



加州房地產

外國買家和賣家指南



Fidelity National Title®

Multicultural Business Solutions

富達國民金融公司感到很榮幸可以為您提供此使用指南，幫您在購買或出售加州地產的過程中更好地瞭解託管和產權流程。我們在產權行業擁有 160 多年的歷史，可為您提供交易所需的財政實力、經驗和專家意見，讓您自信且安心地完成房產交易。此手冊可讓您大概瞭解房產購買/銷售過程所涉及的一般流程，並向您解釋我們將扮演的不同角色為您順利完成交易。我們希望此手冊能夠給予幫助，讓您暢順及成功地完成房產交易！



Fidelity National Title®

© 2014 富達國民金融。未經 Fidelity National Title 書面許可，不得編輯或轉載本手冊內容。文中所有內容僅作為資訊用途，而非意在提供法律或財務建議。

加州 「土地擁有權」

加州因「淘金熱」而聞名，但加州真正的黃金是土地。

自西班牙征服者與法蘭西斯德雷克爵士結下仇怨之後，這裡便一直戰火不斷，很多人為爭奪這一豐富資源而喪生。

加州房地產是這個國家最珍貴的資源之一。在各大都會區和頂級的農業區，外國投資都非常常見。外國買家和賣家必須遵守眾多加州和聯邦的法律法規。特別是，不動產權益買家必須關注《外國人投資房地產稅法》(F.I.R.P.T.A.) 的適用性。

「合法擁有」權面臨著由「過去擁有權」情況帶來的挑戰，為此，產權保險將為保單持有人提供服務應對此類挑戰。每位繼承擁有者都有可能增加房產面臨的產權挑戰。提供的託管服務用於協調房地產交收，包括代收和代付與交易相關的資金。



目錄

介紹	2
目錄	3
房產購買步驟	4
產權保險	
甚麼是產權保險：常見問題	5-6
資訊聲明	7
產權持有方法	8-10
託管	
該流程如何運作？	11-12
開放式託管與披露	13
稅收與 F.I.R.P.T.A.	14-16
扣款要求	17
所有權變更的申報	18-19
房地產稅的日期	20
EB-5 簽證	21
術語	
術語表	22-24

房產購買 步驟

1. 選擇一家持牌的房地產代理商。
2. 如果需要融資，則選擇貸款人（瞭解不同類型的抵押貸款並獲取資格預審）。
3. 選擇房產（確定類型、價格和位置）。
4. 提出要約（在您找到要購買的房產後，透過您的房地產代理商提出書面要約）。
5. 開始託管流程（您與賣家簽訂購買協議後，將最初的誠意金交給託管代表，開始託管流程）。
6. 如果交易過程需要融資，則提交抵押貸款申請。
7. 產權保險公司發佈初步產權報告，接受有關方面的審查和批准。
8. 根據協定要求進行房產檢查，由賣家提供約定的可用房產披露材料。
9. 由貸款人決定房產價值。
10. 批准貸款。
11. 託管代理確保符合購買協定條件。
12. 完成交易前，買家對房產進行最後檢查。
13. 買家在貸款文件和託管指令上簽字，向產權公司支付首筆款項。
14. 託管代理將文件返還給貸款人。
15. 貸款人以電子形式將資金轉帳給產權公司。
16. 在縣辦公室登記將房產所有權轉讓給買家的契據。
17. 交易完成，將房屋鑰匙交給新的業主。



產權保險

甚麼是「產權保險」？常見的問題

甚麼是「產權保險」？

購買房產往往是人們在一生中進行的最大單筆投資；所以保護此類投資的重要性也就不言而喻。產權保險是一種保障，確保對房產的權利和利益如產權記錄所述，擁有權轉讓正常完成，以及新擁有者免受由針對此房產的主張所造成的損失。這是一種極為有效、廣泛使用且成本最低的房產擁有權保護方法。

為甚麼需要投保產權保險？

如果產權保險公司的職責是在交收前消除風險，阻止因產權缺陷導致的損失，為甚麼還需要投保產權保險？房產產權可能受到危險的嚴重威脅，甚至完全失去房產產權，這些危險被視為隱患，例如偽造檔案、當事方無資格或無行為能力、欺詐假冒或記錄方面的未知錯誤等事件都屬於「隱患」。這些隱患不能透過調查公開記錄發現，但是卻能在購買房產後成為他人主張房產權益的依據。

為甚麼貸款人也需要「產權保險」？

對於貸款人，產權保險可以確保他們擁有有效的房產擔保信託契約形式的留置權，而且除保單所列人外，任何其他人都沒有優先索賠權，例如其他房產擔保貸款。只要貸款人擁有房產留置權，產權保險就一直有效。

