证明文件应列出被继承人生前持有的所有护照的护照号码，颁发日和到期日等信息），用以核实被继承人确实为房产的持有人。护照沿革证明文件须进行公证和认证（或领事认证）后才能在国内使用。

继承中国境内房产要缴纳的税费

目前中国大陆并未实行遗产税。继承人继承房产，免征个人所得税和契税（需到税局办理免税证明），只需缴纳房产价值万分之五的印花税（目前暂免）。另外，继承人办理房产继承过户手续，需缴纳房产证工本费。

继承的中国境内房产出售后能否将外汇汇出境外？

可以，境外人士在其合法继承房产变现后，依法缴纳税费，可以凭房产所有权和变现相关的证明材料在境内银行兑换外币汇出境外。

罗夏信-伟途联营在上海，广州和香港均有律师团队可以提供跨境财产服务。如您对跨境财产有任何疑问或想获取更多信息的，欢迎与我们联系。

联系我们



Zoe Zhou 周红

管理合伙人 – 伟途律师事务所**

电话: +86 20 83880590 - 6022

电邮: zoe.zhou@shlegalworld.com



Karen Wang 王宁泽

律师 - 伟途律师事务所**

电话: +86 20 83880590 - 6023

电邮: karen.wang@shlegalworld.com



Tze-wei Ng 吴子慧

律师 – 罗夏信律师事务所, 香港

电话: +852 2533 2754

电邮: tzewei.ng@shlegal.com



Eileen Lai 赖婉慈

法律行政员 – 罗夏信律师事务所, 香港

电话: +852 3166 6953

电邮: eileen.lai@shlegal.com

**罗夏信律师事务所和一家独立的中国律所—广东伟途律师事务所设立了 CEPA 联营“罗夏信律师事务所—广东伟途律师事务所联营”。《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排（CEPA）》是中国内地和香港之间签署的自由贸易协定。在 CEPA 框架下，香港的律师事务所获准与内地律师事务所合作，在中国针对受中国法和非中国法管辖事务提供全方位的法律服务。

罗夏信律师事务所全球拥有超过1300名员工，其中包括200多位合伙人，致力于为我们的客户达成商业目标——客户包括上市及私人企业、各大机构和个人。

我们的团队集合了才思敏捷的专业人员，能够满足客户的需求，在最恰当的时机由最适当的人员为客户提供最恰如其分的建议。秉承法律人才的最高标准，从而解决最复杂的问题，我们为客户针对实际情况，提供实用而专业的建议。

我们的总部设在伦敦，并在亚洲、欧洲和中东地区设有八个办事处。不仅如此，我们还与其他顶级的律所建立了紧密的联系。凭借多元化的专业知识和多重文化，我们不仅对当地的情况有更强的洞察力，同时也有能力提供无缝的国际化服务。