

DAVIS MALM & DAGOSTINE P.C.
律师事务所

马萨诸塞州住宅房地产 外国投资者指南



目录

一 概述	2	七 尽职调查	8
二 马萨诸塞州房地产市场	3	A. 产权调查	8
三 入门指南	4	B. 产权保险	8
四 住宅房地产类型	5	C. 留置权、产权负担和限制	9
五 房地产代理	6	D. 房屋检查	9
A. 卖方的代理	6	E. 区划概览	10
B. 买方的代理	6	F. 调查	10
C. 双重代理	6	G. 环境问题	10
六 法律程序	7	H. 保险	10
A. 购买要约	7	八 成交	11
B. 买卖合同	7	九 成交后责任	12
		十 保密	13
		关于 Davis Malm	14

一概述

大波士顿地区已经成为外国(非美国)投资者进行房地产投资的首选市场。2014年,凭借46亿美元的总投资额,在美国大城市外商投资目的地市场中排名第二(仅次于曼哈顿)。

本指南旨在提供信息,并协助外籍人士在投资马萨诸塞州住宅房地产方面进行策划。我们讨论了马萨诸塞州住宅房地产市场的性质,列举了各种房地产专业人士,并说明了购买房地产的过程,并重点介绍了目前外商住宅投资的最热门工具——公寓房

二 马萨诸塞州房地产市场

美国 50 个州均有管辖房地产所有权的法律法规。城镇通过区域划分和其它土地使用法,也在 调控房地产方面发挥着重要作用,并且按照房地产的价值征收本地房地产税。美国联邦政府 在房地产调控方面发挥的作用较小,但是征收联邦房地产和所得税,是房地产投资中的主要 因素。关于马萨诸塞州住宅房地产投资的重要税收信息,请参见《美国住宅房地产外国投资者税务指南》。

尽管“住房合作社”可能具有禁止外资拥有权的规 定和其它可能阻碍外资拥有权的限制,但外商投资 马萨诸塞州房地产基本上没有限制。幸运的是,马 萨诸塞州的住宅合作社屈指可数(不像曼哈顿);更为普遍的是公寓形式的区分 所有权。下文第四部 分对每种住宅房产进行了介绍。

尽管外籍人士可能需要获得美国国税局的“个 别纳 税人识别号码”(“ITIN”),但是如要购买美国房 地产,外籍人士无需成为美国公民或持有“ 绿卡” 的美国居民。只需填写美国国税局表格 W-7 提出申 请,即可获得 ITIN。

拥有美国房地产并不赋予外国业主任何在美国 合法 居住或入籍的权利或特权。这方面适用一 般的签证 要求。

在美国的许多州,房地产产权转让的过程大都由 “产 权公司”进行,此类公司开展产权调查、准 备契约 和其它过户文件,并进行“托管”成交,通 常不需 要律师的实质性参与。但是马萨诸塞州 不一样。马 萨诸塞州最高法院 2011 年的一项 法令规定,虽然非 律师人士可以履行产权转让 所需的许多职能,但是 马萨诸塞州房地产过户 需要“律师的实质性参与”,以确保卖方具有可 转让产权和契据(以及抵押贷款,如有),能够进 行有效的产权转让。由于卖方、买 方和放贷者 的利益经常发生冲突,马萨诸塞州房地 产交易 中的各当事方大都由各自的律师代表。如果 买方从未在马萨诸塞州进行过房地产交易,那么经 验丰富的律师的参与必不可少。

三 入门指南

在搜索房源之前,建议提前规划将来如何使用新房:
是否做为

- 度假房?
- 子女在马萨诸塞州留学的家?
- 投资性房地产?
- 在马萨诸塞州工作或旅行时的临时住所?
- 您养老的地方?