貸款人產權保險可以鼓勵銀行、儲蓄與貸款社、商業銀行、人壽保險公司等機構批准貸款，因為貸款人用作貸款抵押的房產的留置權會受到保護。產權公司確保在喪失抵押品贖回權的情況下房產產權可出售，該點由產權保險公司的信用和償付能力擔保。

……接上頁 常見的問題

甚麼是產權調查？

在簽發產權保單前，產權公司會針對在售房產或籌資用的房產進行公開記錄調查。產權調查的目的是確定影響產權的所有記錄項，以便買家可以調查和確定房產是否滿足他們的預期和計劃用途。

這可以幫助買家和貸款人確定是否存在著會影響產權的任何權利或主張，例如未付稅款、未償抵押、針對當前或過去擁有者、地役權、限制和法律訴訟的裁決和賦稅留置權。這些記錄的缺陷、留置權和產權負擔會在「初步產權報告」中提及，而此報告將提供給所有相關方，供其審閱。一旦記錄在報告中，就可以在交易結束前接受、解決或償清這些事項。此外，保護買家免受未報告的任何此產權記錄缺陷、留置權或產權負擔損害，這些損害在特定險種的承保範圍內。

「產權保險」如何分類？

通常簽發兩類保險：「擁有者產權保險」和「貸款人產權保險」，前者面向全額支付房款的購房者。如果同時購買這些險種，兩個險種的總費用會打大幅折扣。與其他形式的保險不同，產權保險險種僅需適度保費，可在您擁有房產的整個過程中保護您和您的繼承人。不用續保，也不存在到期日。

產權保險與其他類型的保險有何不同？

車險、家庭保險、健康險和人壽險等風險險種基於未來發生事件而導致未來發生損失的可能性簽發。例如，車主購買車險是為了彌補未來「輕微交通事故」或車輛被盜引起的損失。產權保險與這些承保未來索賠或損失的險種不同，它承保的是部分過去事件造成的產權缺陷。

風險保險和產權保險的另一個顯著不同是，風險保險持續收費（保險費）以提供持續承保服務。而對於產權保險，只要擁有者或其繼承人擁有房產，起保費就是唯一費用。

產權保險如何保護投保人？

產權保險是保護投保的擁有者，避免因保單中未披露的產權缺陷而導致損失的險種。

產權保險公司將支付為投保產權缺陷辯護導致的成本、律師費和開支，但是僅限《條件和規定》中註明的程度



產權保險 資訊 聲明

名不可不正。當產權公司設法找出影響房地產產權的事項時，答案是「相當多」。

資訊聲明（或 SI）為產權公司提供區別房地產買家和賣家與其他類似姓名所需的資訊。在識別真正的買家和賣家後，產權公司會忽略公開記錄中類似姓名下的裁決、留置權或其他事項。

正確填寫的資訊聲明能讓產權公司在調查按姓名記錄的文檔時區分姓名相同或類似的個體。這可保護參與各方，並能讓產權公司完全履行其職責而免去不必要的拖延。

（示例）

STATEMENT OF INFORMATION CONFIDENTIAL INFORMATION FOR YOUR PROTECTION				
Escrow No.:				
Completion of this statement expedites your application for title insurance, as it assists in establishing identity, eliminating matters affecting persons with similar names and avoiding the use of fraudulent or forged documents. Complete all blanks (please print) or indicate "none" or "N/A." If more space is needed for any item(s), use the reverse side of the form. Each party (and spouse/domestic partner, if applicable) to the transaction should personally sign this form.				
NAME AND PERSONAL INFORMATION				
First Name	Middle Name	Last Name	Maiden Name	Date of Birth
(If none, indicate)				
Home Phone		Business Phone		Birthplace
Cell Phone		Fax	Email	
Social Security No.		Driver's License No.		
List any other name you have used or been known by				
State of residence				
I have lived continuously in the U.S.A. since				
Are you currently married? If yes, complete the following information:				
Date and place of marriage				
Spouse:				
First Name	Middle Name	Last Name	Maiden Name	Date of Birth
(If none, indicate)				
Home Phone		Business Phone		Birthplace
Cell Phone		Fax	Email	
Social Security No.		Driver's License No.		
List any other name you have used or been known by				
State of residence				
I have lived continuously in the U.S.A. since				
Are you currently a registered domestic partner? If yes, complete the following information:				
Domestic Partner:				
First Name	Middle Name	Last Name	Maiden Name	Date of Birth
(If none, indicate)				

