



CHICAGO TITLE

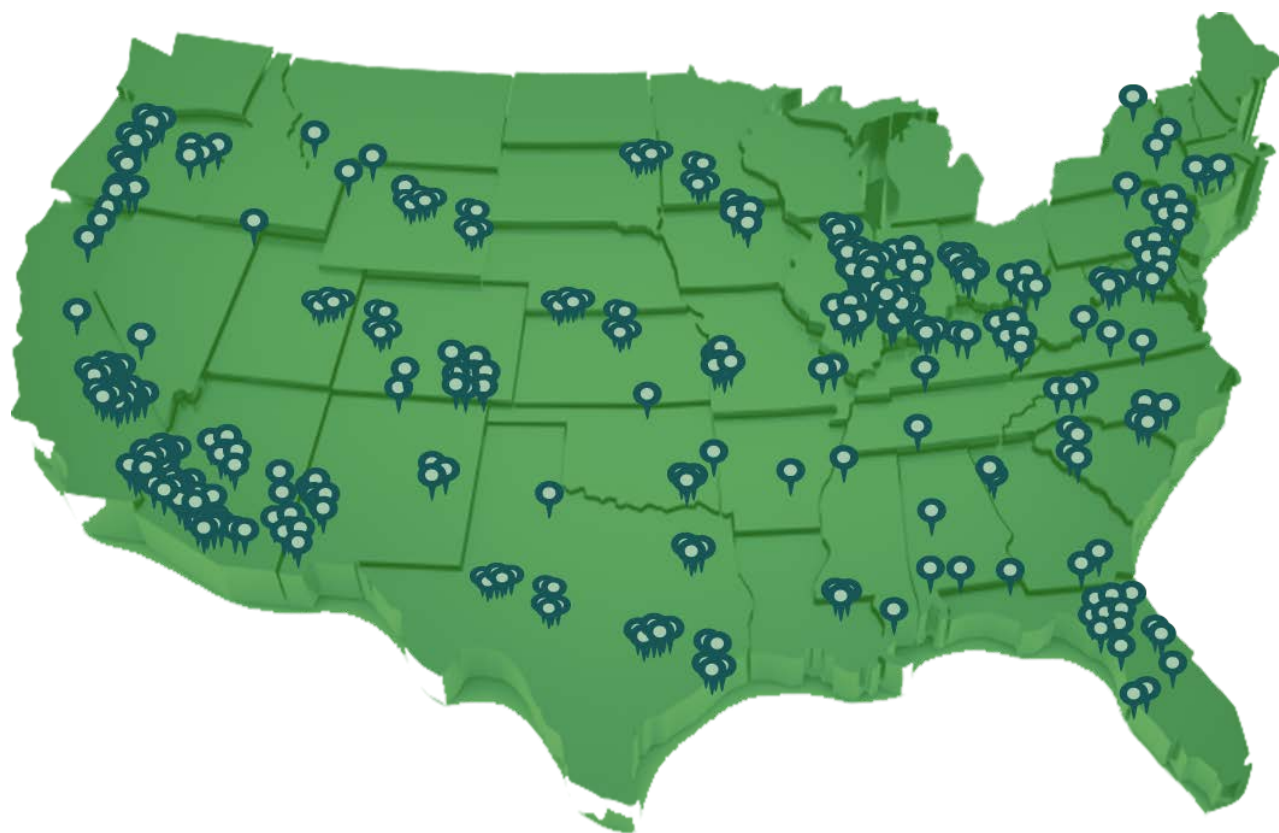
BUYER INFORMATION GUIDE *(in Chinese)*

买方信息指南

FOR THE STATE OF CALIFORNIA ONLY



Chicago Title 非常自豪是我们母公司, Fidelity National Financial, Inc.(FnF) 的成员, FnF是一家领先的业权保险、按揭服务和其他多元化的上市公司。有超过1100业权操作单位, 和16000多员工分布整个美国和加拿大, 我们的业权保险和过户公证服务是真正在全国范围内, 也是极其连接到本地市场。



