



Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Exam

US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

205

CHAPTERS

17

EDITION

2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

support@test-4-x.com

Contents

01	TRID Overview and Coverage	1
02	Loan Estimate: Delivery and Content	5
03	Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates	20
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	27
05	Corrected Closing Disclosures	39
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	42
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	46
08	Points	50
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	53
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	57
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	60
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	65
13	Federal Estate and Gift Tax	70
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	72
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	77
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	81
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	82

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 TILA-RESPA المتكاملة الإفصاح قاعدة من الغرض

ومربكة متداخلة وكانت RESPA و TILA بموجب منفصلة إفصاح نماذج يتطلب الفيدرالي القانون كان عامًا، 30 من أكثر مدى على و Loan Estimate: مدمجين نموذجين في هذه العقاري الرهن إفصاحات دمج إلى CFPB مكتب Dodd-Frank قانون وجه . ديسمبر 31 في (TRID باسم عادةً المعروفة) TILA-RESPA Final Rule النهائية القاعدة CFPB نشر Closing Disclosure. 2013.

- ✓ Dodd-Frank قانون سلطة بموجب RESPA و TILA إفصاحات (المالي المستهلك حماية مكتب) CFPB دمج الفيدرالي، القانون بموجب Frank, القسم 1032(f)
- ✓ Loan Estimate في الأولي Truth-in-Lending وإفصاح Good Faith Estimate (GFE) دمج تم
- ✓ Closing Disclosure في النهائي Truth-in-Lending وإفصاح HUD-1 دمج تم
- ✓ CFPB قبل من وإنفاذها المتكاملة القاعدة إدارة يتم

1.2 الإغلاق وإفصاح القرض تقدير توقيت

الرئيسية الميزات فهم على المستهلكين القرض تقدير يساعد . للتسليم مختلفة زمنية جداول TRID بالخاصين للنموذجين جميع فهم على المستهلكين الإغلاق إفصاح ويساعد . العملية في مبكرًا تسليمه ويجب بالقرض، الخاصة والمخاطر والتكاليف القرض إتمام قبل تسليمه ويجب للمعاملة، النهائية التكاليف

- ✓ يقدم أن بعد عمل يوم ثالث يتجاوز لا موعد في القرض تقدير تقديم يجب ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب قرض طلب المستهلك
- ✓ القرض إتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل المستهلك إلى الإغلاق إفصاح تقديم يجب الفيدرالي، القانون بموجب
- ✓ التسوية أو الإغلاق مثل الشيء نفس بالضرورة ليس وهو بالقرض، تعاقدًا ملزمًا المستهلك يصبح عندما هو القرض إتمام

1.3 TILA-RESPA بقاعدة المشمولة المعاملات

من تحديدًا مستثناة القروض من معينة أنواع وهناك . المغلقة الاستهلاكية العقاري الرهن قروض معظم على TRID ينطبق القاعدة خارج تقع القروض أي الامتحان يختبر ما وغالبًا التغطية،

- ✓ بعقار المضمونة المغلقة الاستهلاكي الائتمان معاملات معظم على TRID ينطبق ، (CFPB) الفيدرالي القانون بموجب
- ✓ بمنزل المضمونة العقارية الرهن أو العكسية، العقارية الرهن أو (HELOCs) المنازل ملكية ائتمان خطوط على TRID ينطبق لا بعقار متصل غير مسكن أو متنقل
- ✓ الولاية قانون كان إذا عما النظر بغض تعاونية، بوحدات المضمونة المغلقة القروض لتشمل التغطية 2017 تعديلات مددت

كعقار يصنفها

- ✓ TILA بموجب "creditors" ليسوا أشخاص من الممنوحة القروض على عمومًا القاعدة تنطبق لا

1.4 القرض تقدير قبل الأنشطة قيود

يتلقى أن قبل الدائن أنشطة بعض TRID قاعدة تقيد (Regulation Z § 1026.19(e)(2)) الفيدرالي القانون بموجب للمستهلك الحماية هذه تُختبر ما غالباً. قدماً للمضي نيته ويبيد القرض تقدير المستهلك

- ✓ ويبيد القرض تقدير المستهلك يتلقى أن قبل (حقيقية ائتماني تقرير رسوم بخلاف) المستهلك على رسوم فرض للدائن يجوز لا
- ✓ قدماً للمضي نيته
- ✓ القرض تقدير تقديم قبل المعلومات من للتحقق مستندات تقديم يطلب أن للدائن يجوز لا
- ✓ معينة اتصال طريقة الدائن يشترط لم ما يختارها، طريقة بأي قدماً للمضي نيته إبداء للمستهلك يجوز

1.5 TRID بموجب استبدالها تم للإفصاح اتحاديان نموذجان

الإقراض في الحقيقة قانون: اتحاديين قانونين بموجب للإفصاح منفصلين نموذجين الاتحادي القانون تطلب عامًا، 30 من لأكثر متسقة، غير لغة واستخدمت متداخلة كانت النماذج هذه ولأن (RESPA) لعام العقارات تسوية إجراءات وقانون (TILA)

TILA-المتكامل الإفصاح قاعدة هي والنتيجة. دمجها إلى (CFPB) المالي المستهلك حماية مكتب فرانك -دود قانون وجّه الإغلاق وإفصاح القرض تقدير: جديدين نموذجين أنشأت التي (RESPA (TRID)،

- ✓ منفصل بشكل سابقًا يطلبانها RESPA و TILA كان التي الإفصاحات TRID تدمج الاتحادي، القانون بموجب
- ✓ فرانك -دود قانون سلطة بموجب TRID قاعدة (اتحادية وكالة) CFPB أصدر
- ✓ الإغلاق وإفصاح القرض بتقدير الأقدم HUD-1 والأولي TIL و GFE إفصاحات TRID استبدلت

1.6 TRID بموجب والمعفاة المشمولة القروض

الاستهلاكية العقارية الرهون لمعظم (Closing Disclosure) الإغلاق وإفصاح (Loan Estimate) القرض تقدير استخدام يجب TILA/RESPA نماذج استخدام في وتستمر معفاة القروض بعض تبقى (closed-end consumer mortgages) المغلقة أو متحرك بمنزل المضمونة العقارية والرهون العكسية، العقارية والرهون (HELOCs) المنزل ملكية ائتمان خطوط: الأقدم سنوياً أقل أو عقارية رهون خمسة يقدمون الذين الدائنين على القاعدة تنطبق لا كما (أرض) حقيقي عقار في مثبت غير بمسكن

- ✓ المغلقة الاستهلاكية العقاري الرهن قروض معظم على TRID ينطبق الاتحادي، القانون بموجب
- ✓ TRID من معفاة الأرض في مثبت غير مسكن / متحرك منزل على العقارية والرهون العكسية العقارية والرهون HELOCs
- ✓ ("الدائنين" وليس) سنوياً أقل أو عقارية رهون خمسة يقدمون الذين الأشخاص على القاعدة تنطبق لا

1.7 بالسجلات الاحتفاظ متطلبات

ولإفصاح • محددة لفترات TILA-RESPA لقاعدة الامتثال على بالأدلة الاحتفاظ الدائنين على يجب الفيدرالي، القانون بموجب • بيعها أو القروض نقل عند حتى الالتزامات وتستمر للاحتفاظ، الخاص متطلبه (Closing Disclosure) الإغلاق

- ✓ الامتثال تثبت التي بالسجلات الاحتفاظ الدائنين على يجب ، (Regulation Z, § 1026.25) الفيدرالي القانون بموجب الإفصاح لمتطلبات
- ✓ المعاملة إتمام بعد سنوات خمس لمدة الصلة ذات والمستندات (Closing Disclosure) الإغلاق بإفصاح الاحتفاظ يجب (consummation).
- ✓ • بيعه أو القرض نقل بعد حتى بالسجلات الاحتفاظ التزامات تستمر

1.8 تطبيقها ومحفز TRID سريان تاريخ

للطلبات المتكاملة الإفصاحات تقديم يجب . 2015 أكتوبر 3 في عمومًا سريانها TRID قاعدة بدأت الفيدرالي، القانون بموجب • الأقدم TIL و HUD-1 و GFE نماذج فتستخدم الأسبق الطلبات أما بعده؛ أو التاريخ ذلك في المستلمة

- ✓ بعده أو 2015 أكتوبر 3 في المستلمة الطلبات على المتكاملة الإفصاحات تنطبق
- ✓ Truth-in-Lending و HUD-1 و GFE نماذج استخدام الدائنين على يجب ، 2015 أكتوبر 3 قبل المستلمة للطلبات بالنسبة
- ✓ 2015 أكتوبر 3 قبل المستلمة للطلبات المتكاملة الإفصاحات استخدام للدائن يجوز لا

1.9 RESPA لقانون ليس ولكن TILA لقانون الخاضعة القروض

الإفصاح بمتطلبات مشمولة RESPA لقانون ليس ولكن TILA لقانون الخاضعة القروض بعض تظل الفيدرالي، القانون بموجب • الأقدم RESPA على الاقتصار قواعد عن التغطية يميز وهذا . TRID ب الخاصة المتكاملة

- ✓ TRID ب الخاصة المتكاملة الإفصاح لمتطلبات تخضع فقط للإنشاء المخصصة القروض
- ✓ TRID لمتطلبات تخضع أكثر أو فدانًا 25 ب أو خالية بأرض المضمونة القروض
- ✓ Z اللائحة بموجب دائنًا يُعتبر لا كيان أو شخص من المقدمة القروض على عمومًا TRID ينطبق لا

1.10 الظروف تغير بعد المعدل القرض تقدير

اللائحة (الفيدرالي القانون بموجب معدل قرض تقدير إصدار للدائن يجوز القرض، تقدير تقديم بعد الظروف في تغير حدوث عند كافية معلومات استلام من عمل أيام ثلاثة خلال المعدل القرض تقدير إرسال أو تسليم الدائن على يجب، (4)(e) 1026.19 Z § تقدير تقديم يجوز لا. المعاملة إتمام قبل عمل أيام أربعة يتجاوز لا موعد في المستهلك يستلمه أن ويجب الظروف، تغير لإثبات بعده أو الختامي الإفصاح بيان تقديم تاريخ في معدل قرض

- ✓ الظروف تغير معرفة من عمل أيام 3 خلال المعدل القرض تقدير إرسال أو تسليم يجب
- ✓ المعاملة إتمام قبل عمل أيام 4 يتجاوز لا موعد في المعدل القرض تقدير المستهلك يستلم أن يجب
- ✓ بعده أو الختامي الإفصاح بيان تقديم تاريخ في معدل قرض تقدير إصدار يجوز لا

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 القرض لتقدير العامة المتطلبات

بحسن قرض تقدير للمستهلك يقدم أن الدائن على يجب ، (1026.37 و 1026.19(e) § § Z اللائحة) الفيدرالي القانون بموجب الأولي TIL و GFE محل يحل وهو . (العكسية العقارية الرهون باستثناء) حقيقي بعقار المضمونة المغلقة المعاملات لمعظم نية

- ✓ المستهلك طلب استلام من عمل أيام ثلاثة خلال القرض تقدير تقديم عمومًا يجب
- ✓ المتاحة المعلومات أفضل إلى استنادًا المعاملة، وشروط الائتمان لتكاليف نية بحسن تقدير على القرض تقدير يحتوي أن يجب معروفة غير الدقيقة المعلومات كانت إذا معقول بشكل
- ✓ القرض تقدير تقديم الطلب يتلقى الذي العقاري الرهن لوسيط أو للدائن يجوز

2.2 القرض تقدير لتسليم العام التوقيت

تقدير إرسال أو تسليم الدائن على يجب ، (TRID قاعدة بموجب CFPB تنفذه الذي TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب موعد في البريد إرساله أو تسليمه يجب كما . المستهلك طلب استلام بعد الثالث العمل يوم يتجاوز لا موعد في البريد القرض المعاملة إتمام قبل السابع العمل يوم يتجاوز لا

- ✓ الطلب تقديم من عمل أيام 3 خلال بالبريد القرض تقدير إرسال أو تسليم يجب
- ✓ المعاملة إتمام قبل عمل أيام 7 يتجاوز لا موعد في بالبريد القرض تقدير إرسال أو تسليم يجب
- ✓ المعدلة القرض تقديرات على تنطبق لا ولكن الأولي القرض تقدير على عمل أيام 7 البالغة الانتظار فترة تنطبق

