



MGA BAGAY NA DAPAT MALAMAN SA PAGLIPAT NG ARI-ARIAN

May 2017

Sa tuwing may paglipat ng ari-arian, ang mga dokumento ay dapat ipasa sa Opisina ng Tagatasa – Tagapagtala upang lumikha ng talaan ng bagong pagmamay-ari.

Kami ay may archive ng mga naitalang dokumentong pampubliko gaya ng mga lisensiya ng kasal, parsela ng mapa at ang pinakamahalaga, ang mga kasulatan at iba pang dokumentong kaugnay sa mga paglipat ng lupain.



MGA KARANIWANG NAITALANG DOKUMENTO SA PAGLILIPAT NG ARI-ARIAN

☞ Ang **Kasulatan** ay ang dokumento na naglilipat ng pagmamay-ari ng lupain. Ito ay naglalaman ng mga pangalan ng mga dati at bagong may-ari, legal na paglalarawan ng ari-arian, at nilagdaan ng tao na naglilipat ng ari-arian. Ang paglipat ng real estate ay dapat gawin nang nakasulat upang maipatupad.

Dalawang karaniwang uri ng mga kasulatan:

Ang **Kasulatan ng Pagbigay** ay naglilipat ng pagmamay-ari at gumagarantiya na ang titulo ay hindi pa nailipat sa ibang tao o nagkaroon ng sagabal, maliban sa itinakda sa kasulatan.

Ang **Kasulatan para sa Pagtanggì sa Karapatan** ay naglilipat ng anumang interes ng pagmamay-ari na mayroon ang isang tao sa isang ari-arian. Hindi ito gumagawa ng mga garantiya tungkol sa lawak ng interes ng tao.

☞ Ang **Kasulatan ng Ari-arian na may Namamahala** ay kadalasang itinatala na may kasamang kasulatan sa dahilang karamihan sa mga paglipat ng ari-arian ay may kaukulang pagpopondo. Ang kasulatan ng ari-arian na may namamahala ay gumagarantiya sa pagbabayad ng utang sa real estate sa pamamagitan ng paglahok ng tatlong partido: ang umutang, ang nagpautang at ang tagapangasiwa. Kung sakaling ang umutang ay hindi tumupad sa mga tadhana ng pautang at mabigong magbayad sa nagpautang, ang interes sa lupain ay lilipat sa ikatlong partido na tagapangasiwa.

***Ang lahat ng kasulatan na naglilipat ng pagmamay-ari ay dapat may kasamang Paunang Pagbabago ng Pagmamay-ari [Preliminary Change of Ownership (PCOR)] at Salaysay sa Buwis para sa Paglipat ng Ari-arian (Transfer Tax Affidavit). Mangyaring tingnan ang aming website para sa higit pang impormasyon.

NAIS MAGHANAP NG MGA TALAAN?

Ang mga dokumentong itinala sa aming tanggapan ay mga pampublikong talaan. Malugod kayong inaanyayahang magsagawa ng inyong paghahanap sa aming tanggapan o online.

Maghanap Online: Ang CRiis (CRiis.com) search tool ay maaaring tumulong sa inyong hanapin ang mga dokumentong itinala sa San Francisco mula 1990. Maaari kayong maghanap sa pamamagitan ng pangalan, numero ng dokumento, o mga numero ng Bloke at Lote. Ang CRiis ay magpapakita lamang ng bahagya ng impormasyon ng dokumento. Para makita ang aktuwal na dokumento o para makakuha ng kopya, kailangan ninyong pumunta sa aming tanggapan o humiling sa pamamagitan ng koreo.

Sa Tanggapan: Gamitin ang isa sa aming mga computer terminal o ang mga microfiche & microfilm machine. (Ang mga oras ng opisina ay Lunes-Biyernes 8am-5pm, maliban sa mga pista opisyal.)

IBA PANG ITINALANG DOKUMENTO KAUGNAY SA ARI-ARIAN

Ibinigay ang titulo ng ari-arian sa may utang galing sa nagpautang: Itinatala kapag ang kasulatan ng ari-arian na may namamahala o sangla ay nabayaran na nang buo.

Pagpapalit ng Tagapangasiwa: Itinatala kapag ang kasalukuyang umuutang ay nagnanais na magpalit ng bagong tagapangasiwa sa ilalim ng Kasulatan ng Ari-arian na may Namamahala.

Prenda: Ang sagabal na ginagawa ang ari-arian na seguridad para sa pagbabayad ng utang o pagtupad sa obligasyon. (Kung nakatanggap kayo ng kopya ng isang prenda o Paunawa ng Buwis sa Prenda mula sa aming tanggapan, kontakin ang tao o ahensiya na naghain ng prenda. Sa batas, hindi kami maaaring gumawa ng anumang pagbabago sa isang dokumento ng prenda.)