我们也是一个财富500强公司。





CONTENTS | 目录

1. ALTA Homeowner's Policy ALTA 私房屋主保险单
2. Title Policy Comparison 业主保单对照
3. Common Ways of Holding Title 常见产权拥有法
4. Important Tax Date 重要房产税缴纳日期
5. Red Flags on Preliminary Report 审核产权时的注意事项
6. What happens in Escrow 过户公证过程
7. Life of an Escrow 过户公证周期
8. Tips to a Smooth Closing 有关托管终止的小贴士
9. Your Appointment 您的预约
10. Understanding FIRPTA 了解 FIRPTA - 外国人投资房地产税法案



ALTA 私房屋主保险单

对您实行全方位保护

如您要为住房购买产权/伤亡保险，您应该选择覆盖面最广、最让人放心的保险单。购买产权保险也不例外。因此，私房屋主总是选择芝加哥产权保险公司的ALTA 私房屋主保险单。该公司在产权保险行业处于领先地位，100多年来一直保护着西北地区业主的产权。

芝加哥产权保险公司的私房屋主保险单向西北地区的业主提供最佳的理赔范围，使其利益受到最大程度的保护。私房屋主保险单针对 29 项与房屋产权相关的风险（包括在之前的标准产权保险单中从未涉及的风险）提供保护。芝加哥产权保险公司经济实力雄厚，重质量，守信誉，因此 ALTA 私房屋主保险单能够最大限度地保护您的产权。

您或许会问：购买房屋会面临多大风险呢？答案是：足以耗尽您的钱财，甚至损害您房屋的产权。

从历史角度来看，产权保险单只理赔保险单发布期间因产权缺陷造成的损失。ALTA 私房屋主保险单当然也会理赔这部分的损失，同时，它的理赔范围还扩展至影响产权的某些现存问题或未来事件。这些事件并非由业主造成，或者业主无法采取预防措施。

考虑以下三种场景：

- 未经建筑部门批准，前业主在您房屋背面增加了露天平台或封闭式廊道，或所进行的建设项目超出了许可范围。因为前业主的疏忽，您需要被迫拆除或修补其留下的结构。
- 前业主建造了一个横过您邻居房子的围栏。在产权保险单发布和您搬进新家之后，您才发现该围栏。您需要被迫拆除该围栏。
- 您搬进新家之后，税务局对前业主的未缴税款进行评估。您需要支付成千上万美元的不可预见税款。

ALTA 私房屋主保险单的覆盖范围包括但不限于以下内容。
要了解更多信息，请咨询产权官员或业务代表。

- | | |
|---------------|------------|
| ■ 投保后的保护。 | ■ 违反分区法规。 |
| ■ 扩展的使用范围。 | ■ 补充税收。 |
| ■ 违反限制性契约和条款。 | ■ 投保额自动增加。 |
| ■ 违反建筑许可。* | ■ 契约覆盖。 |
| ■ 违反分部法规。* | ■ 房地产规划。 |

*受保险单免赔额和最大义务的制约。

在以上三种情况下，任何保险公司发布的ALTA 标准产权保险单都不会涵盖您的诉求。然而，ALTA 私房屋主保险单会在这三种情况下为您提供保护。尽管任何保险单都无法预见所有紧急状况或可能事件，ALTA 私房屋主保险单将提供最优化的理赔范围。

额外价值

自动增加投保额

ALTA 私房屋主保险单每年自动增加 10% 的投保额，5 年内将达到原始担保极限的 150%。增加是自动进行的，与通货膨胀指数不捆绑。

连续的理赔范围

ALTA 私房屋主保险单将无定期地向受保人提供保险，即使受保人不再拥有该房产。业主死亡后的房产继承人，或离婚后的房产拥有人，都会受到该保险单的保护。

房产规划

本新型保险单最大的益处与房产规划相关。之前，如您在买房前购买了保险单，随后因房产规划之目的对产权进行了托付，则您的产权可能不再受到保护。ALTA 私房屋主保险单就不存在该问题。