產權保險 持有 產權的方法

完全產權

完全產權可描述為由一個個體或其他能收購產權的實體所擁有的產權。完全產權的常見歸屬案例示例有：

1. 單身男士或女士：

法律上未婚，也未處於註冊家庭伴侶關係的男士或女士。例如：買家 Bruce，單身男士。

2. 將房產作為獨有和單獨支配房產的已婚男士或女士：

希望以本人的個人名義購買產權的已婚男士或女士。為產權投保的產權公司將要求購買產權的已婚男士或女士的配偶明確放棄或拒絕對房產的權利、產權和權益。這使得授予配偶雙方的房產產權被授予配偶一方，作為此人的獨有和單獨支配房產。例如：買家 Bruce，已婚男士，房產為其獨有和單獨支配房產。

3. 將房產作為獨有和單獨支配房產的註冊家庭伴侶：

希望以本人的個人名義購買產權的註冊家庭伴侶。為產權投保的產權公司將要求購買產權者的家庭伴侶明確放棄或拒絕對房產的權利、產權和權益。這使得授予家庭伴侶雙方的房產產權被授予一方，作為此人的獨有和單獨支配房產。例如：買家 Bruce，已註冊家庭伴侶，房產為其獨有和單獨支配房產。

共同所有權

兩人或多人擁有的房產產權的歸屬形式如下：

1. 共有房產：

一種夫妻或註冊家庭伴侶共同擁有房產產權的歸屬形式。共有房產與單獨支配房產相對，後者是婚前或註冊家庭伴侶關係形成前購買的、透過單獨贈與或遺產方式獲得的、在合法分居後獲得的，或雙方書面同意屬於配偶或註冊家庭伴侶一方的房產。在加利福尼亞，除非另有聲明，否則轉移給已婚人士或註冊家庭伴侶的房產被假定為共有房產。由於雙方平等擁有所有此類房產的所有權，在轉讓此類房產或將其用於貸款抵押時，雙方都必須簽署所有協定和文件。每個所有人都有權透過遺囑處理本人的一半共有房產。例如：買家 Bruce 和買家 Barbara，夫妻關係，房產為共有房產。



……接上頁 產權持有方式

2.有生者享有權的共有房產：

符合「共有房產」的所有特徵，但是添加了類似「聯權共有」產權持有方式中生者取得權的好處。用此種方式持有產權可能獲得稅收優惠。一位所有者死亡，則死者的權益終止，未亡者擁有房產。例如：買家 Bruce 和買家 Barbara，夫妻關係，房產為有生者享有權的共有房產。

3.聯權共有：

一種房產產權屬於兩個或多個人的歸屬方式，這些人可以為婚姻或家庭伴侶關係，也可無關，其權益均等，未亡共有人擁有生者享有權。必須同時獲得產權，轉移方式也必須相同，且文件必須明確聲明意在將房產性質變為聯權共有房產。當其中一名聯名業主死亡後，根據法律規定，房產產權自動轉移給未亡的聯名業主。因此，聯權共有財產不受遺囑支配。例如：買家 Bruce 和買家 George 為聯名業主。

4.分權共有：

一種產權歸屬方式，房產由兩個或兩個以上個體擁有，由不可分割的零散權益組成。這些零散權益在數量或期限上可能不等，且可能會在不同時期產生。各分權共有人擁有部分房產，有權獲得房產的相當一部分收益，同時必須承擔約當份額的費用。各共有人可將屬於他/她的部分房產出售、租賃或立遺囑給他/她的繼承人。例如：作為分權共有人，單身男士買家 Bruce 擁有不可分權益的 $\frac{3}{4}$ ，且單身女士購買者 Penny 擁有不可分權益的 $\frac{1}{4}$ 。

5.註冊的家庭伴侶：

2003 年，《家庭夥伴權利責任法》在加利福尼亞州頒佈，然而此法案最重要的部分到 2005 年 1 月 1 日才生效。這些新頒佈的條例賦予同性伴侶和異性伴侶（只要伴侶中有一人已滿 62 歲）許多與「婚姻」配偶相同的權利（之前僅限婚姻關係下的配偶享有）。

此法案規定家庭伴侶同結婚的夫妻一樣享有相同的權利與責任，產權作為夫妻共同財產，為雙方所擁有。所有獲得的財產均成為夫妻共同財產（除作為個人單獨財產所獲取的權益外），且受加利福尼亞州共同財產法下的所有權利，包括生存者共有財產享有權，和配偶義務的約束。

……接上頁 產權持有方式

貸款人（如有）

- 接受買家的新貸款申請書和其他相關文件，並開始資格審查程序。
- 索要並審查資產評估、信用報告、雇用確認、押金確認、初步報告及其他相關資訊。
- 向貸款委員會和/或核保人提交整套文件報批。批准後，貸款條件和產權保險要求則得以確立。
- 通知買家貸款批准期限、承諾有效期，並提供交收費用的信用估價。
- 將新貸款文件和指示交由託管持有者保管，待買家批准簽字。
- 審查並批准已執行的貸款文件，並與託管公證人協調貸款的發放。