2.3 (عناصر ستة) الطلب تعريف

سته المستهلك يقدم عندما (Loan Estimate) القرض تقدير بتقديم الالتزام ينشأ ، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب عنوان (4) الائتمان، لتقرير الاجتماعي الضمان رقم (3) الدخل، (2) المستهلك، اسم (1) : «طلبًا» تشكل المعلومات من عناصر . المطلوب العقاري الرهن قرض مبلغ (6) والعقار، قيمة تقدير (5) العقار،

- ✓ ومبلغ المقدرة، العقار وقيمة العقار، وعنوان ، (SSN) الاجتماعي الضمان ورقم والدخل، الاسم، عناصر ستة من الطلب يتكون المطلوب القرض
- ✓ السابق RESPA تعريف من «الشامل» القديم السابع العنصر CFPB أزال
- ✓ نظامه أو الدائن ملفات في وجودها لمجرد «مقدمة» المعلومات تُعد لا

2.4 قدمًا للمضي نيته عن المستهلك يعرب كيف

(طريقة بأي التواصل خلال من قدمًا للمضي نيته عن المستهلك يعرب ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب لا الصمت . محددة طريقة الدائن يطلب لم ما القرض، تقدير تسليم بعد (نموذج بتوقيع أو الإلكتروني، بالبريد كتابيًا، شفهيًا، التواصل توثيق الدائن على ويجب قدمًا، للمضي النية إلى إشارة أبدًا يمثل

- ✓ محددة طريقة الدائن يطلب لم ما القرض، تقدير تسليم بعد طريقة بأي قدمًا للمضي النية عن الإعراب يمكن
- ✓ قدمًا للمضي النية على مؤشراً ليس المستهلك صمت
- ✓ 1026.25 § بموجب بالسجلات للاحتفاظ قدمًا للمضي بالنية المتعلق التواصل توثيق الدائن على يجب

2.5 الخاص المعلومات كتيب تسليم

يجب ، (CFPB) ينفذها التي ، (12 U.S.C. 2604 و RESPA من 5 القسم) الفيدرالي القانون بموجب وحدة أو حقيقي بعقار مضمونة استهلاكي ائتمان معاملة على للحصول بطلب يتقدمون الذين المستهلكين تزويد الدائنين على الكتيب يساعد . (“Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”) بالمعلومات الخاص بالكتيب تعاونية أيام ثلاثة أقصاه موعد في بالبريد إرساله أو تسليمه ويجب . التسوية وتكاليف الحقيقية العقارات معاملات فهم على المستهلكين . المستهلك قرض لطلب الدائن استلام بعد عمل

- ✓ (1026.19(g)(1)(i) §) القرض طلب استلام من عمل أيام 3 خلال بالبريد إرساله أو الخاص المعلومات كتيب تسليم يجب
- ✓ تعاونية وحدة أو حقيقي بعقار المضمونة الاستهلاكي الائتمان لمعاملات مطلوب
- ✓ الصادر التسوية تكاليف كتيب محل حل الذي ، “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide” هو الحالي الكتيب HUD عن

2.6 القرض شروط لجدول المطلوبة الإفصاحات

الأولي، الشهري والفائدة الدين أصل ومبلغ الأولي، الفائدة وسعر القرض، مبلغ عن 1 الصفحة في القرض شروط جدول يكشف يتضمن القرض كان إذا وما المسبق، السداد غرامة يتضمن القرض كان إذا وما القرض، إتمام بعد المبالغ هذه على تعديلات وأي إذا التفاصيل مع بند، لكل لا أو نعم عن الدائن يكشف ، “الإغلاق؟ بعد المبلغ هذا يزيد أن يمكن هل” عبارة تحت . بالون دفعة . نعم الإجابة كانت

- ✓ الشهري والفائدة الدين أصل ومبلغ الفائدة، وسعر القرض، مبلغ عن القرض شروط جدول يكشف
- ✓ بالون دفعة أو المسبق السداد غرامة يتضمن القرض كان إذا عما يكشف كما
- ✓ (لا/نعم) الإغلاق بعد يزيد أن يمكن المبلغ كان إذا ما بند كل يوضح

2.7 المتضخمة والدفعة المسبق غرامة تعريفات

رسوم تتضمن ولا استحقاقه؛ موعد حلول قبل القرض أصل من جزء أو كل سداد عند تُفرض رسوم هي المسبق الدفع غرامة المتضخمة الدفعة -الإغلاق من شهرًا 36 خلال القرض أصل كامل المستهلك سدد إذا الدائن يفرضها عنها متنازلًا ثالث طرف ب الإفصاح يفيد الخاصيتين، هاتين من أي وجود وعند -العادية الدورية الدفعة ضعف عن تزيد دفعة هي (Balloon Payment) -الصلة ذات الفترة أو والتاريخ للمبلغ الأقصى الحد ويذكر "نعم"

- ✓ (استحقاقه قبل) مبكرًا القرض أصل سداد على رسوم هي المسبق الدفع غرامة
- ✓ العادية الدورية الدفعة ضعف عن تزيد دفعة هي المتضخمة الدفعة
- ✓ المطبقة الفترة أو والتاريخ للمبلغ الأقصى الحد الإفصاح يذكر وُجدت، إذا

2.8 المتوقعة الدفعات جدول محتويات

-القرض مدة مدار على المستهلك بها سيقوم التي الدورية الدفعات تقديرات القرض تقدير في المتوقعة الدفعات جدول يوضح عن الإفصاح الدائنين على يجب ، (Regulation Z بموجب CFPB تنفذه الذي ، TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب -الدفعات تغيير كيفية فهم من المقترضون يتمكن حتى الدورية للدفعات محددة مكونات

- ✓ وإجمالي التقديري، الاحتياطي والحجز العقاري، الرهن وتأمين والفوائد، الدين أصل عن المتوقعة الدفعات جدول يفصح أن يجب التقديري الشهرية الدفعة
- ✓ الاحتياطي الحجز أموال من تُدفع لم إذا حتى التقديرية والرسوم والتأمين الضرائب إظهار يجب
- ✓ (S 1026.37(c)(2)) للمستهلك الاحتياطي الحجز حساب من سُدفع والرسوم والتأمين الضرائب كانت إذا ما الجدول يوضح

2.9 القرض تقدير من 2 الصفحة في رئيسية فئات أربع

تفصيل :فئات أربع إلى يصل ما عن القرض تقدير من 2 الصفحة تكشف ، (CFPB, TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب وجدول ، (AP) للتعديل القابلة الدفعة جدول للإغلاق، اللازم النقد حساب جدول الأخرى، والتكاليف القرض لتكاليف نية بحسن (AIR). للتعديل القابل الفائدة معدل

- ✓ (S 1026.37(f)) القرض إنشاء أثناء الدائن يطلبهم الذين الثالثة الأطراف من الخدمات ومقدمي للدائن القرض تكاليف تُدفع
- ✓ (S 1026.37(g)) الأخرى العقارات إغلاق ومدفوعات الحكومية التسجيل ورسوم الضرائب الأخرى التكاليف تشمل
- ✓ الفائدة معدل ذات القروض على AIR جدول وينطبق للتعديل؛ القابلة الشهرية الدفعات ذات القروض على AP جدول ينطبق للتعديل القابل
- ✓ كامل دولار أقرب إلى الأخرى والتكاليف القرض تكاليف مبالغ تقريب يتم

2.10 القرض لتكاليف فرعية عناوين ثلاثة

مجموعها ويكون فرعية، مجاميع لها فرعية عناوين ثلاثة ضمن (Loan Estimate) القرض تقدير في القرض تكاليف عن تُفصح مزودها اختيار يمكنهم التي الرسوم معرفة على المقترضين التنظيم هذا يساعد. القرض تكاليف إجمالي هو

- ✓ (Services) مزودها اختيار يمكنك لا التي والخدمات (Origination Charges) القرض إنشاء رسوم هي الثلاثة الفرعية العناوين (Services You Can Shop For) مزودها اختيار يمكنك التي والخدمات (You Cannot Shop For)
- ✓ ((4)(f) 1026.37 §) الثلاث الفرعية المجاميع مجموع = القرض تكاليف إجمالي
- ✓ الأبجدي بالترتيب للخدمات، وبالنسبة بوضوح، الخدمة تصف مصطلحات باستخدام البنود عن الإفصاح يجب

2.11 القرض تقدير في الإغلاق تكاليف إجمالي مكونات

المُقرض وائتمانات الأخرى التكاليف وإجمالي القرض تكاليف إجمالي مجموع هو الإغلاق تكاليف إجمالي القرض، تقدير في بالقرض يتعلق فيما المقترض سيدفعه ما الرقم هذا يلخص، (CFPB, RESPA, TILA) الفيدرالي القانون بموجب

- ✓ ((6)(g) 1026.37 §) المُقرض ائتمانات + الأخرى التكاليف إجمالي + القرض تكاليف إجمالي = الإغلاق تكاليف إجمالي
- ✓ المقترض تكاليف تقلل لأنها سالب كرقم المُقرض ائتمانات عن الإفصاح يتم

2.12 الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول بنية

(Calculating Cash to Close) الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول يوضح، (CFPB, RESPA, TILA) الفيدرالي القانون بموجب (Estimated Cash to Close) المقدّر الإغلاق عند المطلوب النقد اشتقاق كيفية (Loan Estimate) القرض تقدير في (Close)

(Total Closing Costs) الإغلاق تكاليف إجمالي: الجدول في عنها المفصّل الأخرى السبعة المبالغ مجموع هو المقدّر الإغلاق عند المطلوب النقد (Down Payment/Funds from Borrower) للمقترض من الأموال /المقدمة والدفعة، (Closing Costs Financed) الممولة الإغلاق وتكاليف، (Seller Credits) البائع وائتمانات، (Funds for Borrower) للمقترض والأموال، (Deposit) والوديعة، (Adjustments and Other Credits) الأخرى والائتمانات والتعديلات، (Seller Credits)

- ✓ التكاليف جدول إجمالي ويساوي موجب كرقم عنه يُفصح الجدول هذا في (Total Closing Costs) الإغلاق تكاليف إجمالي (Other Costs) (i)(1)(h) 1026.37 §) الأخرى
- ✓ (Estimated Cash to Close) المقدّر الإغلاق عند المطلوب النقد هو § (viii)(1)(h) 1026.37

2.13 الفوائد إجمالي ونسبة السنوي، النسبة معدل سنوات، 5 خلال :المقارنات جدول

القرض تقدير نموذج من 3 الصفحة في المقارنات جدول يساعد (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب (الستين الشهر حتى المدفوع الدين وأصل المدفوع إجمالي) سنوات 5 خلال عن ويكشف القروض مقارنة على المستهلكين ليس وهو كمعدل، القرض مدة مدار على التكاليف عن APR يعبر (TIP) الفوائد إجمالي ونسبة (APR) السنوي النسبة ومعدل الفائدة معدل.

- ✓ (1026.37(l)(2) §) الفائدة معدل نفسه هو وليس كمعدل، القرض مدة مدار على التكاليف عن APR يعبر
- ✓ (1026.37(l)(3) §) القرض مبلغ من مئوية كنسبة عنه معبراً القرض مدة مدار على المدفوعة الفائدة إجمالي هو TIP

2.14 قبولاً ليس القرض تقدير توقيع

إضافة للدائن يجوز القرض تقدير على التوقيع المستهلك من يُطلب لا (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب بقبول المستهلك يُلزم ولا فقط الاستلام يؤكد التوقيع الدقيقة النموزجية الصيغة باستخدام فقط، الاستلام لتأكيد للتوقيع سطر القرض.

- ✓ (1026.37(n)(1) §) القرض تقدير على التوقيع المستهلك من يُطلب لا
- ✓ القرض قبول إلى حاجة ليس المستهلك أن على ينص القرض قبول بيان يظهر أن فيجب الاستلام، تأكيد جدول يُستخدم لم إذا (1026.37(n)(2) §) طلب على وقع أو النموزج تلقى لأنه

2.15 بالمكتب الخاص القرض تقدير نموذج استخدام

كان إذا ما على الاستخدام إلزامية وتعتمد والنموزجية القياسية القرض تقدير نماذج CFPB يوفر الفيدرالي، القانون بموجب فيدراليًا مرتبطًا عقاريًا قرصًا القرض.

