

## 專辦地產生意買賣:

Real Estate / Business Law

- ☑ 住宅 / 辦公樓
- ☑ CONDO, CO-OP
- ☑ 商舖租賃生意買賣
- ☑ 地契改名公司成立
- ☑ CONDO, CO-OP, HOA 法律顧問
- ☑ 移民服務
- ☑ For Builders: 新建改建房屋減稅申請

## 布魯崙 八大道 華美律師樓

Huang &amp; Associates, P.C.

★ Zhen Huang ★  
★ 黃真律師 ★

(國粵滬英溫州寧波話)

★ Andrew Black, Esq. ★

房東 房客 出庭 (\$1,500起)

## Brookly Office

5805 8th Ave (夾58街)

Brooklyn, NY 11220

Tel: 718.435.6661

Fax: 347.365.4914

Email: fax@huameilaw.com

# 歡迎致電查詢: (718)435-6661

## 新Condo減地稅的問題

## 法律專欄

(廿九)

介紹法律知識 “僅供參考, 不構成任何法律意見”

很多客戶購買新建Condo就是為了有15年或25年減地稅的好處。這是政府為鼓勵發展商在某些特定區域興建居民可以負擔得起的居住政策, 通常是首10年內地稅減到一個月幾十元, 第11年至15年, 每年逐漸遞增20%, 直到第15年, 就沒有減地稅優惠。但是, 往往很多Condo過戶的時候, 減稅已經開始申請, 還沒有獲得批准, 或者已經批了, 但是紐約市的財政局是一年出一次稅單的。就算減稅批准了, 如果是在稅單已經出了的情況下, 就要等到下一年的7月1號才可以按照減稅的數字來給地稅。即使在前一年多付的地稅, 財政局還是會記入Credit的。

客戶購買Condo之前可以先查一下當前的稅單。可以瀏覽網站<http://webapps.nyc.gov:8084/CICS/fin1/find001i> 只要輸入地址和單位 (Unit Number), 就可以知道目前一年的地稅單。

那麼減稅沒有批准出來過戶是否有問題? 首先, 在每一個Condo Book 即出售計劃書中都必須列明, 減稅申請是有可能得不到批准的風險。如果客戶覺得不放心的話, 那麼就不要買減稅沒有批准的Condo或者把這一點列為過戶的必要條件之一。但是, 有可能遭到發展商的拒絕。作為律師, 很多時候應該要向客戶解釋清楚, 律師不是地產經紀, 律師有義務向客戶解釋法律和風險, 也會建議客戶根據法律和通常的商業行規行事。但是, 有些客戶當賣方不同意客戶提出的要求, 反而責怪律師沒有盡責。

有些大樓在出售的時候還沒有把地稅單位(Lot)分開, 在稅單上還是按照整個大樓來計算。這樣買方在支付地稅上就會有麻煩。因為買方貸款銀行即使每個月收取了地稅, 也沒有辦法支付整個大樓的地稅, 所以最好是在貸款的時候就要求銀行不要幫買方支付地稅。這樣, 等到整個大樓的地稅單位(Lot)分開以後, 再按照稅單支付。

另外還有商業Condo, 一般是用來做醫生診所或者託兒所。通常該大樓的上面是住家, 樓下及土庫是一個可以用來做社區服務例如診所或者託兒所 (Community Service Facility)。如果購買商業Condo, 需要特別注意減稅。因為商業Condo的減稅跟住家Condo是不同的, 可以貴到一年1萬多甚至2萬多。用來做投資或者自用的話, 就要計算每個月地稅加上貸款的支出是否划算了。但是如果買賣價錢又特別低的話, 也可以值得考慮購買。

### 華美律師樓6天營業

為本律師樓客戶提供免費地保公證/銀行商業開戶等附加服務  
週一至五10點至6點 周日10點至4點 周六預約 (電話: 718.435.6661)