託管持有者以受託人身份，代表雙方利益，在託管指示的許可權限內開展有限活動。只有滿足託管指示的條款和細則，且買賣雙方簽署託管文件後，才能完成託管。託管持有者按購買協議和貸款人的要求執行指示。

開設託管戶口

通常由交易當事人協商選擇託管持有者。通常，選定託管持有者後，由房地產代理商開設託管戶口。

可透過電話、郵件、網頁開設託管戶口，或當面開設，具體取決於房地產代理商的喜好。然後分配一個託管檔案號，並在電腦中輸入相關的資訊。一旦發放託管檔案號，託管公證人將從產權部門預定一份初步產權報告。一般，買家將他們的預付金交由託管持有者保管。在託管期滿前，買家將交易當事人要求和同意的資金餘額交給託管持有者保管。



託管 託管流程 如何運作？

託管是一種將購買房產所需的金錢、指示和文件代為他人保管的方式，包括預付金、貸款人資金和新貸款文件。首先由房地產代理商代表買家和賣家擬定要約和承諾。

買家

- 提供書面購買要約（或接受賣家的反要約），並支付信用保證金。
- 申請新貸款，並填寫好所有要求的表格，可能還需支付信用報告費用。批准並簽署完成交易所需的託管指示和其他相關的文書。
- 批准初步報告和購銷協議要求的任何財產披露或檢查報告。
- 批准並簽署新的貸款文件，並滿足合同、貸款人指示和/或託管指示中所包含的其他條件。
- 交付完成託管所需的資金。透過簽署託管指示中的修正條款，批准所做的任何更改。

賣家

- 接受買家的購買要約和起始的信用保證金，開設託管。
- 向託管持有者提交文件和資訊，例如：留置權持有人地址、繳稅收據、設備保修書、住宅擔保合同、其他租賃協定和/或出租協定。
- 批准並簽署完成交易所需的託管指示、產權證書和其他相關文件。
- 要求檢驗，收取無問題證明，並確認最終報告和/或根據購銷協議的條款對財產進行的維修。
- 滿足合同和/或託管指示中規定的其他任何條件；批准清算需求和/或受益人聲明。
- 透過簽署託管指示或合同的修正條款，批准最終更改。

……接上頁 託管流程如何運作？

貸款人（如果適用）

- 接受買家的新貸款申請書和其他相關文件，並開始資格審查程序。
- 索要並審查資產評估、信用報告、雇用確認、押金確認、初步報告及其他相關資訊。
- 向貸款委員會和/或核保人提交整套文件報批。批准後，貸款條件和產權保險要求則得以確立。
- 通知買家貸款批准期限、承諾有效期，並提供交割費用的信用估價。
- 將新貸款文件和指示交由託管持有者保管，待買家批准簽字。
- 審查並批准已執行的貸款文件，並與託管公證人協調貸款的發放。

託管持有者以受託人身份，代表雙方利益，在託管指示的許可權限內開展有限活動。只有滿足託管指示的條款和細則，且買賣雙方簽署託管文件後，才能完成託管。託管持有者按購買協議和貸款人的要求執行指示。

開設託管

通常由交易當事人協商選擇託管持有者。通常，選定託管持有者後，由房地產代理商開設託管。

可透過電話、郵件、網頁開設託管，或當面開設，具體取決於房地產代理商的喜好。然後分配一個託管檔案號，並在電腦中輸入相關的資訊。一旦發放託管檔案號，託管公證人將從產權部門預定一份初步產權報告。一般，買家將他們的預付金交由託管持有者保管。在託管期滿前，買家將交易當事人要求和同意的資金餘額交給託管持有者保管。



託管 開設託管戶口和 披露報告

開設託管戶口

通常由交易當事人協商選擇託管持有者。通常，選定託管持有者後，由房地產代理商開設託管戶口。

可透過電話、郵件、網頁開設託管戶口，或當面開設，具體取決於房地產代理商的喜好。然後分配一個託管檔案號，並在電腦中輸入相關的資訊。一旦發放託管檔案號，託管公證人將從產權部門預定一份初步產權報告。一般，買家將他們的預付金交由託管持有者保管。在託管期滿前，買家將交易當事人要求和同意的資金餘額交給託管持有者保管。

託管公證人將需要一些基本資訊，以開設託管戶口並執行託管：

- 房產的準確街道地址和地號（如有）
- 售價
- 與交易相關的所有相關方全名及其婚姻狀況
- 所有相關方的聯絡資訊
- 現有貸款人姓名、貸款編號、聯絡資訊和大概欠款
- 屋主協會 (HOA) 資訊，例如郵寄地址、聯絡資訊、應付款項以及支付時間
- 屋主協會 (HOA) 管理公司資訊（如有）