- ✓ الدائنين على يجب قياسيًا نموزجًا القرض تقدير يكون (العقارية الرهون معظم) فيدراليًا المرتبطة العقارية للقروض بالنسبة (والتسطين والتظليل، العريض، والخط الخطوط، أحجام) عناصره بكل استخدامه
- ✓ الإفصاحات تكون أن يجب لكن تمامًا، استخدامه يلزم لا استرشاديًا نموزجًا النموزج يكون فيدراليًا، المرتبطة غير للقروض بالنسبة والتنسيق المحتوى في جوهري بشكل مشابهة
- ✓ دقيق بمحتوى صحيح بشكل استكماله تم إذا آمنًا ملائمة مناسب قرض تقدير نموذج استخدام يوفر

2.16 الأخرى التكاليف مقابل القرض تكاليف: القرض تقدير محتوى

فئتين في الرسوم القرض تقدير من 2 الصفحة تُدرج (g) و (Regulation Z § 1026.37(f)) الفيدرالي القانون بموجب للاختبار قابل التمييز هذا فهم إن عامتين

- ✓ أثناء وعادةً الدائن، يطلبهم الذين الثالثة الأطراف من الخدمات ومقدمي للدائن المستهلك يدفعها (Loan Costs) القرض تكاليف
- ✓ إغلاق بعملية المتعلقة الأخرى المدفوعات وبعض الحكومية التسجيل ورسوم الضرائب (Other Costs) الأخرى التكاليف تشمل العقار
- ✓ فارغة تُترك أو المنطبقة غير الإفصاحات تُحذف إذ القرض؛ تقدير في 'N/A' التسمية استخدام يجوز لا

2.17 عمل أيام سبعة البالغة الانتظار فترة عن التنازل

إذا عمل أيام سبعة البالغة الانتظار فترة عن التنازل أو تعديل للمستهلك يجوز (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب مؤرخ كتابي بيان تقديم المستهلك على يجب (الوشيك العقاري الرهن بيع مثل) حقيقية شخصية مالية طارئة حالة وُجدت مسبقاً مطبوع تنازل نموذج تقديم للدائن يجوز لا أساسياً بشكل المسؤولين المستهلكين جميع من وموقع الطارئة الحالة يصف

- ✓ حقيقية شخصية مالية طارئة حالة وجود التنازل يتطلب
- ✓ أساسياً بشكل المسؤولين المستهلكين جميع من وموقع الطارئة، الحالة يصف مؤرخ كتابي بيان تقديم المستهلك على يجب
- ✓ مسبقاً مطبوع تنازل نموذج تقديم للدائن يجوز لا

2.18 القرض تقدير تقديم العقاري الرهن لوسيط يجوز

القرض تقدير يقدم أن المستهلك طلب يتلقى الذي العقاري الرهن لوسيط يجوز (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب متطلبات وتنطبق عيوب، أو أخطاء أي عن قانونياً مسؤولاً الدائن يظل ذلك، ومع الدائن بالتزام يفي مما الدائن، عن نيابة بالسجلات الاحتفاظ

- ✓ الدائن عن نيابة القرض تقدير تقديم العقاري الرهن لوسيط يجوز
- ✓ بالتسليم الوسيط قام إذا حتى عيوب أو أخطاء أي عن قانونياً مسؤولاً الدائن يظل
- ✓ سنوات ثلاث لمدة بالسجلات الاحتفاظ بمتطلبات الالتزام الوسيط على يجب

2.19 التسليم وطرق المفترض الاستلام

أيام ثلاثة بعد استلمه قد المستهلك يُعتبر شخصيًا، القرض تقدير تسليم يتم لم إذا (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب لمتطلبات رهناً (الإلكتروني بالتسليم أو بالبريد، أو شخصيًا، القرض تقدير تسليم يجوز -البريدي إيداعه أو تسليمه من عمل E-SIGN) قانون بموجب الموافقة

- ✓ شخصيًا تسليمه يتم لم إذا بالبريد الإرسال من عمل أيام 3 بعد القرض تقدير يستلم المستهلك أن يُفترض
- ✓ إلكترونيًا أو بالبريد، أو شخصيًا، التسليم يكون أن يجوز
- ✓ E-SIGN قانون بموجب المستهلك موافقة أحكام مع الإلكتروني التسليم يتوافق أن يجب

2.20 القرض تقدير قبل تحقق مستندات تقديم يُشترط لا

بتقديم المستهلك قيام على القرض تقدير تقديم يشترط أن للدائن يجوز لا (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب اتفاقية مثل) داعمة مستندات اشتراط له يجوز لا لكن شفهيًا، المعلومات طلب للدائن يجوز -المعلومات من تحقق مستندات -القرض تقدير إصدار قبل (البنكية الحسابات كشوف الشراء،

- ✓ القرض تقدير تقديم قبل تحقق مستندات اشتراط للدائن يجوز لا
- ✓ تحقق مستندات دون القرض تقدير يقدم لن بأنه يصرح أن للدائن يجوز لا
- ✓ مفقودة المفضلة الإضافية المعلومات لأن فقط الستة العناصر على تحتوي التي الطلبات رفض إلكتروني لنظام يجوز لا

2.21 والانسحاب المبدئي التأهيل / المبدئية الموافقة

عنوان دون المثال، سبيل على) الستة الأجزاء من فقط خمسة المستهلك قدم إذا (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب Loan يصبح كاملة، الستة الأجزاء تقديم وبمجرد -مبدئية موافقة إصدار ويجوز Loan Estimate تقديم يُشترط فلا -العقار Loan تقديم يُشترط فلا عمل، أيام 3 خلال الطلب على الموافقة تعذرت أو المستهلك انسحب وإذا -مطلوبًا Estimate الأصلية الشروط وفق لاحقًا المعاملة اكتملت إذا مطلوب لكنه - Estimate

- ✓ Loan Estimate بتقديم الالتزام يستوجب لا أجزاء 6 من فقط 5 تقديم
- ✓ المبدئي التأهيل / المبدئية الموافقة لطلبات حتى Loan Estimate تقديم يستوجب كاملة الستة الأجزاء تقديم
- ✓ وفق المعاملة اكتملت إذا تقديمه يجب ولكن، Loan Estimate تقديم يُشترط فلا عمل، أيام 3 خلال المستهلك انسحب إذا الأصلية الشروط

2.22 Loan Estimate الخاص العمل يوم تعريف

مكاتب فيه تكون يوم أي "العمل يوم" بـ يُقصد ، Loan Estimate ، وتسليم ، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب أيام باستثناء التقويم أيام جميع (دقة أكثر آخر تعريف وينطبق . جوهرياً التجارية وظائفه جميع لممارسة للجمهور مفتوحة الدائن Closing Disclosure. لاستلام الأيام حساب عند (الفيدرالية والعطلات الأحد

- ✓ التجارية الوظائف جميع جوهرياً لممارسة مفتوحة الدائن مكاتب فيه تكون الذي اليوم = العمل يوم ، Loan Estimate لتسليم
- ✓ القانونية الفيدرالية والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويم أيام جميع = العمل يوم ، Closing Disclosure إلى بالنسبة
- ✓ العمل يوم تعريف بين الخلط عدم يجب

2.23 Loan Estimate قبل المكتوبة التقديرات

أي ولكن ، Loan Estimate قبل للمستهلكين تقديرات تقديم للدائنين يجوز ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب يكون قد " الأولى الصفحة أعلى في مطلوب مسؤولية إخلاء يعرض أن يجب بالمستهلك خاصة تكاليف / شروط مكتوب تقدير ويجب " . القرض اختيار قبل رسمي Loan Estimate على حصل . أعلى بك الخاصة الفعلية والتكاليف والدفعة الفائدة معدل Closing Disclosure. أو Loan Estimate يشبه أن يجوز ولا نقطة 12 عن يقل لا بخط يكون أن

- ✓ الأولى الصفحة أعلى في المطلوب المسؤولية إخلاء Loan Estimate السابق المكتوب التقدير يذكر أن يجب
- ✓ نقطة 12 بحجم خط عن المسؤولية إخلاء يقل ألا يجب
- ✓ Closing Disclosure أو Loan Estimate جوهري بشكل مشابه تنسيق أو محتوى أو عناوين على التقدير يحتوي أن يجوز لا (H-26 النموذج)

2.24 الكتيب متطلب من استثناءات

ل بالنسبة . معينة معاملات في بالمعلومات الخاص الكتيب يُشترط لا ، (Regulation Z, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب "When Your Home is On the Line" كتيب منه بدلاً يقدم أن العقاري الرهن وسيط أو للدائن يجوز ، § 1026.40 للمادة الخاضع HELOC إعادة مثل عائلات ، أربع إلى واحدة لعائلة سكني عقار شراء بغرض تكون لا التي للمعاملات الكتيب يُشترط لا . "On the Line" . العكسية العقارية الرهن أو مغلقة ، ثانوي برهن المضمونة القروض أو التمويل ،

- ✓ منه بدلاً "When Your Home is On the Line" كتيب تقديم يجوز ، § 1026.40 للمادة الخاضعة HELOC لحسابات بالنسبة (§ 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ (§ 1026.19(g)(1)(iii)) العكسية العقارية الرهن أو مغلقة ، ثانوي برهن المضمونة القروض أو التمويل ، إعادة حالات في يُشترط لا (iii))
- ✓ عائلات أربع إلى واحدة لعائلة السكنية العقارات شراء عمليات على الكتيب شرط ينطبق

2.25 العقاري الرهن ووسطاء المتعددون المتقدمون

تقديم للدائن يجوز قرض، على للحصول بطلب معًا أكثر أو شخصان يتقدم عندما (Z, CFPB) اللائحة الفيدرالي القانون بموجب على فيجب عقاري، رهن وسيط المستهلك استخدم إذا فقط منهم واحد إلى الخاص الإعلامي الكتيب من فقط واحدة نسخة بذلك الدائن يلزم ولا الكتيب تقديم العقاري الرهن وسيط

- ✓ (19(g)(1)-(2) تعليق) مشترك بطلب أشخاص عدة يتقدم عندما فقط واحد كتيب تقديم يجب
- ✓ (1026.19(g)(1)(i) §) الواجب من الدائن ويُعفى الكتيب تقديم الوسيط على يجب عقاري، رهن وسيط استخدام عند

2.26 التسليم بمتطلبات يفي لا الإلكتروني الموقع على النشر

تفي لا الإلكتروني الدائن موقع على الخاص الإعلامي الكتيب إتاحة فإن (Regulation Z, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب بعد عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في البريد في إيداعه أو الكتيب بتسليم فعليًا يقوم أن الدائن على يجب التسليم بمتطلبات المستهلك طلب استلام

- ✓ TILA-RESPA قاعدة في التسليم بمتطلبات يفي لا الإلكتروني موقع على الكتيب نشر
- ✓ عمل أيام 3 خلال بالبريد الإرسال أو الفعلي التسليم يجب

2.27 المُقدَّرة القيمة أو المُثَمَّنة القيمة مقابل البيع سعر

الممتلكات كانت إذا العقار بيع سعر عن الدائن يفصح (purchase money mortgage) الشراء لأموال العقاري للرهن بالنسبة لمعاملة وبالنسبة الشخصية الممتلكات قيمة مقابل تخفيض دون الكامل السعر يُستخدم البيع، سعر في مشمولة الشخصية للعقار المُقدَّرة القيمة أو المُثَمَّنة القيمة عن ذلك من بدلاً الدائن يفصح (الجديد البناء أو التمويل إعادة مثل) بائع بدون

- ✓ العقاري سعر عن فيها يفصح الشراء معاملات
- ✓ المُقدَّرة القيمة أو المُثَمَّنة القيمة عن فيها يفصح بائع بدون المعاملات
- ✓ للموقع وصف يُستخدم عنوان، يتوفر لم إذا البريدي؛ الرمز العقار يتضمن أن يجب

2.28 القرض لأغراض فئات أربع

تمويل (الشراء: الأربعة الأغراض أحد باستخدام المستهلك قبل من للقرض المقصود الاستخدام عن القرض تقدير يكشف خدمة جهة أو الحائز هو الدائن يكن لم لو حتى بالعقار، مضمون قائم التزام تمويل إعادة) التمويل إعادة، (العقار على الحصول (آخر غرض أي) العقارية الملكية حقوق قرض أو، (العقار على لمسكن الأولي الإنشاء تمويل) الإنشاء، (الأصلية القرض

- ✓ العقارية الملكية حقوق قرض أو إنشاء، تمويل، إعادة كسراء، القرض غرض عن يُفصح الفيدرالي، القانون بموجب
- ✓ به الخاصة القرض خدمة جهة أو الأصلي الالتزام حائز هو الدائن يكن لم لو حتى التمويل إعادة تنطبق
- ✓ آخر غرض لأي عنها يُفصح التي الجامعة الفئة هو العقارية الملكية حقوق قرض

