

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, 俗称称房契转名。房契转名的确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 $60 \text{万} \times 1.825\% = 10950$ 美金的交易税。如果是20万的价格, 税率更低只有1.4%。那么 $20 \text{万} \times 1.4\% = 2800$ 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, 将来卖房的时候会涉及到另外一项税, 就是 capital gains。还是刚才的例子, 过了几年侄子想要卖房, 这个时候这套房产的市场价格已经涨到70万了, $70 \text{万} - 20 \text{万}$ (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 $50 \text{万} \times 15\% = 7500$ 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。

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。

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。

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。被赠与方只要卖房子, 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。

投资房还有“隐藏”收入?



贷款人投资房

很多贷款客户在贷款时声称有投资房, 希望能用投资房收入获得更多贷款。有投资房就一定代表有投资收入来计算DTI (债务收入比), 获得更多的贷款吗? 不一定! 具体取决于贷款人的投资房是怎样报税的。

1. 怎样报税决定一切!

这是一个模拟报税人的 Schedule E 表格。贷款人有2019年有\$24,000租金收入, total expense为\$33,345, 扣除expense后产生了\$9345的损。但\$9345不是银行最后用来计算贷款需要收入的数额。银行计算投资

房收入时会对这个数额进行一些调整。

Gross Rent	\$24,000
- Total Expense	\$33,345
+ Depreciation Expense	\$10,000
+ Amortization/Casualty Loss/ Nonrecurring Expense	\$0
+ Insurance Expense	\$1,310
+ Mortgage Interest	\$8,200
+ Taxes	\$3,500
+ Other (for ex. HOA Fee)	\$3,000
= Annual Rental Income/Loss	\$16,66
Annual Rental Income/Loss /12 = Monthly Income/Loss	\$1388.75
- Monthly Mortgage Payment	\$900
(Include tax and insurance) = Monthly Net Rental Income/Loss	\$488.75

*把投资房非运营费用加回的原理是计算投资房产生稳定现金流的能力

最后算下来, 投资房可以用来贷款的月收入仅为\$488.75。但假设去年(2018年)贷款人刚购置这个投资房, 在装修, 广告, 和聘请房地产经纪租房花费了\$20,000, 其他条件不变。那么2018年 Annual Rental Loss 为\$3,335 (\$16,665 - \$20,000)。银行贷款时计算的是投资房24月的平均收入。

这样算下来投资房竟然产生了每月

\$344.58的损失! 贷款时, 银行会把这个损失从你的收入中扣除, 导致贷款额度减少。所以贷款人如果考虑未来继续购置房产或者进行再融资, 务必留意投资房的报税结构!

2. 除了租金收入投资房还有“隐藏”收入?

1. Security 可以算成 Advance Rent
2. 解除租约费用可以算作 Rent
3. 租客帮房东支付房屋维护费用可以算成 Rent
4. 房客自愿“献身”如粉刷墙壁, 更换马桶, 通过服务来代替支付租金可以算成 Rent
5. Lease W/Option to Buy, 先租后买的情况也可以算成 Rent

3. 哪些费用可以用来抵消投资房的收入?

贷款利息, 房产税, 折旧费用, 保险, 维修, 材料, 和其他日常管理费用。在使用这些费用抵消投资房收入的同时, 贷款人同时减少了自己可以用来计算贷款的收入。所以 Expense, 是一把双刃剑。

贷款人如果考虑未来继续购置房产或者进行再融资, 务必注意报税细节。如果想多贷款, 一定要“开源节流”, 多报收入, 减少开支。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕, 债市低迷, 都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低, 上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款 (本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人, 自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划
● 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

纽约人寿 财富杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿 优秀业绩奖会员
二十八年以上 专业经验

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071