BUWIS PARA SA PAGLIPAT NG ARI-ARIAN

Ang buwis para sa paglipat ng ari-arian ay ipinapataw sa paglipat ng lupain mula sa isang tao (o entidad) papunta sa isa pa. Ayon sa Business and Tax Regulations Code ng San Francisco, ang buwis para sa paglipat ng ari-arian ay dapat makolekta ng aming tanggapan sa lahat ng mga kasulatan o instrumentong nagsasalin ng titulo, maliban kung **libre**. Ang mga karaniwang pagkalibre sa buwis para sa paglipat ng ari-arian ay nakalista sa ibaba.

Pagkalibre:

- ✓ Paglipat sa pagitan ng mag-asawa o sa pagitan ng domestic partner
- ✓ Mga Regalo
- ✓ Minana
- ✓ Mga paglipat na nag-iisa ang pagbabago sa paraan ng pagkuha ng titulo. Ang proporsyonal na interes sa pagmamay-ari ay nananatiling pareho bago at pagkatapos ng paglipat.

Calculator ng Buwis para sa Paglipat ng Ari-arian: Ang bayad ng buwis para sa paglipat ng ari-arian ay nagbabago, depende sa presyo ng pagbili O presyong pangkaraniwan, tulad ng ipinapakita sa tsart sa ibaba.

| Kung ang buong halaga o konsiderasyon ay... | Ang bayad ng buwis para sa buong halaga o konsiderasyon ay... |
|---|---|
| Higit sa \$100 ngunit mas mababa o katumbas ng \$250,000 | \$2.50 para sa bawat \$500 o bahagi nito |
| Higit sa \$250,000 ngunit mas mababa sa \$1,000,000 | \$3.40 para sa bawat \$500 o bahagi nito |
| \$1,000,000 o higit pa ngunit mas mababa sa \$5,000,000 | \$3.75 para sa bawat \$500 o bahagi nito |
| \$5,000,000 o higit pa ngunit mas mababa sa \$10,000,000 | \$11.25 para sa bawat \$500 o bahagi nito |
| \$10,000,000 o higit pa ngunit mas mababa sa \$25,000,000 | \$13.75 para sa bawat \$500 o bahagi nito |
| \$25,000,000 o higit pa | \$15.00 para sa bawat \$500 o bahagi nito |

HALIMBAWA: Ang ari-ariang ibinebenta ng \$850,000 ay nabibilang sa hanay ng buwis na ito, kaya ang bayad sa buwis ay \$3.40 para sa bawat \$500. Ang dapat bayaran na buwis para sa paglipat ng ari-arian ay magiging $850,000 \div 500 \times \$3.40 = \$5,780$

**MGA PARAAN NG PAGKUHA NG TITULO:**

May iba't ibang paraan kung paano nakukuha ang pagmamay-ari ng inyong ari-arian, tinutukoy ang mga ito bilang mga paraan ng pagkuha ng titulo (holding title). Ang paraan ninyo ng pagkuha ng titulo ay maaaring magkaroon ng mga implikasyon sa mga buwis ng ari-arian, buwis sa kita, buwis para sa minana at regalo, paglilipat ng titulo sa kamatayan o kung hindi man, at pagkakalantad sa mga paghahabol ng pinagkakautangan. Mangyari lamang na kumunsulta sa isang abogado o certified accountant upang maunawaan ang inyong mga opsyon.

Ang mga karaniwang paraan ng pagkuha ng titulo (holding title) ay kabilang ang Solong Pagmamay-ari, Ari-arian ng Mag-asawa o Legal na Magkasamang Nakarehistro, Ari-arian ng Mag-asawa o Legal na Magkasamang Nakarehistro na may Karapatan kung Matirang Mabuhay, Magkasamang Pagmumusesyon, at Mahigit sa Isa ang May-ari, Korporasyon, Sosyohan sa Negosyo, Limited Liability Companies (LLC).

** Pagtatauwa: Ang impormasyon sa dokumentong ito ay hindi ginawa bilang legal na pagpapayo ngunit dinisenyo lamang upang tumulong sa inyong maunawaan ang papel na ginagampanan ng aming tanggapan sa paglipat ng ari-arian. Sa batas, ang aming mga kawani ay pinagbabawalan mula sa pagkaloob ng legal na pagpapayo o pagtulong sa paghahanda ng dokumento. Kung mayroon kayong anumang mga katanungan tungkol sa inyong personal na pananalapi, inirekomenda na kumunsulta kayo sa isang abogado o certified accountant.