2.29 آخر أو VA أو FHA أو تقليدي: القرض نوع

وكالة قبل من عليه مؤمناً أو مضموناً القرض يكن لم إذا تقليدي: يلي ما أحد أنه على القرض نوع عن القرض تقدير يكشف وزارة قبل من مضموناً كان إذا VA الفيدرالية؛ الإسكان إدارة قبل من عليه مؤمناً كان إذا FHA الولاية؛ حكومة أو فيدرالية حكومية أو فيدرالية حكومية وكالة قبل من مضموناً أو عليه مؤمناً كان إذا (موجز وصف مع) آخر أو القدمات؛ للمحاربين الفيدرالية الشؤون أخرى الولاية حكومة

- ✓ الحكومة قبل من مضمون أو مؤمن غير القرض أن يعني التقليدي
- ✓ القدمات للمحاربين الفيدرالية الشؤون وزارة قبل من المضمون يعني VA الفيدرالية؛ الإسكان إدارة قبل من عليه المؤمن يعني FHA
- ✓ أخرى حكومية أو فيدرالية وكالات قبل من المدعومة للقروض يُستخدم موجز وصف مع الآخر النوع

2.30 الصلاحية وانتهاء الفائدة سعر تثبيت عن الإفصاحات

التاريخ عن الإفصاح فيجب التسليم، عند السعر تثبيت تم إذا (لأو نعم) مثبتاً الفائدة سعر كان إذا ما القرض تقدير يوضح التاريخ عن الإفصاح يجب قرض، تقدير كل في. التثبيت فترة فيهما تنتهي اللذين (الزمنية المنطقة ذلك في بما) والوقت المقدرة الإغلاق تكاليف فيهما تنتهي اللذين (الزمنية المنطقة ذلك في بما) والوقت

- ✓ (لا/نعم) مثبتاً الفائدة سعر كان إذا عما القرض تقدير يفصح
- ✓ التثبيت فترة فيهما تنتهي اللذين (الزمنية المنطقة مع) والوقت التاريخ عن الإفصاح فيجب مثبتاً، كان إذا
- ✓ المقدرة الإغلاق تكاليف فيهما تنتهي اللذين والوقت التاريخ عن قرض تقدير كل يفصح أن يجب

2.31 معروف غير الابتدائي الفائدة سعر يكون عندما بالكامل المفهرس الفائدة سعر

عن الدائن يفصح ، (للتعديل القابل الفائدة سعر ذي القرض في كما) العقد إتمام عند معروفًا الابتدائي الفائدة سعر يكن لم إذا ويحسب . العقد إتمام وقت في والهامش المؤشر قيمة باستخدام المحسوب الفائدة سعر وهو — بالكامل المفهرس الفائدة سعر نفسه بالكامل المفهرس الفائدة سعر باستخدام والفائدة الدين لأصل الابتدائي الدفع

- ✓ (العقد إتمام عند الهامش ⁺ المؤشر) بالكامل المفهرس الفائدة سعر عن الإفصاح يتم معروفًا، الابتدائي السعر يكون لا عندما
- ✓ بالكامل المفهرس الفائدة سعر باستخدام والفائدة الدين لأصل الابتدائي الدفع يُحسب
- ✓ بعدئذٍ الابتدائي السعر يكون لا حيث للتعديل القابل السعر ذات القروض على هذا ينطبق

2.32 المحفزة والأحداث اللاحقة المدفوعات

ينبه وهذا . الحدث بعد الدفع مبالغ لإظهار إضافية أعمدة إضافة يجب القرض، مدة خلال معينة محفزة أحداث تحدث قد عندما والقروض فقط، الفائدة تدفع التي والقروض للتعديل، القابل السعر ذات القروض في المستقبلية الدفع تغييرات إلى المقترضين . بالونية والقروض السلبية، الإطفاء ذات

- ✓ مجدولة، بالونية ودفعة ، (للتعديل القابل السعر ذات القروض مثل) والفائدة الدين أصل في تغييرًا المحفزة الأحداث تشمل العقاري الرهن لتأمين التلقائي والإنهاء
- ✓ أقصى كحد أعمدة أربعة على المتوقعة المدفوعات جدول يحتوي قد
- ✓ “Final Payment” بعنوان بها خاصًا عمودًا دائمًا تتطلب نهائية كدفعة المجدولة بالونية الدفعة

2.33 المقدرة الشهرية الدفعة إجمالي حساب

. المقدر والضمان العقاري، الرهن وتأمين والفوائد، الدين أصل كمجموع المقدرة الشهرية الدفعة إجمالي عن إفصح عمود، لكل الشهرية الإسكان لدفعة كاملًا تقديرًا المقترض هذا يمنح

- ✓ (S 1026.37(c)(2)(iv)) المقدر الضمان ⁺ العقاري الرهن تأمين ⁺ والفوائد الدين أصل = المقدرة الشهرية الدفعة إجمالي
- ✓ المقدر للضمان ⁰ عن إفصح ضمان، حساب إنشاء يتم لم وإذا ⁰؛ عن إفصح مطلوبًا، العقاري الرهن تأمين يكن لم إذا

2.34 القرض تقدير ضمن الإغلاق جدول في التكاليف

- هي المقدرة الإغلاق تكاليف للإغلاق المطلوب المقدّر والنقد المقدرة الإغلاق تكاليف القرض تقدير من ¹الصفحة تلخص المقرض وائتمانات الأخرى، التكاليف وإجمالي القرض، تكاليف إجمالي لتظهر مفصلة، ²الصفحة من الإغلاق تكاليف إجمالي
- ✓ (S 1026.37(d)) المقرض ائتمانات ناقص الأخرى التكاليف إجمالي زائد القرض تكاليف إجمالي المقدرة الإغلاق تكاليف تشمل (1)(i))
 - ✓ ²الصفحة في للإغلاق المطلوب النقد حساب جدول في الوارد المبلغ مع ¹الصفحة في للإغلاق المطلوب المقدّر النقد يتطابق (S 1026.37(d)(1)(ii))
 - ✓ المقترض إلى / من اختيار خانات مع الإغلاق عند البديلة التكاليف جدول استخدام يجوز بأئع، فيها يوجد لا التي للمعاملات بالنسبة

2.35 والنقاط القرض إنشاء رسوم

- النقاط عرض يتم وتمديد الائتمان إنشاء مقابل قرض ومنشئ دائن لكل المستهلك يدفعها التي البنود هي القرض إنشاء رسوم بالدولار وبمبلغ القرض مبلغ من مئوية كنسبة الفائدة سعر لخفض المدفوعة
- ✓ (S 1026.37(f)(1)(i)) فارغين الحقلين كلا اترك نقاط، فرض يتم لم إذا بالدولار؛ وبمبلغ القرض مبلغ من مئوية كنسبة النقاط عن الإفصاح يتم
 - ✓ القرض إنشاء رسوم عنه الإفصاح يتم لا الفائدة سعر خلال من القرض لمنشئ مباشر غير بشكل المدفوع التعويض
 - ✓ "إضافية رسوم" ك تظهر ¹²عن الزائدة البنود بنداً؛ ¹³إلى يصل ما تفصيل يمكن

2.36 للاختيار القابلة غير الخدمات مقابل للاختيار القابلة الخدمات

- لاختيار التسوق يمكنك التي الخدمات الدائن؛ يختارها ثلاثة أطراف يقدمها مزودها لاختيار التسوق يمكنك لا التي الخدمات وفقاً الخدمة مقدم اختيار للمستهلك يجوز عندما المزود باختيار الدائن ويسمح الخدمة مقدم باختيار للمستهلك تسمح مزودها معقولة لمتطلبات
- ✓ (المقرض ملكية تأمين الفيزانات، مخاطر تحديد الائتمان، تقرير التقييم، مثل) مزودها لاختيار التسوق يمكنك لا التي الخدمات ملحق بأي السماح عدم مع 'Additional Charges' ك الفاض ويظهر، ¹³عن يزيد لا ما عن الإفصاح يتم —
 - ✓ الإفصاح يتم — (الملكية نقل إتمام وكيل الأراضي، مسح الحشرات، فحص مثل) مزودها لاختيار التسوق يمكنك التي الخدمات الإضافية للبنود القرض لتقدير ملحق استخدام ويجوز، ¹⁴عن يزيد لا ما عن
 - ✓ أي دون بالمقرض الخاص الملكية سند تأمين قسط عن الإفصاح ويتم ؛ 'Title' ب الملكية بسند المتعلقة البنود تبدأ أن يجب المتزامن للشراء خصم

2.40 (AIR) للتعديل القابل الفائدة سعر جدول عن الإفصاح

قابلاً القرض على الفائدة سعر يكون عندما إلا AIR جدول عن الإفصاح يتم لا ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب الأولي، الفائدة وسعر الهامش، ⁺ المؤشر عن ويكشف . سيرتفع الفائدة سعر يكن لم إذا يظهر ولا المعاملة؛ إتمام بعد للارتفاع . الفائدة سعر تغييرات وحدود التغيير، وتكرار الفائدة، لسعر الأقصى /الأدنى والحد .

- ✓ (j)(1) (1026.37(j)) المعاملة إتمام بعد للارتفاع قابلاً الفائدة سعر يكون عندما إلا AIR جدول عن الإفصاح يتم لا
- ✓ (j)(1) (1026.37(j)) (4.25%) أنها على تظهر LIBOR إلى 4.25 إضافة :مثال) مئوية كنسبة الهامش عن الإفصاح يتم

2.41 (TIP) الفائدة لإجمالي المئوية النسبة حساب

على مقسومًا القرض مدة مدى على المدفوعة الفائدة إجمالي TIP تساوي ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب 50% فيه TIP تكون دولار 50,000 فائدة إجمالي مع دولار 100,000 بقيمة قرض :مثال . مئوية بنسبة عنها معبرًا القرض، مبلغ

- ✓ $TIP = 100 \times (\text{القرض مبلغ} \div \text{القرض مدة مدى على الفائدة إجمالي})$
- ✓ (l)(1) (1026.37(l)) دفعة أول استحقاق تاريخ بعد الستين الشهر نهاية حتى المدفوعة المبالغ عن يُفصح سنوات، 5 خلال

2.42 الأخرى الاعتبارات جدول محتويات

(والافتراض التقييم، عن القرض تقدير في الأخرى الاعتبارات جدول يكشف ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب إعادة وطبيعة المتأخر، الدفع ورسوم المنزل، مالك تأمين عن اختياري وبيان ، (القرض يتحمل أن لاحق لمشتري يمكن كان إذا ما . الرهن حبس بعد المسؤولية حمايات (التمويل إعادة حالات في) والقرض، خدمة ونية التمويل،

- ✓ (m) (1026.37(m)) القرض وخدمة التمويل، وإعادة المتأخر، الدفع المنزل، مالك وتأمين والافتراض، التقييم، معلومات عن الجدول يكشف
- ✓ (m) (1026.37(m)) التمويل بإعادة المتعلقة للمعاملات الولاية قانون بموجب الرهن حبس بعد المسؤولية حمايات حول بيان يُدرج

2.43 الثابت السطور وتنسيق القرض تقدير هيكل

هيكل تغيير للدائنين يجوز ولا . السطور من محدد بعدد صفحات ثلاث من نموذجًا القرض تقدير يُعد الفيدرالي، القانون بموجب السطور .