和您的产权官员或业务代表谈一谈 ALTA 私房屋主保险单，您会发现，和其他保险单相比，芝加哥产权保险公司提供的 ALTA 私房屋主保险单价值含量最高。

超级理赔范围与芝加哥产权保险公司经济实力雄厚、重质量、守信誉的优势相结合。

为什么还去选择其他保险公司呢？



ALTA 业主保单对照

《业主保单》为您的客户提供扩大承保范围的产权保险。由于《业主保单》为买家提供直接的额外保险，您作为经纪人的风险也会随之降低。

下文所列的“承保风险”受到实际保单中所含的除外条款、条件和例外情况的限制。如果在承保过程中发现某个承保范围存在缺陷，公司可以拒绝提供某项特定承保或限制承保范围。

本材料中规定的“承保风险”包含在针对一至四个家庭住宅的《ALTA 业主产权保险的保单》中(10/17/98)。附《业主批单》的《业主标准保单》和《业主扩大承保范围保单》中包含的特定承保范围可能在范围上有所扩大或缩小。如需了解具体的对比信息，请索取实际保单。

承保风险：	附《业主批单》的《业主标准保单》	业主扩大保单	业主标准保单
1 他人拥有您的产权权益。	x	x	x
2 他人因租赁、合同或期权而拥有会影响您的产权的权利。	x	x	x
3 他人因伪造或假冒而声称拥有会影响您产权的权利。	x	x	x
4 他人对土地拥有地役权。	x	x	x
5 他人拥有限制您使用土地的权利。	x	x	x
6 您的产权具有瑕疵。	x	x	x
7 上述第 1 至 6 项的任何“承保风险”发生在保单日期后。			x
8 他人因保单日期前提供的劳力和材料而对您的产权拥有留置权，包括抵押、判决留置权、州或联邦税收留置权或特别征税、业主或公寓协会的收费，或保单日期前后设置的留置权。	x	x	x
9 他人对您的产权设置了权利负担。	x	x	x
10 他人因欺诈、胁迫、无资格或无行为能力而声称拥有会影响您产权的权利。	x	x	x
11 您没有根据法定权利产生的在土地上通行的车辆及行人通行权。			x
12 您被迫纠正或消除对任何涉及土地的契约、条件或限制的现有违反行为，即使该类契约、条件或限制已在附录B中被排除。			x
13 您的产权由于在您获得产权之前出现违反任何契约、条件或限制的行为而丢失或被夺取，即使该类契约、条件或限制已在附录B中被排除。			x
14 由于现有违反涉及土地的地块分割法律或法规的行为：(a) 您无法获得建筑许可；(b) 您必须纠正或消除违规行为；(c) 他人拥有法定权利并确实拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。此承保风险的保险金额取决于免赔额（2500 美元）和最大赔付额（10000 美元）。			x

承保风险：		附《业主批单》的《业主标准保单》	业主扩大保单	业主标准保单
15	您因未获得适当政府部门的建筑许可而被迫拆除或修缮您现有的建筑物，或其任何部分（围墙或栅栏除外）。此承保风险的保险金额取决于免赔额（5000 美元）和最大赔付额（25000 美元）。			X
16	您因违反现行规划法律或法规而被迫拆除或修缮您现有的建筑物 或其任何部分。如果您必须对现有建筑物的任何部分进行修缮，则此承保风险的保险金额取决于免赔额（5000 美元）和最大赔付额（25000 美元）。			X
17	您因使用土地建造单一家庭住宅违反了现行的规划法律或法规而无法使用该土地。			X
18	您因现有的建筑物侵占了邻居的土地而被迫拆除该建筑物。如果侵占的建筑物属于围墙或栅栏，则此承保风险的保险金额取决于免赔额（2500 美元）和最大赔付额（5000 美元）。		X	X
19	由于您邻居的现有建筑物侵占了土地，而使得他人拥有法定权利并确实拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。		X	X
20	您被迫拆除侵占地役权或建筑收进线的现有建筑物，即使该地役权或建筑收进线在附录B 中被排除。		X	X
21	您的现有建筑物因行使维护或使用涉及土地的任何地役权的权利而遭到损坏，即使该地役权在附录B 中被排除。		X	X
22	由于未来行使某项在土地表面进行矿产、水源或任何其他物质的提炼或开采的权利，而使得您的现有建筑物改良（或在保单日期之后对其进行的替换修缮），包括草地、灌木林或树木遭到损坏，即使该等权利在土地描述中被排除或予以保留，或在附录B 中被排除。			X
23	他人试图执行基于种族、肤色、宗教、性别、残障、家庭状况或民族血统的歧视性契约、条件或限制，声称会影响您的产权。			X
24	由于建筑物或在保单日期之前发生的所有权或使用权变更而引起税务机关针对该土地征收前所未有的附加税。			X
25	您的邻居在保单日期之后修建的任何建筑物（围墙或栅栏除外）侵占了土地。			X
26	您的产权不能交易，导致他人拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。	X	X	X
27	由于未正确签署、盖章、确认、交付或记录而导致您的产权相关文件无效。	X	X	X
28	附录A 中所列的附地址的住宅在保单出具日并非位于土地上。			X
29	保单随附的地图（如有）未指示符合公共记录的正确土地位置。			X

