

# 如何将房契转名(上)

美国房产房契转名的确看起来就是签个字改个名字这样简单,但事实上需要了解的知识却很多。据了解,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,这套房子的交易价格是20万,购买这套房子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60万×1.825%=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20万×1.4%=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。还是刚才的例子,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50万×15%=75000美金(资产所得税)。

## 无偿转让



1、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。

未完待续,下期同版(本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉侵权或转载,请联系客服。)

**WELLS FARGO Home Mortgage**

**房贷信息,一谈即有**

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需提供独立口译员协助。  
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

**专线: 571-278-7081**  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

**全职贷款专家** NMLS #213599  
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在  
中英文流利

**301-717-6133**  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,  
竭诚为您服务!

**专办房屋贷款 诚信第一**

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍

Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问  
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005  
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566  
Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

**EASTERN**  
TITLE & SETTLEMENT

www.eastertitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和 DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275

orders@eastertitle.net

30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

\*注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线)

301-455-7575 (手机)

Roy.Chung@SunTrust.com

1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

SUNTRUST

5-009