- ✓ «إضافية رسوم» بأنها ووصفها الزائدة الرسوم تجميع ويتم بالتكاليف؛ الخاصة السطور عدد تغيير للدائن يجوز لا
- ✓ معلومات ³الصفحة وتعرض الإغلاق؛ عند والتكاليف المتوقعة، والمدفوعات القرض، وشروط عامة، معلومات ¹الصفحة تعرض . أخرى واعتبارات والمقارنات، الاتصال،
- ✓ . ملحق ضمن «لاختيارها التسوق يمكنك التي الخدمات» قسم في «إضافية رسومًا» باعتبارها عنها المُفصح الخدمات إدراج يجوز

2.44 المرفوضة أو المسحوبة الطلبات

المستهلك سحب أو المستهلك طلب الدائن رفض إذا (CFPB, 1026.19(g)(1)(i) Z الالاحة) الفيدرالي القانون بموجب الخاص المعلومات كتيب بتقديم الدائن يلزم فلا عمل، أيام الثلاثة فترة نهاية قبل الطلب

- ✓ عمل أيام 3 فترة خلال سحب أو الطلب رُفض إذا الكتيب تقديم يلزم لا
- ✓ (19(g)(1)(i)-3 التعليق) معًا المستهلك وسحب الدائن رفض على ينطبق

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 (Loan Estimate) القرض لتقدير النية حسن معيار

باستخدام نية بحسن (Loan Estimate) القرض تقدير في الأرقام إعداد يجب، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب (Loan Estimate) القرض تقدير في المقدرة الرسوم بمقارنة النية حسن يُقاس -معقول بشكل المتاحة المعلومات أفضل ذلك يُعد فلا التقدير، المفروض المبلغ تجاوز إذا عام، بشكل. (Closing Disclosure) الختامي الإفصاح بيان في الفعلية بالرسوم -لاحقًا يُكتشف خطأ عن النظر بغض -نية حسن

- ✓ (Closing Disclosure) الختامي الإفصاح بيان في الفعلية بالرسوم (Loan Estimate) القرض تقدير في الرقم بمقارنة النية حسن تحديد يتم
- ✓ حساب سوء أو تقني خطأ بسبب كان لو حتى نية، حسن عمومًا يُعد لا التقدير من أعلى مبلغ فرض
- ✓ (tolerances) التفاوت هوامش إلى النظر دون نية، حسن دائمًا يُعد عنه الإفصاح تم مما المستهلك على أقل مبلغ فرض

3.2 للتسامح حد لها ليس التي الرسوم

أفضل على مبنياً الأصلي التقدير كان إذا للتسامح حد أي دون الرسوم بعض تزيد قد، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب حسابات في الموضوع والمبالغ الممتلكات، تأمين وأقساط مقدماً، المدفوعة الفائدة -معقول بشكل المتاحة المعلومات المكتوبة القائمة في مدرج غير مزوداً فيها ويختار أجلها من المستهلك يتسوق التي والخدمات الاحتياطي، /الحجز/الضمان الدائن يطلبها لا خدمات مقابل ثلاثة أطراف من الأخرى الرسوم /العقارية والضرائب للدائن،

- ✓ الاحتياطي/الحجز/الضمان ومبالغ الممتلكات، تأمين وأقساط مقدماً، المدفوعة الفائدة -للتسامح حد لها ليس التي الرسوم
- ✓ للتسامح حد لها ليس الدائن قائمة في مدرج غير مزوداً فيها ويختار أجلها من المستهلك يتسوق التي الخدمات مقابل الرسوم
- ✓ أفضل على مبنية كانت إذا للتسامح حد لها ليس المطلوبة غير الخدمات مقابل الثلاثة الأطراف ورسوم العقارية والضرائب معقول بشكل المتاحة المعلومات

3.3 بالمئة عشرة بنسبة التراكمي التسامح

تُدفع لا التي) الثالثة الأطراف خدمات على المفروضة والرسوم التسجيل رسوم تُجمَع (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب تسامح هامش وتخضع (المكتوبة الدائن قائمة من خدمة مقدم واختيار بالبحث المستهلك قام وحيث التابعة، الشركة /للدائن من بأكثر (Loan Estimate) القرض تقدير في عنه المُفصح الإجمالي الرسوم هذه إجمالي يتجاوز أن يجوز لا 10% بنسبة تراكمي 10% من بأكثر فردية رسوم ارتفعت إذا حتى 10%.

- ✓ 10% بنسبة تراكمي تسامح هامش المؤهلة الثالثة الأطراف خدمات ورسوم التسجيل رسوم تخضع
- ✓ 10% من بأكثر المُقدَّر المجموع الرسوم لهذه (المجموع) الإجمالي يتجاوز أن يجوز لا
- ✓ 10% ضمن الفئة إجمالي بقي طالما 10% من بأكثر فردية رسوم ترتفع أن يجوز

3.4 التسامح عدم لسياسة الخاضعة الرسوم

ظرف غياب في القرض تقدير تتجاوز أن يجوز لا التي) التسامح عدم رسوم تشمل (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب المدفوعة الرسوم معفاة؛ تكون لا والتي لهم التابعة الشركة أو العقاري الرهن وسيط أو للدائن المدفوعة الرسوم :يلي ما (متغير الملكية نقل وضرائب بالتسوق؛ الدائن يسمح لا عندما تابع غير ثالث لطرف

- ✓ الملكية نقل وضرائب التابعة، الشركة أو الوسيط أو للدائن المدفوعة الرسوم التسامح عدم رسوم تشمل
- ✓ تسامح عدم رسوم هي بالتسوق للمستهلك يُسمح لا عندما تابع غير ثالث لطرف المدفوعة الرسوم
- ✓ مُحَقَّز حدث أو صالح متغير ظرف وجود عند إلا التسامح عدم رسوم تزيد أن يجوز لا

3.5 الإغلاق بعد التسامح هامش مخالفات معالجة

عند المستهلك يدفعها التي المبالغ تجاوزت إذا (CFPB عن الصادرة TRID قاعدة، TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب إفصاح تقديم الدائن على فيجب به، المعمول التسامح حد من بأكثر (Loan Estimate) القرض تقدير في المعلنة المبالغ الإغلاق يومًا 60 يتجاوز لا موعد في المستهلك إلى الزائد المبلغ بإعادة المخالفة ومعالجة (Closing Disclosure) المصحح الإغلاق نقدًا المبلغ إعادة تكون أن يلزم ولا المعاملة إتمام بعد تقويمًا

- ✓ المعاملة إتمام بعد تقويمًا يومًا 60 يتجاوز لا موعد في المخالفة ومعالجة المصحح الإغلاق إفصاح تقديم الدائن على يجب
- ✓ المعلن المبلغ يتجاوز بما يُفرض مبلغ أي عن المستهلك تعويض يجب :الصفري التسامح ذات الرسوم
- ✓ 10% من بأكثر المعلن المجموع الكلي المجموع به يتجاوز الذي المبلغ إعادة يجب :10% التراكمي التسامح ذات الرسوم
- ✓ (عامّة أو محددة) المقرض ائتمانات أو الدين، أصل تخفيض أو مباشر، استرداد طريق عن المعالجات تقديم يمكن

3.6 التسامح هوامش ضبط تعيد محفزة أحداث ستة

التسامح هوامش ضبط لإعادة المعدل القرض تقدير استخدام للدائنين يجوز ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب (2) بها؛ المسموح الحدود يتجاوز بما مُقدّر رسم زيادة إلى تؤدي التي المتغيرة الظروف (1) فقط محددة حالات ست في يطلبها التي التغييرات (3) مؤهل؛ غير المستهلك يجعل مما العقار قيمة أو الائتمانية الجدارة على تؤثر التي المتغيرة الظروف إلى المستهلك إشارة (5) LE تقديم بعد الفائدة سعر تثبيت (4) ما؛ رسمًا تزيد والتي التسوية أو الائتمان شروط على المستهلك إذا (يومًا 60 من أكثر التسوية تتأخر حيث الجديد البناء قروض (6) و LE تقديم من عمل أيام 10 من أكثر بعد قدمًا المضي نيته (بوضوح ذلك على نص قد LE كان

- ✓ معدل قرض تقدير باستخدام التسامح هوامش ضبط بإعادة تسمح محددة محفزة أحداث ستة فقط
- ✓ للضبط معيد ظرف أيضًا وُجد إذا إلا النية حسن لتحقيق المعلوماتية المراجعات استخدام يمكن لا
- ✓ المراجعة سبب فعليًا يبرره الذي بالقدر فقط المتزايدة الرسوم على النية حسن إلى الاستناد يجوز
- ✓ S 1026.19(e) الامتثال تثبت بسجلات الاحتفاظ الدائنين على يجب

3.7 مكتوبة وقائمة التسوق في المستهلك حق

الدائن على فيجب تسوية، خدمة على للحصول بالتسوق للمستهلك يُسمح كان إذا ، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب القائمة تحدد أن ويجب الطلب تقديم من عمل أيام 3 خلال (القرض تقدير عن منفصلة) الخدمات بمقدمي مكتوبة قائمة تقديم مختلفًا مزودًا يختار قد المستهلك أن على تنص وأن خدمة، لكل الأقل على واحدًا مزودًا

- ✓ بالتسوق للمستهلك يُسمح عندما الطلب تقديم من عمل أيام 3 خلال الخدمات بمقدمي مكتوبة قائمة تقديم يجب
- ✓ آخر مزودًا يختار قد المستهلك أن على تنص وأن خدمة لكل الأقل على متاحًا واحدًا مزودًا القائمة تحدد أن يجب
- ✓ يختارها به خاصة بقائمة الخيارات الدائن قيّد إذا التسوق على قادرًا المستهلك يُعتبر لا

3.8 المكتوبة القائمة تقديم يتم لا عندما التسامح

عن بالبحث للمستهلك شُمح ولكن المكتوبة القائمة تقديم في الدائن فشل إذا ، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب الحالة هذه وفي تابعة، لشركة أو للدائن دُفعت إذا إلا — 10% بنسبة التراكمي للتسامح تخضع الرسوم فإن الخدمة، مقدمي الصفري التسامح إلى الرسوم تنقل الخدمة مقدمي عن البحث تمنع التي الإغفالات أو الأخطاء الصفري للتسامح تخضع

- ✓ أو للدائن دُفعت إذا إلا ، 10% تسامح عند الرسوم (الخدمة مقدمي عن بالبحث السماح عند) المكتوبة القائمة تقديم عدم يُبقي تابعة لشركة
- ✓ الصفري التسامح إلى تنتقل تابعة لشركة أو للدائن المدفوعة الرسوم
- ✓ الصفري للتسامح خاضعًا الرسم يصبح الخدمة، مقدمي عن البحث إغفال أو خطأ منع إذا

3.9 النية وحسن المقرض ائتمانات

تنقص أن يجوز لا لكنها دائمًا، (المحددة أو العامة) المقرض ائتمانات تزيد أن يجوز، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب في عنه المُفصح بالمبلغ الإغلاق عند فعليًا المقدمة المقرض ائتمانات إجمالي النية حسن يقارن • مصاحب متغير ظرف مع إلا (zero-tolerance) مطلقًا التسامح عدم بسياسة مخالفة يُعد عنه الإفصاح تم مما أقل وتقديم القرض؛ تقدير

- ✓ مُحفّز حدث / متغير ظرف وجود عند إلا تنقص أن يجوز لا لكنها دائمًا، المقرض ائتمانات تزيد أن يجوز
- ✓ (zero-tolerance) التسامح عدم بسياسة مخالفة يُعد عنه الإفصاح تم مما أقل المقرض من ائتمان تقديم
- ✓ معين رسم إلى تُنسب المحددة والائتمانات معمة؛ مدفوعات هي العامة الائتمانات

3.10 القرض تقدير تعديل يجوز متى

في (Loan Estimate) القرض تقدير تعديل عمومًا (creditor) للدائن يجوز، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب حسن لأغراض (tolerances) التسامح حدود ضبط لإعادة إما، (Closing Disclosure) الختامي الإفصاح تقديم قبل وقت أي عمل أيام أربعة يتجاوز لا موعد في المعدل القرض تقدير المستهلك يتلقى أن يجب • المعلومات لتحديث أو (good faith) النية بشكل المتاحة المعلومات أفضل إلى المعدلة الإفصاحات جميع تستند أن يجب. (consummation) الاستهلاك إتمام قبل • معقول

- ✓ الختامي الإفصاح تقديم قبل وقت أي في القرض تقدير تعديل للدائن يجوز
- ✓ الاستهلاك إتمام قبل عمل أيام أربعة يتجاوز لا موعد في المعدل القرض تقدير المستهلك يتلقى أن يجب
- ✓ معقول بشكل المتاحة المعلومات أفضل إلى المعدلة الإفصاحات جميع تستند أن يجب
- ✓ ظروف في إلا التسامح حدود ضبط إعادة لهم يجوز ولا الأصلي القرض تقدير في الواردة بالمبالغ ملتزمين عمومًا الدائنون يكون محددة

3.11 المتغير الظرف تعريف

بأنه (tolerances) التسامح حدود ضبط لإعادة "المتغير الظرف" يُعرّف (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب /المستهلك خاصة معلومات المعاملة؛ /المستهلك خاص آخر متوقع غير حدث أو طرف أي سيطرة عن خارج استثنائي حدث الدائن عليها يعتمد لم المعاملة /المستهلك خاصة جديدة معلومات أو تغيرت؛ أو دقيقة غير وكانت الدائن عليها اعتمد المعاملة الإفصاحات تقديم عند

