

# 美国房产转让必读--在美国如何将房契转名

说到美国买房卖房,房契转名是很多人关心的话题,美国房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。

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60万×1.825%=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。还是刚刚的例子,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

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予的法律文书。第二次去的时候,赠与人在房契赠予文件上签字,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。

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了子女,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。

# 在美国购屋压低头期款? 未必明智

许多想买房子的人担心自己没办法存够相当于房价20%的头期款,假如买50万元的房子,二成头期款相当于十万元,是一大笔钱,如果在买到房子前还得租房子,就更难存到这笔钱了。所幸事实上未必必要筹足这么高比例的头期款才能买房子,军人可以用零头期款购屋,而一般人只要备足3.5%头期款就能借到房贷去买房子。

话虽如此,把头期款尽可能压低,真的是明智之举吗?倒是未必!

如果您得花好几年才能凑足相当于二

成房价的头期款,专家建议您暂时别管头期款,现在马上动手买房子,除非有足够理由,否则晚买不如早买。

根据房地产商协调查,2016年平均头期款为11%,年龄35岁以下支付的头期款更低至8%,该年龄层甚至有16%的人是零头期款。

究竟该不该压低头期款?除了要考量是否要马上买房子,还得根据您的整体财务状况而定,举凡您的负债情况、薪资及负担家计的责任;一旦有自己房子,就会有房屋

修缮费用,所以买房时不要把所有钱都投注在头期款上。

许多借贷机构要求屋主买房子之后还留有一些储蓄,专家说,人们买房子前往往不晓得自己拥有房屋的成本有多高。

如果头期款付得少,表示贷款金额高,日后每个月的还款金额将随之增高,但对于有稳定收入、负债低的人说,存够20%头期款之前就抢快购屋还是上上策。

假如选择支付不到20%的头期款,借贷机构往往会要求您加购房贷保险,假如贷款

10万元,每月将因为买了保险而多付30元到70元,只要您举借的是传统房贷,一旦房屋净值因为您偿还房贷或者房屋增值而达到20%,不妨要求借贷机构免除房贷保险。

正因为有房贷保险,有些专家建议人们至少支付20%头期款,以避免这笔保险费用。有些借贷机构提供混合型房贷方案,例如80%头一笔房贷,另外10%或15%第二笔房贷,这么一来,您每个月将有二笔房贷要付,但这样既可以支付少于20%的头期款,又可免除房贷保险。

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 and IFG are not affiliated entities.

**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**

**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

- 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

**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

三十年专业经验

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com

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