通常，交由託管代理所保管的第一批資金為買家的首付金。然後將按項目執行託管文件中的條件，直至所有條件滿足後，託管即告結束。

披露 — 法律要求

《加州法》要求賣家向買家披露特定類型的自然災害。第 1195 號和 248 號《州眾議院法案 6x》制定了這些披露的強制表格。賣家應使用《自然災害披露聲明》表格進行披露。

在哪裡獲取披露報告

富達國民金融公司 Fidelity National Title 自有的「披露源」擁有卓越的資訊來源，可為您提供自然災害、特別稅與評估以及環境危害資訊，讓您安全遵循法律要求。

請撥打 (800) 880-9123 或訪問 www.DisclosureSource.com，瞭解更多資訊。

託管 稅金和外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)

在房地產交易流程中，需要考慮多種類型的稅務問題。我們公司提供的以下資訊僅作為一種資源，謹建議賣家和買家諮詢法律和稅務專業人士的意見。

我們將簡要概述您的出售或購買過程所涉及或引起的主題，包括：

- 資本收益
- 擁有權形式的變更
- 移轉稅
- 外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)
- 加州預扣稅
- 房產稅
- 補充稅
- 特殊附加稅

I.R.S.（美國國家稅務局）可提供許多資源，其有助於您瞭解房地產交易中稅務的各個方面。可提供的部分稅務資源包括：

Publication #514: Withholding of Tax on Nonresident Aliens and Foreign Entities

Publication #523: Selling Your Home

Publication# 530: Tax Information for First Time Homeowners

Publication #544: Sales and Other Dispositions of Assets

Publication #551: Basis of Assets

聯邦要求

美國國家稅務局 (IRS) 要求託管代理報告與房地產出售相關的特定資訊。根據 1986 年的《稅收改革法案》，包含房產出售和房產交易在內的應報告交易包括，但不局限於獨立房屋、聯排別墅和公寓。還應報告合作建房公司和無輪移動房屋的股份。

賣家需要向託管代理提供他們的準確納稅人識別號（社會保險號），以及交易完成日期和交易總收益。



.....接上頁

稅金和外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)

外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)

1980 年的《外國人投資房地產稅法》(FIRPTA) 批准，美國可向出售美國不動產權益的外國人（非美國居民）徵稅。美國房地產權益包括出售部分房產權益。

從沒有居民身份的外國人士（讓與人）、特定購買者的代理人 and 清算人員處購買美國房地產權益的人員（受讓人），需要預扣既定金額（向讓與人出具的房地產買價/賣價）的 10%，並在交易 20 天內將此預扣金額匯付給美國國家稅務局。

預扣稅款的目的是確保美國實現房地產權益處置的稅收收益。受讓人/買家是預扣稅款義務人。如果您是受讓人/買家，您必須查明讓與人/賣家是否是外國人/沒有居民身份的外國人士。如果讓與人/賣家是外國人/沒有居民身份的外國人士，而您未能繳付預扣金額，則您有義務納稅。

FIRPTA 適用範圍 一

「沒有居民身份的外國人士」（外國人）的定義

在處理聯邦稅收事務時，沒有居民身份的外國人士是指既不是《美國國內稅收法》規定的美國公民也不是其規定的美國居民的個體。在處理聯邦稅收事務時，將國外個體視為美國居民的條件如下：

1. 在日曆年期間或日曆年前的任何時間，已獲取綠卡（已被承認是美國的合法永久居民）；或
2. 已在美國維持「實際存在」，也就是說，外國人 (a) 在日曆年期間在美國實際居住 183 天或 183 天以上，或者 (b) 如果外國人當年在美國實際居住時間達到 31 天，按照以下計算方法，此外國人在當年會被視為美國居民：
 - a) 當年居住的每一天計為一整天；
 - b) 去年居住的每一天計為 1/3 天；
 - c) 前年居住的每一天計為 1/6 天；

……接上頁

稅金和外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)

如果 (a)、(b)、(c) 三種情況的天數之和滿 183 天，或超出 183 天，則此外國人會成為美國納稅居民，除非此外國人向 IRS 提供了某些必要的資訊，要求享有相關除外條款中的權益。如果該外國人既不是美國公民，也不符合 (1) 或 (2) 中的條件說明，則他或她為非居民，除非適用除外條款，否則需向 FIRPTA 繳付預扣稅。