- ✓ (طبيعية كارثة مثل،) طرف أي سيطرة عن الخارجة الاستثنائية الأحداث يشمل
- ✓ الدائن عليها اعتمد التي المتغيرة أو الدقيقة غير المعلومات يشمل
- ✓ سابقاً الدائن عليها يعتمد لم التي الجديدة المعلومات يشمل
- ✓ متغيراً ظرفاً يُعد استلامها بأن الادعاء لاحقاً يمكنهم ولا الستة الطلب بنود جمعوا قد الدائنين أن يُفترض

3.12 التسوية رسوم على المؤثرة المتغيرة الظروف

رسوم زيادة في يتسبب عندما التسوية رسوم على المتغير الظرف يؤثر (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب زيادة في يتسبب ، 10% بنسبة التراكمي التسامح هامش لرسوم بالنسبة أو به، المعمول التسامح هامش يتجاوز بما مقدرة العمل، عن الملكية تأمين شركة توقف أو بالعقار، الضرر تلحق التي الطبيعية الكوارث الأمثلة تتضمن . 10% من بأكثر المجموع الحدود على نزاع مثل جديدة معلومات أو

- ✓ مؤهلاً ليكون به المعمول التسامح هامش تتجاوز زيادة في يتسبب أن يجب
- ✓ 10% من بأكثر المجموع يزيد أن يجب ، 10% بنسبة التراكمي التسامح هامش لرسوم بالنسبة
- ✓ بالحدود جار مطالبة العمل، عن الملكية تأمين شركة توقف طبيعية، كارثة أمثلة

3.13 النية وحسن المستهلك من المطلوبة التعديلات

التسامح حدود ضبط لإعادة المعدل القرض تقدير استخدام للدائن يجوز (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب التي الإفصاح إعادة فإن ذلك، ومع . مقدرة رسوم زيادة إلى تؤدي التسوية أو الائتمان شروط في تغييرات المستهلك يطلب عندما مقابل القياس في الاستمرار الدائن على ويجب التسامح؛ حدود ضبط تعيد لا التسامح حدود ضمن زيادات أو انخفاضات تعكس الأصلي القرض تقدير

- ✓ التسامح حدود ضبط بإعادة تسمح رسوماً تزيد التي المستهلك من المطلوبة التغييرات
- ✓ التسامح حدود ضمن التغيير كان إذا التسامح حدود ضبط تعيد لا وحدها الإفصاح إعادة
- ✓ الحالات تلك في الأصلي القرض تقدير مقابل التسامح حدود قياس في الاستمرار الدائنين على يجب

3.14 السعر تثبيت بعد المعدل القرض تقدير

قد السعر تثبيت فإن القرض، تقدير تقديم عند مثبتًا الفائدة سعر يكن لم إذا (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب معدل قرض تقدير تقديم الدائن على يجب. السعر على المعتمدة الأخرى والرسوم المقرض وائتمانات والنقاط الفائدة سعر يغير معدل قرض تقدير إلى حاجة فلا — فقط واحدة مرة الشرط هذا ينطبق. السعر تثبيت بعد عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في أخرى رسوم تتغير لم إذا اللاحقة السعر تثبيت لتمديدات جديد.

- ✓ السعر تثبيت بعد عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في مطلوب معدل قرض تقدير
- ✓ السعر انتهاء وتاريخ السعر على المعتمدة الأخرى والرسوم المقرض وائتمانات والنقاط المعدل الفائدة سعر يعكس أن يجب
- ✓ اللاحقة السعر تثبيت لتمديدات على وليس فقط، واحدة مرة المعدل القرض تقدير شرط ينطبق

3.15 عمل أيام 10 بعد القرض تقدير صلاحية انتهاء

أو تسليم من عمل أيام 10 من أكثر بعد المتابعة نية المستهلك أبدى إذا (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب الدائن مدّ وإذا. عمل أيام 10 انقضاء سوى آخر مبرر أي دون منقح قرض تقدير إصدار للدائن يجوز بالبريد، القرض تقدير إرسال. يحكم الذي هو الممدد التاريخ فذلك طوعًا، الصلاحية انتهاء تاريخ.

- ✓ القرض لتقدير القياسية الصلاحية انتهاء فترة هي عمل أيام 10
- ✓ عمل أيام 10 انقضاء بعد الرسوم لتعديل آخر مبرر أي إلى حاجة لا
- ✓ الحاكم الصلاحية انتهاء تاريخ يصبح (كتابيًا أو شفهيًا) طوعًا الممدد الصلاحية انتهاء تاريخ

3.16 العمل ليوم تعريفان

المعدل القرض تقدير لتقديم. "العمل يوم" لـ مختلفان تعريفان ينطبق (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب القرض، إتمام قبل عمل أيام أربعة لفترة بالنسبة أما. (المعيار) العام التعريف ينطبق محفّز، حدث من عمل أيام ثلاثة خلال. المحددة الفيدرالية القانونية العامة والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويمية الأيام جميع: الدقيق التعريف فينطبق.

- ✓ عمل أيام ثلاثة البالغة الإفصاح إعادة نافذة على المعيار / العام العمل يوم تعريف ينطبق
 - ✓ إتمام قبل عمل أيام أربعة فترة على (الفيدرالية والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويمية الأيام جميع) الدقيق التعريف ينطبق
- القرض

3.17 التفاوتات ضبط إعادة الإغلاق لإفصاح يمكن

إفصاح استخدام للدائن يجوز المعدل، القرض تقدير مع الحال هو وكما (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب آخر محفز حدث أو الظروف في تغير حدوث عند التفاوتات ضبط لإعادة المصحح الإغلاق إفصاح أو الإغلاق

- ✓ التفاوتات ضبط إعادة المصحح الإغلاق إفصاح أو الإغلاق إفصاح يجوز
- ✓ آخر محفز حدث أو الظروف في تغير حدوث الضبط إعادة تتطلب

3.18 المدفوعات إجمالي دقة في التسامح حدود

(Closing) الإغلاق بيان في عنه المُفصح المدفوعات إجمالي يُعد (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب حدود تنطبق عنه الإفصاح المطلوب المبلغ من أكبر كان إذا أو دولار، 100 عن يزيد لا بما منقوصًا كان إذا دقيقًا (Disclosure) الرهن حبس / التمويل لإعادة معينة سياقات في العقد لإلغاء منفصلة تسامح

- ✓ (1)(o) 1026.38 § (دولار 100 عن يزيد لا بما منقوصًا كان إذا دقيق المدفوعات إجمالي)
- ✓ عنه الإفصاح المطلوب المبلغ من أكبر كان إذا دقيق المدفوعات إجمالي
- ✓ عن الخاطئ الإفصاح من الخطأ ينشأ عندما المدفوعات إجمالي إلى أيضًا Z اللائحة في التمويل بتكلفة الخاص التسامح حد يمتد التمويل تكلفة

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 الإغلاق لإفصاح العامة المتطلبات

على يجب الإغلاق، حتى وتستمر قرض تقدير تتطلب التي للقروض بالنسبة (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب النهائي TIL وإفصاح HUD-1 محل ويحل يدمج وهو . للمعاملة الفعلية والتكاليف الشروط يعكس الإغلاق إفصاح تقديم الدائن إتمام قبل الفعلية الشروط تغيرت إذا . المعاملة إتمام قبل عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في المستهلك يستلمه أن يجب . عمل أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة إلى ذلك يؤدي وقد مصحح، إفصاح يلزم المعاملة،

- ✓ النهائي TIL وإفصاح HUD-1 محل الإغلاق إفصاح يحل
- ✓ المعاملة إتمام قبل عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في الإفصاح المستهلك يستلم أن يجب
- ✓ § 1026.38 للمادة وفقًا للمعاملة الفعلية والتكاليف الشروط كتابيًا يتضمن أن يجب
- ✓ عمل أيام ثلاثة مدتها إضافية انتظار فترة إلى المصحح الإفصاح يؤدي قد

4.2 الإغلاق عن يختلف الإتمام

ما غالبًا أنهما رغم التسوية، أو الإغلاق عن قانونيًا مختلفًا حدثًا الإتمام يُعد (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب . للبائع ملزمًا يصبح عندما وليس — القرض بشأن للدائن تعاقدًا ملزمًا المستهلك يصبح عندما الإتمام يحدث . معًا يحدثان الإتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل الإغلاق إفصاح تسليم ويجب به، المعمول الولاية قانون على ذلك حدوث توقيت يعتمد .

- ✓ القرض بشأن للدائن تعاقدًا ملزمًا المستهلك يصبح عندما الإتمام يحدث
- ✓ نفسه الوقت في حدثًا إذا حتى التسوية / الإغلاق عن قانونيًا مختلف الإتمام
- ✓ به المعمول الولاية قانون بموجب الإتمام حدوث توقيت يُحدد
- ✓ الإتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل الإغلاق إفصاح تسليم يجب

4.3 عمل أيام ثلاثة خلال التسليم متطلبات

الإغلاق لإفصاح المستهلك استلام ضمان مسؤولية الدائن يتحمل (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب وتسليمه الإفصاح محتوى عن مسؤول والدائن. المعاملة إتمام قبل عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في (Closing Disclosure) وتوقيته.

- ✓ § (المعاملة إتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل (Closing Disclosure) الإفصاح المستهلك يستلم أن يجب 1026.19(f)(1)(ii)(A))
- ✓ § 1026.38 و § 1026.19(f) والتوقيت والتسليم المحتوى بمتطلبات الالتزام ضمان عن قانونيًا مسؤول الدائن
- ✓ الواجبة وبالغناية نية بحسن يتصرف أن تقديرية شروطًا يقدم الذي الدائن على

4.4 البريد صندوق وقاعدة الاستلام توقيت قواعد

يتم الذي اليوم في مستلمًا الختامي الإفصاح يُعد شخصيًا، التسليم تم إذا (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب لدى يكن لم ما إرساله، من عمل أيام ثلاثة بعد استلمه المستهلك أن يُفترض إلكترونيًا، سُلم أو بالبريد أُرسِل وإذا. تقديمه فيه. أبكر وقت في استلامه على دليل الدائن

- ✓ § 1026.19(f)(1)(iii) نفسه اليوم في يُستلم = شخصيًا التسليم
- ✓ الإرسال من عمل أيام ثلاثة بعد الاستلام يُفترض = إلكتروني التسليم أو بالبريد الإرسال
- ✓ أبكر وقت في الفعلي الاستلام على دليل على الاعتماد للدائن يجوز

4.5 العمل ويوم الإتمام تعريف

قبل (Closing Disclosure) الإفصاح المستهلكون يتلقى أن يجب (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب /الإغلاق تاريخ بالضرورة وليس (تعاقديًا ملتزمًا المستهلك فيه يصبح الذي الوقت وهو الإتمام، من الأقل على عمل أيام ثلاثة الفيدرالية القانونية والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويمية الأيام جميع العمل يوم يعني الإغلاق، لإفصاح بالنسبة. (التسوية

- ✓ § 1026.2(a)(13) الائتمان بمعاملة تعاقديًا ملتزمًا المستهلك يصبح عندما = الإتمام
- ✓ § 1026.2(a)(6) الفيدرالية القانونية والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويمية الأيام جميع = (الإغلاق إفصاح) العمل يوم
- ✓ الإتمام يتجاوز لا موعد في الإغلاق إفصاح استلام يجب، (timeshare) الزمنية الملكية لمعاملات بالنسبة

4.6 الحقيقة الشخصية المالية الطارئة الحالة عن التنازل

تعديلها أو عمل أيام ثلاثة البالغة الانتظار فترة عن التنازل للمستهلك يجوز ، (CFPB، TILA-RESPA) الفيدرالي القانون بموجب كتابي بيان بتقديم وذلك ، (Closing Disclosure) الإغلاق إفصاح استلام بعد حقيقية، شخصية مالية طارئة حالة بسبب فقط . مسبقاً مطبوع تنازل نموذج تقديم للدائنين يجوز ولا . الطارئة الحالة يصف الدائن إلى وموقع مؤرخ

- ✓ (iv)(1)(f) 1026.19 §) حقيقة شخصية مالية طارئة حالة بسبب فقط بالتنازل يُسمح
- ✓ جميع من وموقعاً مؤرخاً كتابياً بياناً يقدم وأن (Closing Disclosure) الإغلاق إفصاح أولاً المستهلك يستلم أن يجب أساسية مسؤولية المسؤولين المستهلكين
- ✓ مسبقاً مطبوع تنازل نموذج تقديم الدائن على يُحظر

