



부동산 양도에 대해 알아야 할 사항

May 2017

부동산 양도 시마다 새 소유권 기록을 생성하기 위해 조세 사정관 사무소(**Office of the Assessor-Recorder**)에 문서를 제출해야 합니다.

당사는 혼인 증명서, 구획 도면 및 특히 부동산 양도와 관련된 중요 증서와 기타 문서 같은 기록된 공문서를 보관하고 있습니다.



부동산 양도 시 일반적으로 기록되는 문서

㉠ 증서는 부동산 소유권을 양도하는 문서입니다. 여기에는 이전 소유자와 새 소유자 이름, 부동산의 법률적 설명을 포함하며 부동산을 양도하는 사람이 서명합니다. 부동산 양도를 집행하려면 서면으로 작성해야 합니다.

증서는 일반적으로 두 종류가 있습니다.

소유권 권리 증서는 소유권을 양도하고 부동산 권리가 아직 다른 사람에게 양도되지 않았거나 증서에 지정된 것을 제외하고 저당을 잡히지 않았음을 보증합니다.

권리 포기 증서는 개인이 부동산에서 갖고 있는 소유권을 양도하는 것입니다. 이는 개인의 권리 범위에 대해 보증하지 않습니다.

㉡ 신탁 증서는 주로 대부분의 부동산 양도에 파이낸싱이 포함되므로 증서와 함께 기록됩니다. 신탁 증서는 대출자, 대출 기관 및 신탁 관리자 등 3명의 당사자를 포함시켜 부동산의 대출 상황을 보장합니다. 대출자가 대출 채무를 이행하지 못하고 대출 기관에 지급하지 못하는 경우 부동산 권리는 제3의 신탁 관리자에게 양도됩니다.

***소유권을 양도하는 모든 증서에는 소유권 변동 진술서(PCOR) 및 취득세 진술서를 동봉해야 합니다. 자세한 내용은 당사 웹 사이트를 방문하십시오.

부동산과 관련된 기타 기록된 문서

재양도증서: 신탁 증서 또는 저당권을 모두 지불할 때 기록됩니다.

신탁 관리자 대리: 현재 대출자가 신탁 증서에 새로운 신탁 관리자를 대리로 세우려고 할 때 기록됩니다.

선취특권: 부동산을 부채의 지불 또는 의무의 파산에 대한 담보로 만드는 지출 원인 행위입니다. (당사로부터 선취특권 사본 또는 선취특권 통지를 받은 경우 선취특권을 제출한 개인 또는 대리인에게 연락하십시오. 법률 상 당사는 선취특권 문서를 변경할 수 없습니다.)

기록 검색을 원하십니까?

당사에 기록된 문서는 공문서입니다. 귀하는 당사 사무실 또는 온라인으로 언제든지 검색할 수 있습니다.

온라인 검색: CRIis(CRIis.com) 검색 도구를 사용하면 1990년 이후 샌프란시스코에 기록된 문서를 찾을 수 있습니다. 이름, 문서 번호 또는 블록 및 부지 번호로 검색할 수 있습니다. CRIis는 일부 문서 정보만 보여줍니다. 실제 문서를 보거나 사본을 얻으려면 사무실을 방문하거나 우편으로 요청해야 합니다.

사무실에서: 컴퓨터 단말기 또는 microfiche 및 microfilm 기기 중 하나를 사용하십시오. (사무실 운영 시간은 월-금요일 오전 8시-오후 5시 사이, 법정 공휴일은 제외)

양도세

양도세는 한 개인(또는 법인)이 다른 개인(또는 법인)에게 부동산 양도 시 부과됩니다. 샌프란시스코 비즈니스 및 세금 규정 코드에 따라 양도세는 권리를 전달하는 모든 증서 또는 도구에 대해 예외 조항이 없는 한 당사 사무실에서 징수해야 합니다. 양도세에 대한 일반적인 예외는 아래와 같습니다.

예외 조항:

- ✓ 결혼한 커플 사이 또는 동거 파트너 사이의 양도
- ✓ 기증
- ✓ 상속
- ✓ 보유하고 있는 권리의 방식만을 변경하는 양도 비례하는 소유권은 양도 전과 후에 동일하게 유지됩니다.

양도세 계산기: 양도세는 아래의 도표에 나와 있듯이 구매 가격 또는 공정시장 가치에 따라 달라질 수 있습니다.

전체 가치 또는 고려 사항이 다음과 같은 경우...	전체 가치에 대한 세율 또는 고려 사항...
\$100 이상, \$250,000 이하	각 \$500 또는 일부에 대해 \$2.50
\$250,000 이상, \$1,000,000 이하	각 \$500 또는 일부에 대해 \$3.40
\$1,000,000 이상, \$5,000,000 이하	각 \$500 또는 일부에 대해 \$3.75
\$5,000,000 이상, \$10,000,000 이하	각 \$500 또는 일부에 대해 \$11.25
\$10,000,000 이상, \$25,000,000 이하	각 \$500 또는 일부에 대해 \$13.75
\$25,000,000 이상	각 \$500 또는 일부에 대해 \$15.00

예: \$850,000에 판매한 부동산은 이 세금 계층에 속하므로 세율은 각 \$500에 대해 \$3.40입니다. 해당 양도세는 다음과 같습니다.

$$850,000 \div 500 \times \$3.40 = \$5,780$$



권리 보유 방식:

부동산 소유권을 얻는 방법은 여러 가지가 있으며 권리 보유 방식이라고 합니다. 권리를 보유하는 방법은 부동산세, 소득세, 상속세 및 증여세, 사망 시 권리의 양도 및 채권자 클레임에 노출 등에 영향을 받을 수 있습니다. 옵션을 이해하려면 변호사 또는 공인회계사와 상담하십시오.

일반적인 권리 보유 방식은 단독 소유, 부부 공동 재산, 생존자 권리 부여 부부 공동 재산, 공동 명의 및 TIC(Tenancy-in-Common), 회사, 파트너십, 유한 책임 회사(LLC) 등이 있습니다.

**부인: 본 문서의 정보는 법적 조언으로 제공하는 것이 아니라 부동산 양도 과정에서 당사 사무실의 역할을 이해시키기 위한 목적으로만 제공됩니다. 법률에 따라 당사의 직원은 법적 조언을 제공하거나 문서 준비를 지원하는 것이 금지됩니다. 개인 금융에 관한 질문이 있는 경우 변호사 또는 공인 회계사와 상담하는 것이 좋습니다.