除外條款

- 自家用/30 萬美元免稅 — 無需向 FIRPTA 繳付預扣稅的最常見除外情況是，受讓人購買房地產作為他/她本人的住宅，且購買價格不超過 30 萬美元。在這種情況下，受讓人或其家庭成員必須有居住在該房產中的明確計劃，且在轉讓日期後首個 24 個月期間，每 12 個月房產由任何個人居住的天數不得低於 50%。
- 預扣證明 — FIRPTA 預扣稅款的另一種除外情況是 IRS 頒發預扣證明。受讓人、受讓人代理人或讓與人可能會申請預扣證明，且通常美國國家稅務局 (IRS) 在收到完整申請表（表格 8288-B）之後的 90 天內處理這些請求，包括交易各方的納稅人識別號碼 (TINs)。表格 8288-B 要求提供被出售不動產權益的說明、銷售價格、對所欠最高稅率的計算，以及賣家就購買的不動產權益沒有未履行的 FIRPTA 扣繳義務的證明。

申請預扣證明的讓與人必須在轉讓當天或前一天書面通知受讓人其已申請該證明。如果已獲得預扣證明，沒有居民身份的外國人士必須提交售房當年的美國納稅申報單，並繳納當時應付的相應稅額。請注意，如果受讓人申請預扣證明的主要目的是拖延向美國國家稅務局繳納預扣稅的時間，則受讓人將承擔利息和罰金。

- 外國人處置美國房地產權益須繳納所得稅
- 除非適用除外情況，否則須繳納售價的 10%
- 報告和預扣是買家責任，而非託管公證人責任
- 賣家可以提交表格 8288 B 要求豁免或降低扣繳金額
- 應在交易完成之日起 20 天內完成付款和提交表格 8288 和 8288 A。
- 如果延遲提交表格和/或付款，IRS 罰金會相當之高。



.....接上頁

稅金和外國人投資房地產稅法 (FIRPTA)

加州扣繳要求

美國有些州，例如加州，會透過在交收時扣除一定比例的銷售所得款項，要求賣家「預付」銷售所得中產生的州稅。州法律要求買家繳納預扣稅，除非適用除外情況。如果買家未能扣繳成功，則須繳納罰金。

扣繳要求非常複雜，這就是為甚麼賣家尋求 CPA 的稅務建議如此重要的原因。更多資訊請聯絡美國加州特許稅委員會。

託管 擁有權 變更的申報

當房產轉手時，當地政府機構需要發佈所有權變更的通知。在地方一級，將由評估或徵收稅款的任一縣政府辦公室發佈。房產產權從賣家轉移至買家時，報告房產所有權的變更讓地方管轄機關可以對每棟房產的稅額進行評估。

該報告文件因州而異，但所有州均要求至少報告賣家和買家名字、評估的宗地編號或其他房產的識別號碼、房產位置和稅收地址。還要求報告總購買價格、銷售條件和新業主的簽名。報告文件連同證明所有權變更的文件一同記錄。在加州，稱為「所有權的初步變更」(PCOR) 的文件在 13 號提案允許的情況下，協助當地機構確定物業重估情況。

如果未能提交州或當地法律所要求的文件，則主管部門可能會予以處罰或徵收罰金。託管代理一般會協助客戶完成該文件，並確保將該文件和產權變更的其他相關文件提交至記錄署。

移轉稅

移轉稅，通常稱為不動產移轉稅，是在不動產進行轉讓時，由縣房產登記署徵收的一種稅。移轉稅在登記時支付，並按實際銷售價格計算。例如，可能會按每 500 美元對價徵收 0.50 美元。慣常做法可能是在交割時指定需支付移轉稅的個人。請務必閱讀購買和銷售協議，確定稅款的支付人。

許多城市都在其管轄範圍內徵收額外稅費。在部份縣，此類稅費和縣移轉稅均由縣登記署徵收，但在其他地區，將由市登記署單獨徵收。您的託管公證人熟悉所需稅收，並將協調支付適當金額。



……接上頁 擁有權變更的申報

房產稅

房主支付房產稅。擁有權變更或竣工的新建築可能會導致該房產的評估價值出現變動，並且可能會導致簽發補充房產稅金帳單。需在特定日期支付稅款，如果到期尚未支付則構成拖欠帳款。主管部門會對拖欠稅款的行為予以處罰。每年的「稅收曆」因州而異。以下是加州不動產稅的支付日期。

除標準的房產稅以外，眾多司法管轄區也包含特殊徵稅區，這已形成基礎設施融資的一種手段。可出售債券以資助基礎設施建設，而最終業主將繼續支付債券的本金和利息。債券發行規模和期限會有所不同。