4.7 الإغلاق إفصاح من الغرض

إفصاح فإن ، (Regulation Z) بموجب CFPB عن الصادرة TRID قاعدة تنفذه الذي ، (TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب بيان مقارنته ويجب للمقترض يُعطى صفحات خمس من نموذج وهو . الإغلاق وتكاليف النهائية القرض بشروط بيان هو الإغلاق . الإتمام عند القانوني للالتزام الفعلية الشروط ليعكس يُحدّث لكنه القرض تقدير بيان مع محتواه ويتوازي . السابق القرض تقدير

- ✓ CFPB وتنفذه (TRID) TILA/RESPA بموجب فيدرالياً مطلوب نموذج الإغلاق إفصاح
- ✓ القرض تقدير بيان مقارنته وينبغي الإغلاق وتكاليف النهائية القرض بشروط بيان وهو
- ✓ الإتمام عند القانوني للالتزام لتعكس والشروط المبالغ تُحدّث

4.8 القرض شروط جدول

الشهرية والدفعة الفائدة، وسعر القرض، مبلغ عن القرض شروط جدول يكشف ، (b)(3) 1026.38 §) الفيدرالي القانون بموجب غرامة يتضمن القرض كان إذا عما يكشف كما . الإغلاق بعد تزيد أن المبالغ لهذه يمكن كان إذا عما ويجب والفائدة، الدين لأصل . النهائي القانوني للالتزام ليعكس محدثاً القرض، تقدير في القرض شروط جدول يعكس وهو . بالون دفعة أو المسبق السداد

- ✓ والفائدة الدين لأصل الشهرية والدفعة الفائدة، وسعر القرض، مبلغ القرض شروط جدول يعرض
- ✓ . الإغلاق بعد تزيد أن المبالغ لهذه يمكن كان إذا عما يكشف
- ✓ . بالون دفعة أو المسبق السداد غرامة يتضمن القرض كان إذا عما يكشف

4.9 الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول

مقارنة للمقترض 3 الصفحة في الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول يتيح ، (i) § 1026.38 (الفيدرالي القانون بموجب إجمالي تشمل بنود لتسعة “هذا؟تغير هل” عن والإجابة ، (Final) النهائي والمبلغ (Loan Estimate) القرض تقدير مبلغ والأموال والعربون، المقترض، من الأموال / المقدمة والدفعة الإغلاق، قبل المدفوعة الإغلاق وتكاليف الإغلاق، تكاليف CD يوجه أن يجب بند، أي تغير إذا . الإغلاق عند المطلوب والنقد الأخرى، والائتمانات والتسويات البائع، وائتمانات للمقترض، التغيير وجود مكان إلى المستهلك

- ✓ “هذا؟تغير هل” و ، (Final) النهائي ، (Loan Estimate) القرض تقدير : أعمدة ثلاثة على الجدول يحتوي
- ✓ LE. لتطابق دولار أقرب إلى القرض تقدير عمود في المبالغ تقريبا يتم
- ✓ إلى المستهلك وتوجيه الزائد الدولارات مبلغ عن الإفصاح فيجب القانونية، الحدود الإغلاق تكاليف إجمالي زيادة تجاوزت إذا (Lender Credit) المقرض ائتمان

4.10 الصفحة في القرض حسابات جدول

أرقام خمسة عن 5 الصفحة في الختامي الإفصاح يكشف ، (o) § 1026.38 (CFPB Regulation Z) الفيدرالي القانون بموجب عند الشروط لتعكس القرض تقدير من TIP الإجمالية الفائدة ونسبة APR السنوية النسبة معدل تحديث يتم . للقرض رئيسية الإتمام

- ✓ TIP الإجمالية الفائدة ونسبة ، APR السنوية النسبة ومعدل الممول، والمبلغ التمويل، ورسوم المدفوعات، إجمالي عن يكشف
- ✓ الفائدة سعر وليس — كنسبة عنه معبرا القرض مدة مدى على التكاليف إجمالي هو APR
- ✓ القرض مبلغ من مئوية كنسبة القرض مدة مدى على المدفوعة الفائدة إجمالي هو TIP
- ✓ الإتمام عند القانوني الالتزام لتعكس TIP و APR تحديث يجب

4.11 الاسترشادي النموذج مقابل القياسي الختامي الإفصاح نموذج

معظم RESPA الخاضعة فيدراليًا المرتبطة العقارية للقروض بالنسبة، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب جميع ذلك في بما استخدامه، الدائنين على يجب قياسي نموذج هو الفارغ الختامي الإفصاح نموذج فإن، (العقارية الرهون تكون لا التي الأخرى المشمولة للمعاملات بالنسبة أما والتسطير والتظليل، العريض، والخط الخطوط، أحجام مثل العناصر الإفصاحات تحتوي أن يجب ولكن حرفيًا، استخدامه يلزم لا استرشادي نموذج هو النموذج فإن فيدراليًا، مرتبطة عقارية قروضًا بدقة تعبئته تم إذا آمنًا ملائمة يوفر مناسب عينة نموذج استخدام إن كبير جدًا إلى مشابه بتنسيق نفسها المعلومات على

- ✓ التنسيق عناصر جميع مع القياسي الختامي الإفصاح نموذج فيدراليًا المرتبطة العقارية القروض تستخدم أن يجب
- ✓ كبير جدًا إلى مشابهي وتنسيق بمحتوى استرشادي نموذج استخدام فيدراليًا المرتبطة غير المشمولة للقروض يجوز
- ✓ آمنًا ملائمة يوفر مناسب عينة لنموذج الصحيح الاستخدام

4.12 الإغلاق بيان من الأولى الصفحة محتويات

شروط وجدول عامة، معلومات على الإغلاق بيان من 1 الصفحة تحتوي، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب الدفعات وجدول، (البالون ودفعة المسبق، السداد وغرامة الشهرية، والفائدة الدين وأصل الفائدة، وسعر القرض، مبلغ) القرض (للإغلاق المطلوب والنقد الإغلاق تكاليف) الإغلاق عند التكاليف وجدول المتوقعة،

- ✓ 1. الإغلاق عند التكاليف المتوقعة، والدفعات القرض، وشروط عامة، معلومات عن 1 الصفحة تكشف
- ✓ 2. البالون ودفعة المسبق، السداد وغرامة والفائدة، الدين وأصل الفائدة، وسعر القرض، مبلغ القرض شروط جدول يوضح
- ✓ 3. للإغلاق المطلوب والنقد الإغلاق تكاليف الإغلاق عند التكاليف جدول يوضح

4.13 Closing Disclosure الإفصاح من 3 الصفحة محتوى

المطلوب النقد حساب جدول على الختامي الإفصاح من 3 الصفحة تحتوي، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب تغير ما تُظهر التي، Summaries of Transactions المعاملات ملخصات وجدول Calculating Cash to Close الإغلاق عند والمبالغ المقترض، على المستحقة المبالغ) المعاملة في والبائع المقترض جانبي وتلخص Loan Estimate القرض تقدير عن (الإغلاق عند المطلوب والنقد المدفوعة،

- ✓ Calculating Cash to Close (§ 1026.38(i)) الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول عن 3 الصفحة تُفصح
- ✓ و (§ 1026.38(j)) والبائع المقترض من لكل Summaries of Transactions المعاملات ملخصات جداول عن 3 الصفحة تُفصح (k))
- ✓ النهائية بالأرقام Loan Estimate القرض تقدير Calculating Cash to Close الإغلاق عند المطلوب النقد حساب جدول يقارن التغييرات ويشرح

4.14 بها المسموح التسليم طرق

طريق عن أو شخصيًا، Closing Disclosure الإغلاق إفصاح تسليم يجوز، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب وبغض (E-SIGN) قانون بموجب المستهلك موافقة لمتطلبات رهنًا (الإلكتروني البريد ذلك في بما إلكترونية بوسائل أو البريد، المعاملة إتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل فعليًا المستهلك يتلقاه أن يجب الطريقة، عن النظر

- ✓ (1026.38(t)(3)(iii) §) (الإلكتروني البريد ذلك في بما إلكترونيًا أو البريد، طريق عن أو شخصيًا، تقديمه يجوز
- ✓ (E-SIGN (15 U.S.C. 7001 et seq.) قانون مع الإلكتروني التسليم يتوافق أن يجب
- ✓ (1026.19(f)(1)(ii)(A) §) المعاملة إتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل الإفصاح المستهلك يتلقى أن يجب

4.15 الدائن عن نيابة التسوية وكيل تسليم

إلى الختامي الإفصاح لتقديم التسوية وكلاء مع التعاقد للدائنين يجوز، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب عيوب أو أخطاء أي عن قانونيًا مسؤولاً الدائن يظل ذلك، ومع إكماله عن المسؤولية تقسيم لهم ويجوز المستهلك،

- ✓ (1026.19(f)(1)(v) §) الختامي الإفصاح لتقديم التسوية وكلاء استخدام للدائنين يجوز
- ✓ بالتسليم التسوية وكيل يقوم عندما حتى العيوب أو الأخطاء عن قانونيًا مسؤولاً الدائن يظل

4.16 الختامي الإفصاح عن البائع مسؤولية

(Closing) ختامي بإفصاح البائع يزود أن التسوية وكيل على يجب، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب منفصلًا إفصاحًا أو للمستهلك الختامي الإفصاح من نسخة هذا يكون وقد البائع لمعاملة الفعلية الشروط يعكس (Disclosure) فقط بالبائع خاصًا

- ✓ (1026.19(f)(4)(i) §) للبائع الفعلية الشروط يعكس ختامي بإفصاح البائع يزود أن التسوية وكيل على يجب
- ✓ فقط بالبائع خاصة منفصلة نسخة أو المشتري إفصاح من نسخة إما البائع يتلقى قد
- ✓ حذفها يجوز ولا البائع يدفعها التي العقارات عمولات عن الإفصاح يجب

4.17 مستهلكين عدة مع التسليم

(Closing) الإغلاق إفصاح تقديم يجب للإلغاء، القابلة للمعاملات في، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب عليه مستهلك لأي تقديمه يجوز للإلغاء، القابلة لغير المعاملات وفي الإلغاء حق له مستهلك لكل منفصل بشكل (Disclosure) الأساسية المسؤولية

- ✓ (1026.23 §) (Closing Disclosure) الإغلاق إفصاح يتلقى أن الإلغاء حق له مستهلك كل على يجب: للإلغاء القابلة للمعاملات
- ✓ (1026.17(d) §) الأساسية المسؤولية يتحمل مستهلك لأي الإفصاح إعطاء يجوز: للإلغاء القابلة لغير المعاملات

4.18 البائع إفصاح تسليم توقيت

(Closing) الإغلاق بيان من بنسخته البائع يزود أن التسوية وكيل على يجب (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب الصيغة إتمام يوم يتجاوز لا موعد في (Disclosure)

- ✓ (ii)(4)(f) 1026.19 S الصيغة إتمام يوم يتجاوز لا موعد في (Closing Disclosure) الإغلاق بيان البائع يتلقى أن يجب
- ✓ البائع نسخة على البائع الخاص أيام بثلاثة المسبق الإشعار شرط ينطبق لا

4.19 الإغلاق وكشف القرض تقدير في البائع ائتمانات

وقد للإغلاق؛ المطلوب النقد حساب جدول في العامة البائع ائتمانات تظهر (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب في للإغلاق المطلوب النقد جدول في أو الرسوم تلك إجمالي في (معينة رسوماً تعوض التي) المحددة البائع ائتمانات تنعكس النقد حساب جدول في العامة الائتمانات وتظهر البائع، من المدفوع عمود في المحددة الائتمانات تظهر الإغلاق، كشف إلى المستهلك يوجه بياناً النموذجين بين الائتمانات في الجوهر الفرق يتطلب المعاملات وملخص للإغلاق المطلوب التفاصيل.