四 住宅房地产类型

住宅房地产有多种类型:

- 独栋房(通常由一块地和适用于单个家庭的独立式住宅组成)。
- 多户式住宅(通常由一块地和包含多个居住单元的房屋组成)。
- 公寓房(由买方在一座或多座房屋内拥有的多个独立居住单元之一组成)。房屋和相关公共区域归公寓协会所有,每个单元的业主拥有一定百分比的权益。公寓房可能和单个高层或低层建筑相似,也可能为校园等地方的独立或半独立房屋中的单元。公寓房通常包括单元业主的基本设施,如游泳池或休闲娱乐区。
- 合作式居住单元(由单座房屋组成,多位业主对其拥有“份额”,有权永久“出租”居住单元)。如前文所述,合作式居住单元在马萨诸塞州很少见。

五 房地产代理

在马萨诸塞和其它州,房地产主要通过房地产代理售出(也称为房产中介或经纪人)。房地产代理由州政府许可,并且要遵守严格的道德标准。有些房地产开发商可能将员工作为销售代理,但是更常用的是“多重上市服务”(“MLS”)。在MLS体系下,拥有许可的房地产代理向卖方介绍买方可以赚取销售佣金。这种代理是独立的商家,但绝不是为卖方工作。

A. 卖方的代理

注意,房地产代理一般是卖方代理,而不是买方代理,并且具有为卖方谋取利益的法定义务。当然,这意味着他们会以最高价格、对卖方最有利的条款出售房产。卖方向代理支付佣金。这种做法无可厚非也无可指责,务必记住代理履行的职责。

B. 买方的代理

作为买方,您可以聘请“买方经纪人”为自己工作,具有为您而不是卖方谋求利益的法律义务。幸运的是,在MLS系统下,销售佣金由卖方代理和买方代理平分。这意味着,作为买方,您不必向买方代理支付佣金。要聘请买方经纪人,您必须为此签订协议。如果没有协议,您的经纪人将成为卖方代理。

C. 双重代理

在许多情况下,代理会请求您同意他同时担任卖方和买方的代理。只要您了解他/她的潜在利益冲突,通常没有适当理由拒绝这种请求。

您应向房产代理说明对房产类型和地段的要求,以及您的预算,房产代理是您寻找理想房产的得力助手,并引导您完成繁琐的购房过程。许多代理会帮助您选择房地产律师和其他专业人士,为您提供法律、税务和财务建议。

六 法律程序

A. 购买要约

选定房产后,您必须发出购买要约。这是一种说明房产情况、购买价格和其它购买条件的简短文件,包括双方必须签订正式购买与销售协议(“买卖协议”)的时限。您需要签署要约并发送给卖方,卖方可能接受也可能拒绝;如果要约遭到拒绝,卖方一般会回复反要约,提出更高的价格、或更有利于卖方的条款或两种皆有。

注意,购买要约可能成为、并且在许多情况下将成为法庭审理程序中可以执行的、具有约束力的法律合同义务,即使后来签订了买卖协议。在大多数情况下,签订购买要约绝非明智之举,除非明确说明该要约并非具有约束力的合同,且双方仅受买卖协议的法律约束,否则可能导致代价昂贵且旷日持久的法律程序。签订购买要约之前应咨询律师。

B. 买卖协议

签订购买要约之后,买方和卖方将通过各自的律师,协商长期买卖协议,详细说明交易的法律条款,并确定履行时间表。通常,在签订买卖协议后60到90天之内“过户”,在此期间需要交付房产契据,并支付购买价款。

买卖协议应包括某些或有条款,比如卖方提供房产的有效合法产权、房产保险、房产状况、过户时支付卖方的任何抵押贷款,以及“融资应急条款”,使得买方能够在无法获得购买房产的抵押贷款时终止协议。现在,许多商用房产的买卖协议都提供30天或以上的“尽职调查”期,在此期间,买方可以调查房产状况。如果对房产状况不满意,买方可以终止买卖协议。对于居住用房地产,一般给予10天左右的时间进行房产调查。请参阅下文第七部分(D)项。

马萨诸塞州使用的买卖协议有多种格式。最常用的大概是大波士顿房产局的格式。一般由卖方提供买卖协议初稿,并且都偏向卖方的利益。买方律师和卖方律师进行谈判,一般会达成妥协。

