

# 在美国买房后如何过户给子女? 注意4个方面

## 一 美国房产权更名基本知识

美国房产权更名,包括加上名字或拿掉名字,在办理过程中:

需要之前房契上所有人全部的签字。

法律规定,房子共有人拥有该不动产每一部分中自己应得的某个百分比。

若房子共有人,各占50%的权利,则其中一个人不可将房子的一半卖掉,他只能转移其对这个不动产的50%的权利给他人。

转移的权利是否有效,则需要看最初共同签署的法律文件内容,包括:转移所有权的证明,向地政局登记的表格和其他税务的问题。

如果没有全部的所有人签名,则此次转移并非完全无效,而是需要依情况而定。

## 二 美国房产权中的有偿转让和无偿转让

### 第一种 有偿转让

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。

当转让价格过于便宜时,比如姑姑把一套价值100万的房产以10万的价格低价出售给

侄子,就会涉及以下问题:

1 美国产权保险按房产价格计算理赔。转让后,房产需要重新买保险,如果是10万的房产,出险只能按照10万计算理赔。

2 美国房产相关税费  
交易税:购买房屋的时候卖家要缴纳交易税,交易税是根据房屋交易价格计算的,所以房价低的时候,交易税上可以省很多。

第二种 无偿转让:  
需要去2次律师楼:

第1次:带着自己的有效身份证件和社会保险号,让律师准备房契赠与法律文书

第2次: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

完成赠与过程  
优势:

所产生的费用远低于房屋交易的过户费。

没有交易税。

劣势:  
房产没有交易,无法购买产权保险,一旦产权出现问题,只能赔偿原屋主。

资本增值税从原屋主购买之日的价格

计算。

## 三 美国不同房产类型的房产权转名

在美国贷款买房子时,虽然房子所有权人是购房者的名字,但在房子贷款还没有还清之前,房子的所有权仍然属于银行。但房子所有人仍然可以转移所有权。

### 1 共有公寓(Condo)

购房者拥有的是大楼里的一套房。由于公寓大多有管理处,所以如果要加名或减名,都需要经过大楼管理处的同意(大多数都会同意)。

### 2 合作公寓(Coop)

购房者拥有的是大楼的股份。正因为牵动的是一整栋楼,所以要转名并不容易,在转名过程中通常要经过严格审核,包括:合法的身份、合格的信用报告、工作类型、收入稳定性和家庭成员等。

## 四 美国房产权无偿转让可能引发的法律纠纷

### 1 老年人转让房产

申请政府福利,在某些情况下,不是转让房产后就能马上申请。

如果有老年人一定要把房产赠予给子

女,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。

如果这套房是老人唯一居住的房产,老人又没有什么收入和存款,那么可以申请medicaid。

### 2 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,但是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。被赠予方只要卖房,还是要偿还欠款,不然房产的产权也是有问题的。

### 3 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。



**房地产专版**

1-124

**维州全职房地产经纪**

**孙辉 Mark Sun** Samson Properties

为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!

\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$

卖房佣金4.5%起收,买房佣金1%起退,根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。

新旧房屋买卖,租赁,免费提供房屋市值评估报告

(202)361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com

金牌房地产经纪人

**徐捷 Jane Shue** Profound Realty Inc. (301)-217-9667(O)

**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

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!

\*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!

(301)-213-3051(C) janeshue@gmail.com

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

1-008



**安居房屋检查**

1-174

州政府注册房屋检查师执照  
美国ASHI协会会员  
AARST & NRPP 认证氡气检查师  
红外成像房屋检查  
高额保险

**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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨 haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心 服务MD, VA

专业认真

**佳福房屋检查 FUCO INSPECTION LLC.**

1-164 仔细耐心

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程(加盖、改建) MD Licensed,  
703-343-6033 冷暖气(通风口设计、改道) VA Certificate & Insured  
240-863-8902 工程装潢修(保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

**郝氏房屋检查**

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

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179