

美國老年人住房指南

將您的房屋留給子 女或繼承人



將您的房屋留給子女或其他繼承人

許多房主希望在他們去世後把房屋留給他們的子女或其他繼承人。提前規劃可以使這個過程更簡單，成本更低，並可以減少潛在的家庭紛爭。本指南幫助您評估將房屋留給子女或繼承人的不同方式，每一種都會有不同的財務效益和風險。

● 徵求法律和稅務專業人士的建議，因為轉讓物業可能對您、您的子女和繼承人產生重大財務影響。如果您的年齡超過 60 歲或您的收入符合條件，您則可以得到免費的法律援助。如需查看更多資訊，請參見本指南末尾的「去哪裡尋求幫助」。

本指南提供一般性消費者資訊。這並非法律建議或監管指導。有關如何獲得法律援助的資訊，請參見本指南的「去哪裡尋求幫助」這一章節。本指南還包括第三方資源或內容的連結或參考資料。本局不為第三方進行背書，也不保證第三方提供的資訊的準確性。其他資源也可能滿足您的需求。

在五種不同的房屋轉讓方式中做出選擇

在遺囑中列明您的房屋歸屬

將房屋留給繼承人的最常見方式是透過遺囑——這是一份法律文檔，其中規定了您對身後物業和財產應該如何處理的願望。通常情況下，擁有一份遺囑是個好主意，因為如果您沒有遺囑，則您的錢款和物業將根據您所在州的法律進行分配，而不是按您的意願分配。因為遺囑是一份法律文檔，您應考慮諮詢律師來訂立遺囑。關於如何尋找律師的更多資訊，請參見本指南中的「去哪裡尋求幫助」這一章節。

● 如果您打算在遺囑中把房屋留給您的子女或其他繼承人，請謹記，您所在的州可能要求您的繼承人在得到該房屋前對遺囑進行認證。遺囑認證是一個正式法律程序，它承認您的遺囑，並指定一名執行人或一名個人代表來分配您的物業。有遺囑時，遺囑認證程序會更簡單快捷。

把您的房屋當做禮物贈送

您可以在去世前把您的房屋作為禮物送給您的子女或您所愛的其他人，而不是在您的遺囑中留給他們。如果您正在考慮將您的房屋作為禮物贈送，請謹記：

- 一旦贈予他人，您可能需要搬家，除非您的贈予對象同意您可以繼續住在那裡。
- 一旦贈予他人，您的房屋即不再對您的未來需求構成財務保障。這意味著您不能將其售賣掉並使用收益，也不能用您的房屋作抵押進行貸款。

把您的房屋賣給您的子女或他人

您可以在離世前把房屋賣給某個人，而不是贈送給他們。贈予和出售房屋的主要區別是，出售房屋會給您提供資金來支付未來的開支。如果您正在考慮把您的房屋賣給您的子女或其他繼承人，請謹記：

- 和禮物一樣，一旦您賣掉房屋，您可能需要搬家，除非您的購屋對象同意您可以繼續住在那裡。
- 把您的房子賣給您的子女或繼承人的決定——以及您選擇賣給他們的價格——對您和您的繼承人都有重大的稅務影響。



另一個選擇是在您在世時將您的子女或繼承人添加到您的房屋產權之中。這個決定存在風險，最好是和律師討論您和您的繼承人所承擔的責任和稅務影響。

把您的房屋置於信託中

您可以把您的房屋置於生前信託中，這是一種法律安排，允許您的房屋在未來的某個特定時間轉讓給您的子女或繼承人。與遺囑相比，生前信託的主要優點是意味著您的房屋無需經過可能昂貴費時的遺囑認證法律程序。如果您正在考慮將您的房屋置於生前信託中，請謹記：