一般而言,卖方是否愿意在购买要约或买卖协议阶段做出让步,取决于市场条件。如果潜在买方较多,卖方可能会争取极力“讨价还价”;如果不是,卖方会更加乐于合作。

七 尽职调查

在签署购买要约和买卖协议期间,买方及其律师将进行房产检查(一般在验房师的协助下),到契据注册局检查房产的合法产权状态,验证房产的环境和区划情况等。

大多数公寓开发商非常了解这一过程,并且已经准备好帮助买方及其律师完成该过程。特别是,公寓开发商通常可以向买方的律师提供产权保险承诺,避免在注册局进行漫长的“产权调查”。

A. 产权调查

购买房地产时,最重要的是要确定卖方是房产的真正业主(即拥有可转让产权)。在马萨诸塞州(及其它大多数州),确定物业产权时通常需要到本地契据注册局调查土地记录;在马萨诸塞州,契据注册局位于州下属的每个县内。所有契据、抵押贷款和影响房产产权的其它文件,均需在契据注册局进行记录并编入索引。产权调查需要对至少50年内的记录进行审核。

在马萨诸塞州(以及其它大约8个州),另一种确定房地产产权的形式是通过“土地登记”的法律程序。在该程序下,马萨诸塞州土地法院会针对土地目前的所有权做出法律规定。法院做出规定后,房地产变为“已登记土地”,将来的每位新业主都将获得“产权证”,证明其所有权,并列明房产的所有产权负担和限制条件。已登记土地的产权调查过程比未登记土地所需的产权调查简单得多。各土地登记处位于每个契据注册局内。

资格审查的目的是确定卖方是否为房产真正的法定所有人,以及房产是否有任何未偿清的产权负担或限制条件。

B. 产权保险

在过去30年内,产权保险已经成为保护马萨诸塞州房地产买方的标准形式。产权保险公司将向买方出具标准ALTA产权保单,保证他/她拥有房地产,无任何竞争性权利主张,如抵押贷款、租赁、地役权和留置权。还向抵押放贷者(如有)出具类似保单。如果将来出现所有权瑕疵(如原有的未清偿抵押贷款),产权保险公司将出资清偿产权。

产权保险需要一次性付清保费,业主的保单在买方拥有房产期间持续有效。保费金额取决于房产的价值;如一张3百万美元的业主保单和贷款保单需要缴纳保费7,500美元。如果需要进行产权调查,买方的律师通常会安排好产权保单。如前所述,许多开发商会为公寓房提供产权承诺,从而大大加快了这一过程。

C. 留置权、产权负担和限制

大多数买卖协议均需要卖方向买方提供“良好而清楚的记录和可转让的”产权,不含任何产权负担和限制。产权调查会显示存在何种产权负担和限制。例如,卖方房产大都用于抵押贷款;卖方通常会利用买卖成交时的销售所得还清并“解除”抵押贷款。

多数房地产都需要缴纳当地城镇房地产税;城镇对于未付清税款的房地产具有“留置权”或权利主张。城镇将出具“市级留置权证书”,证明任何应缴税款的金额。卖方通常将支付当前的应付税款,未到期的税款由买方和卖方在成交时分摊。

其它产权负担,如第三方租赁、确保卖方义务的抵押贷款,以及卖方债主的留置权和扣押权,通常都将在成交时解除,以交付良好可转让的产权。有些无关紧要或对房产有利的产权负担不会解除,如为房产提供公用设施服务的地役权,以及某些限制条件。

公寓房通常需要复杂冗长的法律文件,包括屋主房契和公寓协会文件。这些文件规范公寓房和公共区域的使用,且一般不可转让,所以应该仔细检查,以确保其不会限制买方。通常需要注意的问题包括停车与存放权、关于饲养宠物和出租单元的限制,以及过去或将来改装房屋的许可。

D. 房屋检查

购买独栋式或多户式房产的买卖协议,应规定由持证验房师对房屋进行实地检验。验房后将向买方提供详细报告,说明房屋的供暖、散热、管道和电气系统,结构零件、房基、房顶、砌体、内外部零件,包括任何需要纠正或修理的瑕疵。大波士顿地区有很多著名的验房师,您的房产代理应该能向您推荐一位或多位。