房地產重要方面 稅收日期

1 月 1 日 評稅日（留置權日）

稅款於凌晨 12:01 成為留置權。尚未到期及應付財年將開始於 7 月 1 日。此後產權憑證必須顯示下一個財政納稅年度的稅收留置權。

4 月 15 日 可申報 100% 退伍軍人或業主免稅資格的最後一天。

若要符合適用豁免資格，您必須在 3 月 1 日擁有並已自用房產。

7 月 1 日 當前財政納稅年度開始。

11 月 1 日 第一期分期付款到期。

（第一期分期付款 — 7 月 1 日至 12 月 31 日）

12 月 10 日 可申報 80% 退伍軍人或業主免稅資格的最後一天。

應繳稅金加 10% 罰款。如果 12 月 10 日適逢週末或假日，稅款應在下一個營業日下午 5 時之前繳納。

1 月 1 日 評稅日（留置權日）

2 月 1 日 第二期分期付款到期。

（第二期分期付款 — 1 月 1 日至 6 月 30 日）

4 月 10 日 第二期分期付款於下午 5 時成為拖欠帳款。

10% 罰款加 10 美元管理附加費*。如果 4 月 10 日適逢週末或假日，稅款應在下一個營業日下午 5 時之前繳納。

6 月 30 日 房產稅可能變成拖欠稅款。

如果您未在下午 5 時前支付任意一期或兩期的分期付款，房產稅會變成拖欠稅款並產生額外的費用和罰款。如果 6 月 30 日適逢週末或假日，稅款應在前一個營業日下午 5 時之前繳納。

託管 EB-5 簽證

移民投資者的 **EB-5 簽證**是由《1990 年移民基本法》規定實施的美國簽證。該簽證為在美國投資的外籍人士提供了獲得綠卡的方法。要獲得簽證，個人必須投資 100 萬美元（或在「目標就業區」— 高失業率或農村地區至少投資 50 萬美元），為投資者及其直系親屬以外的美國工人創造或保留至少 10 個就業機會。

最初，根據第一項 **EB-5 簽證**計劃規定，外國投資者必須設立一家全新的商業企業；但是，根據試點計劃，外國投資者可直接投資於可產生就業機會的商業企業（新成立或已成立的 — 「虧損企業」），或投資於「投資移民特區」 — 一個由第三方管理的投資媒體（私人或公共），負責創造必要工作崗位。投資移民特區可以向投資者收取投資管理費。

如果外籍人士投資者的申請被批准，投資人及其家屬將被授予有效期為兩年的有條件永久居留。有條件的永久居留期滿前 90 天期限內，投資者必須提交證明文件證明已全額投入所需的投資項目，並且已保留 10 個就業機會，或已經創造 10 個就業機會或將要在合理的期限內創造。

1992 年，國會制定了一個臨時試點計劃，旨在刺激經濟活動和就業增長，同時允許符合資格的外籍人士有機會成為合法永久居民。根據這一試點計劃，外籍人士可以在預先核准的投資移民特區投資，或投資於「參與促進經濟增長，包括增加出口銷售額、提高區域生產力、創造就業機會或提高國內資本投資的公共或私有經濟實體」。在投資移民特區投資為外籍人士提供了額外的好處，可以使他們直接或間接增加工作崗位數目以滿足必須創造 10 個工作崗位的要求。

如需進一步瞭解有關 **EB-5 簽證**之流程和狀態，請聯絡美國商務部或美國公民及移民服務部。



術語表

以下是託管交易過程中常用術語的簡短術語表。如需更完整的術語表，請訪問 www.Fidelity.Title.com。

可調整利率抵押貸款 (ARM)：抵押貸款中利率可隨市場指標週期性調整，與現行稅率更加緊密地吻合。有時也稱為重定抵押利率貸款、可變利率抵押貸款或累進利率抵押貸款。

分期償還：定時削減債務的本金，定期分期付款。

年利率 (APR)：該利率可作為年增長率反映抵押貸款成本。該利率可能會比既定債息或抵押宣傳利率要高，因為它考慮到了點數和其他信貸成本。年利率允許購房者基於每筆貸款的年度費用，對不同類型的抵押貸款進行比較。

