

美国房屋转让手续与细节, 房产投资总能用得上

说到美国买房卖房, 房契转名是很多人关心的话题, 美国产权转移是房产交易中最重要的一环, 所谓产权转移, 也就是产权证上要更改名字, 俗称房契转名。房契转名确实看起来就是签个字改个名字这么简单, 但事实上需要了解的知识却很多。房契转名可以简单的归纳为两种, 一种是有偿转让就是正常的房屋买卖, 还有一种是无偿转让例如赠与。

有偿转让

所谓有偿转让很容易理解就是普通房屋买卖交易的过程了, 交易双方聘请经纪人, 在办理过户的时候签字即可, 基本上由律师把关, 所以不会有太多的纠纷和问题产生。但是在有偿转让存在一种情况, 就是把房子以非常便宜的交易价格出售, 比如叔叔把一套价值60万的房产以20万的价格就低价出售给侄子。看起来没有什么问题, 但是这个里面涉及很多内容。

第一, 就是产权保险, 这套房产的交易价格是20万, 购买这套房产的侄子需要重新购买产权保险。但是产权保险的理赔额是根据房屋的价格来定的, 也就是说这套房屋一旦出现产权问题, 产权公司只能根据20万来计算理赔额。第二, 是缴税方面这里面可能涉及的税主要有两项: 交易税和资本增值税。

交易税

购买房屋的时候卖家要缴纳交易税, 交易税的多少也是根据房屋交易价格计算的, 以刚才的例子来讲, 如果是按照正常市场价格缴纳交易税60万的房子, 价格超过50万的房产税率是1.825%, 需缴纳 $60万 \times 1.825\% = 10950$ 美金的交易税。如果是20万的价格, 税率更低只有1.4%。那么 $20万 \times 1.4\% = 2800$ 美金。所以从交易税上来看可以节省很多。

资本增值税

如果这套房产是用于自住没有问题, 但是如果这是一栋投资房, 将来卖房的时候就会涉及到另外一项税, 就是 capital gains。还



是刚刚的例子, 过了几年侄子想要卖房, 这个时候这套房子的市场价格已经涨到70万了, $70万 - 20万$ (当初购房的价格) = 50万 (需要缴纳所得税的部分), 像 capital gains 的税率非常高, 差不多要15%。那么 $50万 \times 15\% = 75000$ 美金 (资产所得税)。

无偿转让

所谓无偿转让就是赠予, 如果想要办理无偿转让, 手续上要比有偿转让容易很多。做无偿转让只要去两次律师楼就搞定了: 第一次去的时候带着自己的有效ID和社会保险号, 让律师准备一份房契赠与的法律文书。第二次去的时候, 赠与人在房契赠与文件上签字, 然后赠与双方在交易税单上签字, 就可以完成。

里面所产生的费用也远低于房屋交易

的过户费, 不到1000美金就可以完成, 主要就是160美金产权登记费以及律师费。由于赠予的房产没有交易, 因此也没有办法购买产权保险, 一旦产权出现问题, 也只能赔偿原屋主。从税务方面来说, 没有交易税, 资本增值税也从原屋主购买之日的价格计算。

无偿转让听起来很美, 但仍有可能引发法律纠纷。

类似赠予的这种无偿转让虽然手续简单, 但还是有很多需要注意的地方。总结了以下几点:

一 老年人福利

现在有很多老年人想要申请政府的一些福利, 比如 medicaid。但是因为对收入有要求, 很多老年人担心, 如果自己有房产会影响申请 medicaid, 所以把房产转让给自己

的子女。但是他们不清楚即便是转让了房产, 有一些情况下, 他们5年内还是不能申请政府的 medicaid。并不是转让就能马上申请, 这个是他们必须要注意的。

而且, 这样一种房契转名会让很多老年人没有保障, 如果有老年人一定要把房产赠予给自己, 可以在房契里写入一项条款。就是尽管老人把房产转给子女了, 但是老人拥有这栋房产的终身居住权。很多人存在误区, 有房产就不能申请 medicaid。其实有房产一样可以申请。如果这套房产是老人唯一居住的房产, 老人有没有什么收入和存款, 那么同样可以申请 medicaid。这样只要有一天老人打算卖房或者去世了, 卖房的钱先偿还自己的看病的花费, 剩下的钱留给子女也是可以。

二 医疗信托

如果有这种需要的老人, 最好还是要和律师沟通, 看哪种方法是最好的。事实上, 其实老年人不用担心房产会影响自己申请政府福利, 而且即便是为了享受福利将房产过户给孩子, 那么也还是要寻求一种保护自己的方法。

三 为欠款临时过户

有些人因为有欠款而临时将自己的房产过户给他人, 然而, 无偿转让是没有办法购买产权保险的, 保险的赔偿方还是原屋主。所以一旦原屋主有欠款, 这笔欠款除了跟着人走, 也会跟着房子走。被赠与方只要卖房, 还是要偿还欠款, 不然房产的产权也是有问题的。

四 将个人房产转让到自己公司名下

现在有很多人选择个人房产转移到自己公司名下, 事实上就是自己转给自己, 但是需要注意这套房产的持有人必须和公司持有人一致。如果是夫妇两人持有的房产, 那么公司也必须是夫妇两人名下的, 而且所占的份额也是必须要一致的。如果改变了就涉及到转让税的问题, 因为这种转让是不需要转让税的。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

杨 莉
Lily Yang

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!

*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近7000sqft. 占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

潘金兰 1-205
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氡气检查师
红外成像房屋检查
高额保险
Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services **240-441-0668**
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate
服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179