

# 美国房契转名有讲究，一不小心引纠纷



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: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可以。

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。

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。因为这种转让是不需要转让税的,如果改变了就涉及到转让税的问题。

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,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。

第一是产权保险比如房产的交易价格是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。

先说交易税,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。

再说资本增值税,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capitalgains。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capitalgains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



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

**金牌房地产经纪人**  
**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

(301)-213-3051(C)  
janeshue@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

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



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

1-174



HAO-SPECT Home Services  
**郝氏房屋检查**

240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com



Steven Hao

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

1-179