如上所示的覆盖的风险可能受到排除条款、条件和实际政策窗体中包含的例外情况。如果特定的覆盖范围中的缺陷被发现承销业务覆盖范围的过程中，公司可拒绝提供具体的覆盖，或限制范围。

* 《业主扩大承保范围保单》不包含免赔额和最大赔付额。

www.chinese.ctic.com

常见产权拥有法

Common Ways of Holding Title



	个人产权	联权共有	夫妻共有财产	分权共有	合伙企业/有限责任公司
当事人	单个购房者	多人	已婚人士或已登记的家庭伴侣	多人	相关或无关的各方
分割	个人持有房产的拥有权益	拥有权权益必须相等	拥有权权益相等	拥有权可分割为任意数量的权益，可以相等也可不相等	合伙企业/有限责任公司
产权转让	拥有者拥有使用和处置房产的独占权	所有的拥有者都必须同意房产的使用和处置	拥有者双方都必须同意房产的使用和处置，不可单独出售权益	单个共同拥有者无需其他人同意即可使用或处置个人权益	合伙企业/有限责任公司设置房产使用和处置的限制因素
死亡	通过验讫的遗嘱将房产转让给继承人或受遗赠者	无需查看验讫的遗嘱即可将房产转让给生者	通过验讫的遗嘱将一半的权益由生者保留，另一半转让给继承人或受遗赠者	通过验讫的遗嘱将个人权益转让给继承人或受遗赠者	将个人权益转让给将成为合作伙伴/成员的继承人或受遗赠者

请记住，拥有者持有产权的方式可以有很多种. 请立即致电产权工作人员以讨论对于您的情况最好的选择。

此信息为您提供:

加州重要房产税缴纳日期

1月1日

评估日（留置权日）

从1日开始的财政年度内，尚未到期和未付的房产税从下午12:01开始转为留置权。此后，产权证据上必须显示下一个财政年度内房产税有留置权。

2月15日

退伍军人、残疾退伍军人以及业主及时申请免税的最后日期

您必须在3月1日拥有并取得房产，才能获得免税资格。

7月1日

本财政年度起始日

8月31日

缴纳无担保的税免罚金最后日期。

11月1日 第

一期税款到期日

第一期税款 - 7月1日至12月31日

12月1日

退伍军人或业主申报免税的最后日期

12月10日

第一期税款从下午5点开始过期。过期税款10%罚金。若12月10日正逢周末或假日，税款自下一个工作日下午5点。

2月1日

第二期税款到期日

第二期税款 - 1月1日至6月30日

4月10日

第二期税款从下午5点开始过期。过期税款10%罚金。若12月10日正逢周末或假日，税款自下一个工作日下午5点。

6月30日

房产税构成拖欠

若未在下午5点前支付一期或两期税款，将构成房产税的拖欠，从而产生额外费用和罚金。若6月30日正逢周末或假日，税款必须在前一个工作日支付。

提醒* 若5年未缴房产税，房产可被公开拍卖出售

房产税是如何确定的

房产税由加州法律约束，由郡县收取。郡评税官首先必须评估您的房产价值，从而确定房产税的金额。一般来说，评估值是购买时的现金或市场价值。该值每年增值不超过2%，直至房屋售出或新建筑完工。审计官-主审官套用适用税率，它包括一般税、当地特别税、以及城市或地区直接评估。收税员根据审计官-主审官的计算准备房产税帐单，发放帐单并收税。