- 信託是一種複雜的法律安排，因此您將需要聘請律師來設置它。它們通常比標準遺囑更複雜、更昂貴。
- 信託可以讓您推遲您的繼承人在您離世後繼承房屋的時間，這對有年幼子女的人來說是個不錯的選擇。例如，您可以設定信託的條款，讓您的繼承人在 25 歲後獲得房屋控制權。
- 信託有兩種類型：可撤銷和不可撤銷。生前信託是「可撤銷的」，意味著您可以在您在世時對其進行修改。「不可撤銷」信

! 另一個選擇是在您在世時將您的子女或繼承人添加到您的房屋產權之中。這個決定存在風險，最好是和律師討論您和您的繼承人所承擔的責任和稅務影響。

為您的物業設立「去世時轉讓」契約

「去世時轉讓」契約是一份法律文檔，指明在您去世時，您的房屋應該轉讓給特定繼承人。與信託一樣，設立和提交「去世時轉讓」契約可以避免與遺囑認證程序相關的費用和延誤。但是，設立和提交這種契約通常比設立信託更簡單且成本更低。如果您正在考慮為您的房屋設立「去世時轉讓」契約，請謹記，許多州不允許設立這種契約。

為您和您的繼承人做出最佳決定

- 考慮到可能的法律和稅務影響，最好是諮詢在這兩方面都有專長的專業人士。
- 您出售或贈予房屋的時間可能會影響您的 Medicaid 資格。如需瞭解更多資訊，請聯繫您當地的老齡化地區機構 (Area Agency on Aging)，您可以聯繫全國老年護理查找機構 (Eldercare Locator)，電話 (800) 677-1116 或造訪 eldercare.acl.gov。
- 問您的子女或繼承人，如果您把房屋留給他們，他們會保留還是出售，因為他們的回答可能會影響您的規劃決定。例如，如果他們打算賣掉房屋，您會選擇如何把房屋留給他們，這有可能為他們節省數千美元的稅款。



如需瞭解更多 CFPB 資源，請查閱 consumerfinance.gov/olderamericans

去哪裡尋求幫助

法律援助

- **為年齡在 60 歲以上的人士提供免費法律服務如需查找為 60 歲以上的人士提供的免費法律援助本地專案，請聯繫全國老年護理查找機構 (Eldercare Locator)，電話 (800) 677-1116 或造訪 eldercare.acl.org.**
- **為低收入者提供免費法律服務**透過法律服務公司 (Legal Services Corporation) 查找為低收入者提供的免費法律援助本地專案，請致電：(202) 295-1500 或造訪 lsc.gov/find-legal-aid.
- **有償服務律師**美國律師協會 (the American Bar Association) 提供關於如何在各州尋找律師、可用法律資源、如何核驗律師是否持有執照、以及如果您與律師之間存有問題時該如何處理等資訊，請致電：(800) 285-2221 或造訪 findlegalhelp.org.

住房諮詢

Department of Housing and Urban Development, HUD 提供了一份經批准的住房諮詢機構名單，這些機構提供關於購買或租賃房屋、糾正抵押貸款違約、獲得寬限期和避免止贖等方面的建議。經 HUD 批准的住房諮詢機構提供獨立建議，通常向您收取少量費用或免費，請致電 (800) 569-4287 或造訪 consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor.

信用諮詢

大多數信用諮詢師透過實體辦公室、網路或電話提供諮詢服務。美國司法部 (the U.S. Department of Justice) 公佈了一份經批准的信用諮詢師名單。請致電 (202) 514-4100 或造訪以下網站查看該名單：justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111.

會計援助

美國註冊會計師協會 (The American Institute of CPAs) 提供一份當地註冊會計師名單，請致電：(888) 777-7077 或造訪 aicpa.org/fortherpublic/findacpa.html.

年人福利

全國老齡委員會 (The National Council on Aging) 發佈了一個免費的福利查看 (Benefits CheckUp) 工具，向老年人介紹他們可能有資格享受的福利。請致電援助熱線 (800) 794-6559 或造訪 benefitscheckup.org.

聯繫我們



線上

consumerfinance.gov



電話

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



郵寄

Consumer Financial Protection

Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



提交投訴

consumerfinance.gov/complaint