繼承抵押債務：土地新買家需要承擔的義務，負責償還透過抵押貸款擔保的現有債務。

最高限額：消費者保障措施，可在每次調整或貸款限期內更改，以限制可調整利率抵押貸款的利率。

公約、條件和限制 (CC&R' s)：用於控制財產的使用、要求和限制的文件。

合理價值證明書 (CRV)：由退伍軍人管理局簽發的估價證明以顯示房產當前的市場價值。

交收 (又稱「手續完結」)：房地產的轉讓完成，將產權從賣家過戶至買家，或者對擔保債務提出抵押貸款留置權。

建築物區分所有權：一種法定的房地產開發形式，指將一棟多單元建築物在結構上區分為由各個擁有人獨自使用的專用部分和由多個擁有人共同使用的共用部分。

傳統抵押：投資者以房屋抵押所借的非政府承保貸款，即無聯邦住宅管理局 (FHA) 或退伍軍人管理局 (VA) 擔保的貸款。

契約：正確簽署並交付以轉讓產權的書面文書。



折扣點數：由貸款人在貸款作出時提出的額外費用。點數按該貸款的百分比計量，每個點等於百分之一。

保證金：由房地產買家支付的資金存款，作為誠信依據。

地役權：因特定目的而使用另一方所有的全部或部分土地的非佔有式權利。

資產淨值：公平市值及流動負債之間的差額，亦稱作業主利益。業主所擁有的在房地產債務之上的價值。

聯邦住宅管理局貸款（FHA 貸款）：聯邦住宅管理局擔保的貸款，向所有合格的房屋購買者開放。

聯邦農民住宅管理局貸款（FMHA 貸款）：由聯邦政府擔保的貸款，與 FHA 貸款相似，但通常用於農村地區的居民用房。

聯邦國民抵押協會（FNMA）：亦稱作「房利美」。由美國政府資助的機構，用於處理二級市場中的優先抵押購買。

完全所有權契約：對一塊土地的絕對所有權。業主對房地產擁有的最高程度所有權，賦予業主不受限制的所有權以及全部處置權。

聯權共有：兩個或兩個以上的人對房產平等擁有的不可分割所有權。一旦任一業主死亡，生者可獲得死者對該房產的產權。

留置權：在一份財產上設置的用以擔保支付或者履行債務或義務的權利主張。

貸款與估值比率：抵押貸款金額與財產評估價值之間的關係，以百分比表示。

抵押貸款：向債權人有條件地抵押房產，作為債務支付的擔保。

負攤銷抵押貸款：當您每月付款不足以支付所有到期的貸款利息時出現。未付利息將被添加到該貸款的未付餘額中。負攤銷抵押貸款的危險在於購房者的最終支付額將超過貸款原本金額。

小塊土地：將經測量的大片土地分成小塊土地用於出售。

個人財產：任何不屬於不動產的財產，如金錢、儲蓄帳戶、家電、汽車、遊艇等。

點數（亦稱作「傭金或折扣點」）：每個點等於貸款金額的 1%（例如，10 萬美元抵押貸款的兩個點等於 2000 美元）。

本金、利息、稅收和保險（PITI）：亦稱作每月住房支出。

私人抵押貸款保險（PMI）：在買家無法首付 20% 的情況下，貸款人將允許支付更低首付 — 在某些情況下低至 3%。但是，如果使用較低首付貸款，借款人通常需要投保私人抵押貸款保險。私人抵押貸款保險通常需要繳付初始保費，根據貸款結構可能需要額外的月費。

Realtor®：在當地房地產管理局下的房地產經紀人或擁有積極會員的聯營公司，隸屬於 Realtors® 全國協會。

何謂 REO？REO 代表貸款人回收屋。這個詞指的是若借款人拖欠債務時，貸款人發起並完成抵押品回贖權法律程序之後收回的房地產。

何謂短賣？短賣指貸款人接受以低於抵押貸款的價格出售房地產來清償貸款，以避免可能出現的止贖拍賣或破產。在房產被購買期間，合同和條款必須得到貸款人批准，因為他們必須批准折扣清償。

分權共有：兩人或兩人以上對房地產擁有的不可分割的所有權，沒有生存者取得權 — 無需相等權益。

信託帳戶：一個獨立分離帳戶，並與經紀人本人的帳戶進行物理隔離，法律要求經紀人在該帳戶中存入為客戶收集的所有資金。

受託人：信託契約中具有有限權力的中立第三方。當貸款全部付清時，該房產由受託人重新轉移到依法享有該土地的人或數人手中，或者如有拖欠，則該房產將根據非司法止贖程序進行轉讓，在公開出售中賣給最高出價者。

委託人：在信託契約中，轉讓房產的借款人、業主以及物業擔保人。

退伍軍人管理貸款（VA 貸款）：銀行、儲蓄和貸款機構或其他貸款人向退伍軍人發放的住房貸款，由退伍軍人管理局提供擔保，使退伍軍人使用很少或無需預付定金即可購買到房產。

擔保：廣義上講，指賣家同意的約定或保證，因所賣物品的品質、條件或數量缺陷或不足而對購買者造成的現在或將來的損失，概由賣家承擔。嚴格意義上講，指轉讓房產或不動產權益的契約、租約或其他文書中的條款，據此，賣家需要就產權缺陷或負擔對買家承擔責任。





Fidelity National Title®

www.fidelity.title.com