您能对税额提出异议吗？

您可向评税官申请，了解该办公室能否改变金额。此外，设立了上诉委员会解决税额争议。对定期评估的上诉于7月2日和9月15日之间提出。对修正评估、免税转让（应做而未做的评估）或补充评估必须从修正/免除/补充帐单邮寄之日起60天之内提出。提出上诉的同时别忘了纳税若您选择了上诉，仍需在适当期限内足额支付当期税款，否则将产生罚金。若您的上诉被接受，税款会予以返还。

您最近购置了房产吗？

尽管过户公证分摊税额并在买卖双方之间给予适当信用，实际税款不一定已经支付，您必须在过户公证服务结束时付清税款。

请仔细阅读您的过户公证资料和/或产权报告，从而确定在过户公证服务结束之前，旧业主是否已支付年度房产税任何一部分。

若有税未付，请致电收税员，要求提供帐单。在电话中提供从旧的房产税帐单中获取的评税员身份号（包含图册、页和地块号）；房屋地址；或法律描述。

州立法规定，即使您未收到帐单，收税员也无权豁免迟付罚金。

抵押帐户

若您是通过一个抵押帐户（包含在抵押付款内）来纳税的，您的贷款机构将收到您的年度纳税帐单，您将收到一个信息复印件。

重要提示

除了年度税款，您可能还需要支付补充房产税。补充房产税帐单仅发送给业主。请考虑将补充帐单副本发给贷款机构，尤其是通过抵押帐户来纳税的情况下。



审核产权时的注意事项

审查产权报告的 “日程表A”问题

保险单类型

根据购销合同，确保基于日程表 A 的业主保险单为正确的保险单形式。

保险单可分为：业主标准型、私房屋主型、业主扩展型。

拥有权

确保交托人姓名与卖方姓名一致。

如卖方离世，但产权保险公司尚未交托逝者房产，则可以寻求被搁置的遗嘱的办法来进行诉讼，这当然只是作为产权执行的例外情形。如果没有遗嘱认证，请联系产权保险公司了解要求。

法定描述

确保法定描述与产权报告地图和购销合同相吻合。

备注只用于提供信息。不涉及产权问题。

例外情况可予以考虑。例外指的是不包含在理赔范围内的内容。

审查产权报告的 “日程表B”问题

房地产经纪人、卖方和买方应审查地役权、协议及限制条款。

- 是否有买方无法接受的项目？
- 产权是否满足买方的预期使用要求？

确保金融例外的情况具备正当性。

是否存在可疑判断或身份存疑留置权？

本段是否包含“身份问题”的字词？

具有 *Baker*、*Smith* 之类常用名字的个体，经常会作出与名字相关的某些脱离实际的判断。

是否有调查笔录作为产权的注释或例外情况？应将调查过程中发现的侵权问题记录在案。产权保险公司可能会要求根据投保类型展开调查。

是否需要删除关于监察的段落？

产权保险公司可能会要求，基于例外情况中的信息开展监察。



过户公证过程

过户公证是一种安排，让公正的第三方（称为过户公证持有人）代表买方和卖方持有法律文件和资金，并且依照买方和卖方的说明分配它们。

购买与销售不动产的人通常为了保护自己 and 获取便利而进入过户公证程序。买方可指示过户公证持有人仅在满足特定前提条件时才支付买价。卖方可指示过户公证持有人保持占有买家的契约，直至卖方要求（包括收到买价）得到满足。双方都信赖过户公证持有人能够忠实地履行互相达成一致的交易说明，如果双方对于任何说明未达成一致或无法执行，则提供建议。

过户公证为买方和卖方都提供了方便，因为双方可单独开展己方工作，但同时提供检验、报告、贷款承诺和资金、契约和许多其他项，利用过户公证持有人作为中央保证人。如果各方为过户公证提供的说明都已清楚地拟就、详细说明和互相达成一致，过户公证持有人可在未另行协商的情况下代表他们采取许多行动。

这样可节省时间并有助于更快完成交易。

我们制定过户公证过程是为了帮助促进房屋的销售或购买。

过户公证持有人通过以下步骤完成此过程：

- 充当公正的“利益相关者”或保管人，保管文档和资金
- 处理和协调文档和资金流动
- 让各方及时了解过户公证过程的最新进展
- 对贷方的要求作出反应
- 确立产权保险单
- 根据需要获得各方对报告和文档的批准
- 按比例分配和调节保险、税费、租金等
- 记录契约和贷款计划
- 维护应付和未付金钱的安全和责任。