E. 区划概览

马萨诸塞州每个城镇管理着下辖房地产的用途和大小。违反当地区划规定可能导致失去房产的使用权 或进行昂贵的房屋改造。多年用作住宅的房产很少 存在区划问题,但是检查当地的区划规则仍然很有 必要。最近修建或修缮的房屋可能需要更加详细的 调查,以确保不违反任何区划规定。您的律师应该 能够协调这一任务。产权保险也能弥补违反区划造成的 损失,以作为对产权保单的支持。

F. 调查

独栋式或位于一个地块上的多户式住宅的购买者可能担心,土地上的房屋是否侵占对接房屋,或者相反,或者是否违反空间上的区划要求。公寓房则很少出现这种情况。

只需支付合理的价格,即可从多家土地调查公司获得房贷检验计划,以确定房屋是否存在任何侵占或违反区划后移要求。这经常用作贷款银行或产权保险公司的充分证据。

G. 环境问题

马萨诸塞州具有多部环境保护法,均涉及住宅房地产。根据各种情况,以下问题可能很重要:

- 氡气测试
- 含铅油漆测试
- 地下储油罐(“UST”)检测
- 排水系统检测(市政排水管网未涵盖的物业) (“Title 5 检测报告”)
- 有害垃圾和污染物检测
- 脲醛泡沫隔热检测(“UFFI”)
- 有害生物检测(包括白蚁) • 饮用水测试
- 烟雾探测器
- 石棉检测

有些问题可以由验房师处理。购买未整修的土地可能涉及其它问题。

H. 保险

买方应安排财产保险(以防财产遭到火灾或其它意外事故的损害或破坏)和责任保险(以防房屋内发生人身伤害或财产损失的第三方法律责任)。贷款银行会要求保险将其称为抵押权人。大多数保险经纪人会提供“临时保单”,列明成交时的保险类别。公寓房保险在下文第九部分进行论述。

八成交

成交时,房产交易的各方会全部到齐并签订大量文件。您的律师会为您做好准备工作

成交时,卖方将交付房契,买方将支付房款,买方的贷款银行(如有)将得到借据和抵押契据,作为买方贷款的担保。在大多数情况下,买方需要提供“有效资金”支付房款(一般为银行汇款或保付支票或电汇资金)。

此外,各方将按照“过户费清单”在各参与方之间分配购买价款,该清单一般采用标准政府表格“HUD-1”。在大多数情况下,通过过户费清单处理的事宜包括:

- 买方和卖方之间的房地产税分摊(参见上文第七·部分(C)条)
- 定金(记入买方)
- 清偿卖方的抵押贷款(卖方的义务)
- 支付转让税(卖方的责任)
- 支付房地产代理的费用(卖方责任)
- 支付登记费(一般由买方和卖方分摊)
- 支付公寓管理费和估价费(出售公寓时的卖方责任)
- 调整公用事业费
- 产权保费(一般为买方责任)
- 贷款银行费用和开支(买方责任)
- 税款托管定金,如果贷款银行要求(买方责任)
- 土地银行税(玛莎葡萄园岛和楠塔基特岛)
- 律师费用及收费
- 其它费用和开支

成交时可能交付以下部分主要文件:

- 房屋产权转让契据
- 过户费清单
- 给贷款银行的本票(如适用)
- 给贷款银行的抵押(如适用)
- 诚信借贷披露声明(如适用)
- 废除声明(如适用)
- 产权保险宣誓书
- 产权保单
- 保险证书(买方和房管协会(如有))
- 市级留置权证书(地方税)
- “第六部分(d)条”证书(偿付物业费),如适用
- 含铅油漆公告
- UFFI 证书
- 烟雾和一氧化碳探测器证书
- 外籍身份证明(证明卖方并非外国人)
- 课税留置权弃权书(如果卖方为一家企业,出售其全部或绝大部分资产)
- 洪泛区证明
- 水灾保险(如适用)
- Title 5 排水检测证书(如适用)
- 井水测试(如适用)
- 符合房主关联规则证明(如适用)

