

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
- ☑ 其他法律一條龍服務

布魯崙 八大道 19大道 華美律師樓

Huang & Associates, P.C.

★ Zhen Huang 黃真律師 ★

★ Alfred D. Cooper, Sr. 律師 ★
(前法官, 專精房東房客糾紛)

5805 8th Ave (夾58街)
Brooklyn, NY 11220
T: **718.435.6661**

1870 86th St. (夾19大道)
Brooklyn, NY 11214
T: **718.874.9466**

Fax: **347.312.2945**
Email: service@huameilaw.com

Too Good to be True!!! 10 minutes could save you **\$10,000.00**
你知道嗎? 10 分鐘可節約高達 **\$10,000.00**
“免費贈送” 10 分鐘節約您高達\$10,000.00 致電 718.435.6661
 Free Brochure "10 minutes could save you \$10,000.00"
 e-mail: service@huanglawfirm.com or call 718.435.6661
歡迎致電諮詢: 718.435.6661

購買住家Condo公有公寓的步驟和費用:
(三)費用具體計算

法律專欄

(十)

除了上期給出的關於CONDO費用的列表, 本期對位於紐約5個區之內的物業的費用具體一個一個詳細解釋, 但是僅供參考, 不構成任何法律意見。如果有不明白的地方, 歡迎電話(718)435-6661或email service@huameilaw.com諮詢。如需要上幾期的文章, 歡迎索取。

1. 地產買賣交易稅:

紐約地產交易稅:	市	州*	貸款稅**
(a) 1-3家庭, Co-op, Condo			
買賣價格50萬以下	1%	每500元收取2元	2.05%
買賣價格50萬	1%	同上	2.175%
買賣價格50萬以上100萬以下	1.425%	同上	2.175%
(b) 其他類型如4-6家庭, 商業			
買賣價格50萬以下	1.425%	同上	2.05%
買賣價格50萬	1.425%	同上	2.8%
買賣價格50萬以上100萬以下	2.625%	同上	2.8%

* 100萬以上的房子(含)1-3家庭, Co-op, Condo需要支付1%的Mansion稅。上期有講到新房通常賣方要求買方支付地產交易稅。舊房都是賣方支付的。這個Mansion稅則是由買方支付。

** 1-2家庭算出來以後減掉30元。Co-op除外

2. 地稅減免申請費:

- (a) 發展商申請地稅減免時支付了一筆費用包括手續費, 支付給政府的按照開發成本計算的費用, 登記費等等, 會要求買方分擔該筆費用, 因為是買方享有減稅的利益。新的Condo或新建的住家房子一般都可以享受地稅減免, 但是需要在取得入伙紙(Certificate of Occupancy)之前申請, 否則沒有辦法得到減稅的待遇。
- (b) 根據政府規定, 新建Condo根據421-a條例, 可以享有15年減稅的優惠。具體來說, 是10年享受全額減稅, 最後5年逐年遞減20%的減稅優惠, 所以到15年, 業主就需要支付全額的地稅。在詢問地產經紀或發展商的時候, 請不要忘記詢問關於車位的地稅。
- (c) 另外, 再次強調, 簽署合同時最好要求發展商在過戶的時候提供減稅預批證明(Preliminary Letters Of Eligibility)。有的發展商會要求過戶, 不管有沒有拿到該文件。雖然一般情況下都可以拿到, 如果發展商拿不到該預批證明沒有人會買該Condo, 但是在過戶時就有比較保險一點。

下期會具體解釋產權調查和產權保險。歡迎關注。

華美律師樓7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
平時10點至6點 周末10點至4點 (電話: 718.435.6661)