过户公证周期

买家

提供书面购买要约（或接受卖方的还价）连同诚信保证金金额。

申请新贷款，填写所有必需的表单，并且通常预付某些费用，例如信用报告和鉴定费用。

批准初步报告及购销合同所需的任何财产、披露或检验报告。

批准和签署新贷款材料并满足合同、贷方说明和/或过户公证说明中包含的任何剩余条件。

批准和签署过户公证说明及完成交易所需的其他相关文书。

支付结束过户公证所需的保证金。

贷方

（适用时）

接受新贷款申请及买方的其他相关文件并开始资格确认流程。

整理和审查资产评估、信用报告、工作证明、存款证明、初步报告及其他相关信息。

向贷款委员会和/或保险业者提交整个文件包以供审批。批准之后，确立贷款条件和产权保险要求。

将贷款批准条款、承诺截止日期告知买家并提供诚信的借款手续费估价。

将新贷款材料和文书交付给过户公证持有人，以供买家批准和签署。

审查和批准已履行的贷款计划并与过户公证人员协调贷款资金。

过户公证人员

接收过户公证和产权服务订单。

安排 Chicago Title 就标的财产进行产权调查和检查。

以受托人身份充当公正的“利益相关者”或保管人，依据委托人的书面指示保管完成交易所需的所有文件和钱款。

制作组根据房地产经纪人或委托人的授权，对现有信托契约以及留置权或判决书（如有）布置需求。对于贷款的承继或主题，订制受益人的借贷对照表或正式承继文件包。

审查过户公证人员收到的文件：初步报告、结算或承继报表、新贷款计划及其他相关文书。审查贷方说明中的条件，包括灾难保险和产权保险要求。

过户公证人员依照销售条款准备过户公证说明和必需文件。

签名协调员将文件、声明、贷款计划、预计的结算报告及其他相关文件呈递给委托人进行审批和签署，并请求买方支付余款。

过户公证人员审查已签名的说明和文件，返回贷款计划并要求贷方提供资金。

贷方致电过户公证人员或帮助协调让与记录

从贷方接收贷款实收款项。

在拥有产权人员的帮助下，在县登记处记录契约、信托契约及完成交易所需的其他文件，并订制产权保险单。

过户公证助手结束过户公证，制备最终结算单、向卖方支付实收款项、清偿现存产权负担及其他承付款项。他们向委托人、代理人或/或贷方交付适当的结算单、资金及其余文件。

一切从报价开始，然后由房地产经纪人代表买方和卖方熟练地完成协商。代理人依靠过户公证人员的协调文件、贷款、产权和检验，从而按时完成交易。

卖方

接受买方的购买要约和过户过程的初始诚信保证金。

向过户公证持有人提交文件和信息，例如：留置权持有人的地址、税票、设备担保、房屋保修合同、任何租约和/或租赁协议。

安排检验、接收票据交换及批准最终报告和/或根据购销合同条款的要求对物业进行修理。

满足合同中规定的任何其他条件。

批准付清需求和/或受益人的结算单。

批准和签署过户公证说明、契约及完成交易所需的其他相关文书。

CHICAGO TITLE

接收产权服务订单。

检查不动产的产权及发布初步报告。

确定完成交易所需的要求和文件，并向过户公证人员和/或代理人提供建议。

在截止日期之前审查和批准已签名的文件，让渡证书和产权保险订单。

得到过户公证人员授权之后，在县登记处记录已签名的文件并准备发布产权保险单。



有关托管终止的小贴士

由芝加哥产权保险公司托管部门提供

- 确保购销合同上写明各方的名字、婚姻状态、地址、电话号码等。作为托管部门的主要信息来源，应确保购销合同符合法律规定。
- 是否需要委托书？如果需要，应确保客户获得委托书原件或者对委托书进行归档。托管或产权部门应尽快审查委托书，确保形式、日期、公证人等信息正确无误。
- 买方或卖方是否为非本州公民？让托管终止人尽快了解这一情况，以确保有充足的时间提交文件。
- 买方或卖方是否为非本国公民？如果为非本国公民，客户应将文件在美国使领馆或大使馆公证。