九 成交后责任

独栋式住宅的业主将面临拥有房屋的常见风险和责任,如维护和修理、公用事业费、房屋保险、房地产税、个人财产税和机动车辆货物税。多户式住宅的房主将面临更多责任,如招租、收租和修理公共区域。

公寓房业主的责任和这些责任有所不同。公共区域的维护和修理成本和保险由公寓协会承担,并通过协会估定的定期公寓管理费转给各单元业主。公寓房内的维护和修理工作由房屋业主负责。未付的公寓管理费将构成对相关公寓房的留置权,而且可在法庭执行。房地产税由单元业主缴纳;协会不缴纳任何税款。

房屋、结构和公共区域的火灾和意外保险也由协会提供,并通过公寓管理费转给各业主。但是,单元内存放的个人财产(如家具、衣物、工艺品和珠宝)购买“内容物”保险的责任由单元业主承担。

十保密

许多外籍个人投资者担心自己的身份被公开。在大多数情况下,投资者的身份可以通过使用单独实体进行保密。但是,完全匿名是不可能的,因为国税局纳税申报表上必须显示投资者的身份。但是,国税局具有严格的保密规定,当然,执行征税的法庭审判程序除外。

2014年,美国商务部重新制定了美国企业的外国投资者的报告要求(包括房地产投资者)。这些规定要求按照表格BE-13提交报告(或豁免申请),汇报外籍人士购买房地产的事宜。在大多数情况下,为了个人使用或非营利目的而购买房产无需报告。商务部计划用于收集美国外商投资的总体数据,相关信息依法严格保密。

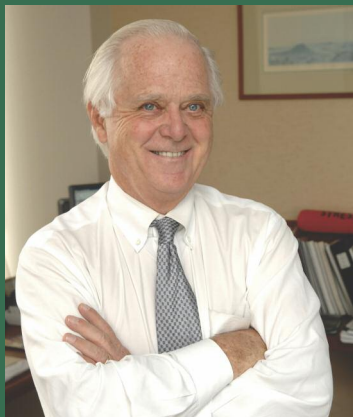
直接拥有房地产的外国个人投资者的身份将在契据注册局、市政税收记录和其它公共档案中公开。通过企业、信托公司和有限责任公司投资的个人可以通过精心谋划,避免公开披露。

关于 Davis Malm

Davis, Malm & D'Agostine, P.C. 成立于 1979 年,是马萨诸塞州波士顿领先的中型律师事务所,提供全方位服务。该公司面向本地、国内或国际上各行各业的公共和私营企业、机构和 个人,提供专业周到、物有所值的法律代理服务。该公司的律师具有业内顶级水平,通过合作伙伴式的直接参与和有求必应的客户服务,以及务实、创造性地解决问题的态度,始终如一地向客户呈交成功结果。

公司的房地产、税务、信托和不动产等跨领域的律师团队,对于外国投资者面临的问题具有多年经验和深入了解。我们花时间充分了解每位客户的独特需求和目的。我们的律师团队密切合作,提供全面协调的建议和节税方案,以期实现每位客户的目标。

如果您想咨询本指南中的任何问题,请联系以下两位主要作者:



William F. Griffin, Jr. 先生
常务董事
617.367.2500
wgriffin@davismalm.com



Amy L. Fracassini 女士
常务董事兼执行委员会成员
617.589.3862
afracassini@davismalm.com

©2015 Davis, Malm & D'Agostine, P.C. 本文可能构成马萨诸塞州最高法院规定的广告。不得视为关于特定事实情况的法律建议的替代物。国税局 230 号通告:为确保符合国税局的要求,我们特此告知您,本文包含的任何美国联邦税务建议,并非为以下用途而编写,不计划用于、也不得用于以下用途:(i) 避免国内税法下的处罚,或 (ii) 向另一方宣传、营销或推荐本文论述的任何交易或任何问题。纳税人应根据自身的特定情况,寻求专业建议。

封面:弗雷德里克·雷明顿,《The Moose Country》(局部),纽约奥格登斯堡弗雷德里克·雷明顿艺术博物馆。

DAVIS MALM & D'AGOSTINE P.C.
律师事务所

第一波士顿广场 · 波士顿 · 617.367.2500 · www.davismalm.com