- 如果存在与产权相关的离婚、死亡或托管事件，需要向我方提供离婚判决书、死亡证明或托管协议的副本（不一定通过政府机构备案材料获得）。
- 供销合同是否涉及某些设施？是否存在附件？确保托管终止人获得需要付款的设施列表。
- 如果是共有房产，请向托管部门提供房主协会的名称和地址。
- 买方或卖方是否有特殊要求？托管部门的官员能在日程表、物理限制或其他方面给予您帮助。
- 买方是否获得买方担保？如果是，应让托管终止人知道订购者和支付者的身份。
- 您是否指明芝加哥产权保险公司负责财产与托管问题？

我方要求获得产权认证初步报告的副本并进行审查。

您的预约

以下是您预约签署代书文件前需准备的一系列材料.....



身份证明

以下是您在签署代书过程中可能需用到的一些可接受的身份证明文件，包括：

- 有效的驾驶执照
- 护照
- 加州机动车辆管理部门身份证明

在签署代书时，必须出示其中一项身份证明，以便对签名进行公证。

火灾及灾难保险

当您准备购买独立住宅（某些情况下为连栋房屋），请确保您贷款获得审批前已订购保险。接下来，致电您的出借人，告知您的保险公司名称和电话号码，以便他们确定保单符合他们的要求。您必须在出借人将钱汇至我们公司前已购买了保险。若您没有保险公司，您的房地产经纪人会为您提供一些建议。

为完成代书进行存款

为避免完成代书延期，请按照代书持有人所需的金额，向代书处存入一张银行支票。若您要将现金电汇至代书处，我们为您提供电汇须知。

出借人的要求

请您前往我们公司签署代书文件之前，确保您已符合出借人的要求。

产权归属

请决定是否要持有您新家的产权。在做此决定之前，您可能希望咨询律师、会计师或其他合格的专业人士。

外國投資房地產稅法案扣繳變更 15%

自2016年2月16日起，由于“不动产税法外国投资法”（FIRPTA）的最近变更，预扣代理（买方）需要开始阻止外国人出售房产的更多收益。

这些变化是奥巴马总统于2015年12月18日签署为法律的年终税收延期立法的一部分。（参考：立法是HRR 2029，现在称为公法114-113）

FIRPTA是1981年通过的一项税法，要求外国人根据销售美国房地产所获得的收益支付美国所得税。该责任是买方（而不是结算代理）扣除和扣除销售价格的一部分，并报告出售给美国国税局。如果买方使用IRS 8288-B表格获得外国国民所欠税款的具体金额，那么买方可以扣除低于法定金额。在大多数情况下，结算代理是实际将资金汇入IRS的一方，但买方承担法律责任。此外，在全额缴纳税款之前，政府可以获得不动产的担保权益。

在变化之下，外国人的销售预扣税率将增加到总销售价格的15%（从目前的10%）。这些更改不会影响当前的FIRPTA例外情况，包括在某些交易中出售30万美元以下用于出售主要住宅的例外情况。此外，目前10%预扣金额仍适用于销售价格低于100万美元的主要住宅销售。

如果没有10个例外从预扣税适用，公式如下：

- 如果实现的金额（一般为销售价格）为\$300,000或更少，并且该物业将被买方用作主要居住地，预扣税率为0%
- 如果出售价格为30万美元或更少，且该物业不用作主要居住地，预扣税率为销售价格的15%
- 如果销售价格高于\$ 300,000，没有结束\$ 1亿，而买方打算用财产作为自己主要居所的预提税率为销售价格的10%
- 如果售价大于30万美元，而不是超过100万美元，而买方不打算将该物业作为主要居所，预扣税率为销售价格的15%
- 如果实现的金额超过100万美元，则预扣税率为整个金额的15%，而不管买方的使用

美国国税局条例规定了应缴的潜在所得税，金额为外国实体房地产买家所付买价的 15%。该房地产成为美国国税局的抵押品，确保他们可收到应付 给他们的税款. 如果买方未能适当遵守FIRPTA，则可能需要支付任何额外的预扣税，罚金和利息。

附加信息、其他免税额、表单和出版物可在 www.irs.gov 找到，请在搜索框中 输入 “FIRPTA” 。



要找到附近的一座办公楼里,请访问我们的网站:

www.Chinese.CTIC.com