- ✓ المحددة الرسوم المحددة البائع ائتمانات تعوض وقد للإغلاق؛ المطلوب النقد حساب جدول في العامة البائع ائتمانات عن يفصح للإغلاق المطلوب النقد في تظهر أو
- ✓ المطلوب النقد في العامة الائتمانات وتوضع البائع؛ من المدفوع عمود في المحددة البائع ائتمانات توضع الإغلاق، كشف في المعاملات وملخص للإغلاق
- ✓ التفاصيل على بالاطلاع المستهلك يخبر بياناً CD و LE في البائع ائتمانات بين التقريب عن الناتج غير الفرق يتطلب
- ✓ للتقييمات: مثل لاحقاً الرسوم زادت إذا النية حسن تفاوت مخالفة إلى القرض تقدير من البائع يغطيها رسوم حذف يؤدي قد (صفري تسامح)

4.20 القرض معلومات قسم محتويات

الإغلاق بيان من ¹الصفحة في القرض معلومات الفرعي العنوان يكشف (S 1026.38(a)(5)) الفيدرالي القانون بموجب (Loan ID #) بالدائن الخاص القرض تعريف ورقم القرض، ونوع والمنتج، والغرض، القرض، مدة عن (Closing Disclosure) القرض تقدير في الواردة التعريفات نفس البنود هذه تستخدم (MIC #) العقاري الرهن تأمين قضية رقم الدائن، طلبه وإن (consummation) الإتمام عند الشروط لتعكس تحديثها يتم ولكن (Loan Estimate)

- ✓ قضية ورقم (Loan ID #) القرض تعريف ورقم القرض، ونوع والمنتج، والغرض، القرض، مدة عن القرض معلومات قسم يكشف
- ✓ الأمر لزم إذا (MIC #) العقاري الرهن تأمين
- ✓ VA، و FHA، والتقليدي، القرض نوع خيارات تشمل
- ✓ (consummation) الإتمام عند تحديثها يتم ولكن (Loan Estimate) القرض تقدير في الواردة الطريقة بنفس البنود هذه تُعرّف

4.21 الأخرى والتكاليف القرض تكاليف هيكل

مقسمة (Closing Cost Details) الإغلاق تكاليف تفاصيل 2 الصفحة توضح، (h)-(f) 1026.38 §) الفيدرالي القانون بموجب Seller-Paid (At Closing / Before Closing) و Borrower-Paid (At Closing / Before Closing) ل أعمدة مع، Other Costs و Loan Costs إلى والخدمات، (Origination Charges) الإنشاء رسوم Loan Costs تشمل Paid by Others و (At Closing / Before Closing) و (Services Borrower Did Not Shop For) المقترض لها تسوق التي والخدمات، (Services Borrower Did Shop For) المقترض لها يتسوق لم التي. مطلوبة تكن لم لو حتى Points مثل المطلوبة البنود حذف يمكن لا.

- ✓ At Closing / Before Closing منها ولكل، Paid by Others و Seller-Paid و Borrower-Paid هي 2 الصفحة أعمدة
- ✓ استخدامهما عند حتى Origination Charges في Points مثل المطلوبة البنود حذف يمكن لا
- ✓ الحاجة عند 2a و 2b الصفحتين إلى Other Costs و Loan Costs جداول تقسيم يمكن

4.22 الأولوية الضمان ودفعة المسبقة المدفوعات

المسبقة، والمدفوعات الحكومية، والرسوم الضرائب الأخرى التكاليف تشمل، (g) 1026.38 §) الفيدرالي القانون بموجب الأولى المجدولة الدفعة قبل مقدماً تُدفع بنود هي المسبقة المدفوعات. أخرى وتكاليف الإغلاق، عند الأولوية الضمان ودفعة بنود ثلاثة إلى يصل وما العقارات، وضرائب مقدماً، المدفوعة والفائدة العقاري، الرهن تأمين وقسط المنزل، مالك تأمين قسط X. اللائحة بموجب وتُحسب الإجمالية، التسوية هو الإغلاق عند الأولوية الضمان دفعة قسم في الأخير البند. إضافية

- ✓ بالإضافة (العقارات وضرائب مقدماً، المدفوعة والفائدة العقاري، الرهن وتأمين المنزل، مالك تأمين المسبقة المدفوعات تشمل (أخرى بنود 3 إلى يصل ما إلى
- ✓ الإجمالي والمبلغ بها المعمول الزمنية الفترة مقدماً مدفوع بند كل يُظهر أن يجب
- ✓ X. اللائحة بموجب وتُحسب الإجمالية، التسوية هو الإغلاق عند الأولوية الضمان دفعة في الأخير البند

4.23 والوديعة المعاملات ملخصات

إلى المدفوعة / من المستحقة المبالغ المعاملات ملخصات جدول يوضح، (k),(j) 1026.38 §) الفيدرالي القانون بموجب وإذا البيع؛ عقد بموجب ائتماني حساب في المدفوع المبلغ هي الوديعة. HUD-1 نموذج غرار على والبائع، المقترض ائتمانات 2. الصفحة في العقارات لعمولات خصم أي يُجرى لا ولكن الظاهرة، الوديعة من تُخصم إغلاق، تكلفة على طبقت المستهلك إلى البائع من عامة ائتمانات هي البائع

- ✓ السابق HUD-1 نموذج غرار على والبائع، المقترض مبالغ عن المعاملات ملخصات تكشف
- ✓ البيع عقد بموجب ائتماني حساب في المدفوع التعاقد جدية مال = الوديعة
- ✓ 2. الصفحة في عنها المفصح العقارات عمولات مقابل الوديعة من مبلغ أي يُخصم لا

4.24 الإغلاق عند الاقتراض من المطلوب النقدي المبلغ حساب

من المطلوب النقدي المبلغ حساب يتم (Closing Disclosure) الإغلاق عن الإفصاح ضمن المعاملات ملخصات في القانون بموجب .بالفعل المدفوعة المبالغ مع الاقتراض على المستحقة المبالغ إجمالي جمع خلال من الإغلاق عند الاقتراض مبلغ إحضار الاقتراض على يجب كان إذا ما الإفصاح يوضح ، (Z اللائحة بموجب CFPB تنفذه الذي ، TILA/RESPA) الفيدرالي .مسترد نقدي مبلغ استلام أو الإغلاق إلى نقدي

- ✓ .موجب كرقم الإغلاق عند الاقتراض من المستحق إجمالي عن يُفصح
- ✓ .سالب كرقم عنه نيابة أو الاقتراض قبل من بالفعل المدفوع إجمالي عن يُفصح
- ✓ “Cash to Close To” وبعنوان موجبًا يكون عندما “Cash to Close From Borrower” بعنوان المجموع عن يُفصح .موجب كرقم يظهر الحالتين كلتا وفي سالبًا؛ يكون عندما “Borrower”

4.25 الإغلاق عند اللبائع المستحق المبلغ

والبنود التسويات إليه مضافًا البيع سعر إلى أساسًا ويستند البائع، يستلمه الذي إجمالي هو الإغلاق عند اللبائع المستحق المبلغ CFPB Regulation Z § 1026.38(k) بموجب (Closing Disclosure) الإغلاق بيان في فيدرالي مطلب وهذا .مسبقًا المدفوعة (1).

- ✓ العقار بيع سعر للبايع المستحق المبلغ يشمل
- ✓ البيع في مشمولة شخصية ممتلكات أي بيع سعر يشمل
- ✓ (المشتري على المستحقة مسبقًا المدفوعة البنود) مقدمًا البائع دفعها التي بالبنود الخاصة والتسويات التسويات يشمل
- ✓ الإغلاق بيان لأغراض شخصية ممتلكات (manufactured homes) المصنّعة المنازل تُعتبر لا

4.26 الإغلاق عند البائع من المستحق المبلغ

المسددة والمبالغ والائتمانات البائع يدفعها التي التكاليف ويشمل البائع عائدات من الإغلاق عند البائع من المستحق المبلغ يقلل .للبيع مستحق هو مما المبالغ هذه تُطرح ، (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2)) الفيدرالي القانون بموجب .

- ✓ البائع وائتمان البائع، من الإغلاق عند المدفوعة الإغلاق وتكاليف الزائدة، الوديعة يشمل
- ✓ البائع على الأخرى والالتزامات والثاني الأول العقاري الرهن قرضي سداد يشمل
- ✓ للمشتري والمستحقة متأخرة المدفوعة الضرائب مثل البائع، من المدفوعة غير للبنود التسويات يشمل

4.27 الإغلاق عند البائع الخاص النقد حساب

من الإغلاق عند البائع الخاص النقد حساب يتم، (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(3) لائحة) الفيدرالي القانون بموجب عليه يجب أو أموالاً يستلم البائع كان إذا ما يبين مما البائع، على المستحق إجمالي مقابل للبائع المستحق إجمالي مقاصة خلال الإغلاق عند أموال دفع.

- ✓ سالب كقيمة البائع على المستحق إجمالي ويُعرض موجبة؛ كقيمة الإغلاق عند للبائع المستحق إجمالي يُعرض
- ✓ «البائع من نقد» باسم السالب المجموع عن ويُفصح؛ «للبائع نقد» باسم الموجب المجموع عن يُفصح
- ✓ موجب كرقم دائماً المجموع عن يُفصح

4.28 Closing Disclosure من الصفحة 4 بالقرض المتعلقة الإفصاحات

الذي القرض إفصاحات جدول، «القرض هذا حول إضافية معلومات» ضمن، Closing Disclosure من الصفحة 4 تتضمن Z § 1026.38(l) الفيدرالية اللائحة بموجب مطلوب وهو. للقرض الرئيسية بالميزات المقترض يُعلم.

- ✓ (assumable) مستقبلي مشترٍ يتحمله لأن قابلاً القرض كان إذا عما يفصح.
- ✓ (Negative Amortization) السلبي الاستهلاك واحتمال المتأخر، الدفع وشروط، (Demand Feature) الطلب سمة عن يفصح.
- ✓ (Security) ضمان حق يمنح المقترض أن وعن، (Partial Payments) الجزئية المدفوعات بشأن المُقرض سياسة عن يفصح (Interest) العقاري.
- ✓ الدفعات سداد عدم بسبب العقار يفقد قد المقترض أن يوضح.

4.29 الضمان بحساب المتعلقة الإفصاحات

(Closing) النهائي التسوية بيان يكشف أن يجب، (CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7) لائحة) الفيدرالي القانون بموجب يتم ضمان، حساب إنشاء يتم لم وإذا. بذلك المتعلقة والمبالغ (impound/حجز) ضمان حساب إنشاء تم إذا عما (Disclosure) الإفصاح. الضمان عن تنازل رسوم وأي المقدرة العقار تكاليف عن الإفصاح.

- ✓ ودفعة الأولى، السنة خلال للضمان الخاضعة وغير للضمان الخاضعة العقار تكاليف عن الإفصاح: الضمان حساب إنشاء عند الشهرية الضمان ودفعة الأولى، الضمان
- ✓ الضمان عن تنازل رسوم وأي الأولى السنة خلال المقدرة العقار تكاليف عن الإفصاح: ضمان حساب وجود عدم عند
- ✓ الأرض، وإيجار التعاونيات، /السكنية الوحدات /HOA ورسوم المنزل، مالك وتأمين العقار، ضرائب العقار تكاليف تشمل (leasehold) الأجل الطويل الإيجار ومدفوعات
- ✓ ²الصفحة في الظاهر الإغلاق عند الأولية للدفعة الفرعي المجموع الأولية الضمان دفعة تساوي

4.30 الأخرى الإفصاحات جدول

بحقوق المقرض الأخرى الإفصاحات جدول يُعلم، (CFPB Regulation Z § 1026.38(p) لائحة) الفيدرالي القانون بموجب الضرائب من الفائدة خصم وقابلية التمويل، وإعادة الرهن، حبس بعد والمسؤولية العقد، وتفاصيل التقييم،

- ✓ تقييم أي من نسخة على الحصول في المقرض حق عن يكشف
- ✓ الرهن حبس بعد المسؤولية من المقرض يحمي الولاية قانون كان إذا عما يكشف
- ✓ القرض لفوائد الضريبة والخصومات التمويل إعادة على القدرة بشأن بيانات عن يكشف

4.31 التقييم عن الإفصاح متطلبات

السعر ذات العقاري الرهن لقروض التقييم بيان تقديم يجب، (Regulation Z § 1026.37(m)(1)) الفيدرالي القانون بموجب تكلفة أي دون التقييم من نسخة تقديم يجب أنه المقرض لإبلاغ الائتمان، فرص تكافؤ بقانون المشمولة والقروض المرتفع الإغلاق من الأقل على أيام³ قبل إضافية

- ✓ فرص تكافؤ بقانون المشمولة والقروض (12 CFR 1026.35 في المعرفة) المرتفع السعر ذات العقاري الرهن لقروض مطلوب (ECOA) الائتمان
- ✓ الإغلاق من الأقل على أيام³ قبل إضافية تكلفة أي دون التقييم نسخة تقديم المقرض على يجب

4.32 الإغلاق بيان من 2 الصفحة في التكاليف تفاصيل

تكاليف جدولي (Closing Disclosure) الإغلاق بيان من 2 الصفحة تعرض، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب لم التي والخدمات الإنشاء، رسوم القرض تكاليف تشمل "الإغلاق تكاليف تفاصيل" عنوان تحت الأخرى والتكاليف القرض الحكومية، الرسوم / الضرائب الأخرى التكاليف وتشمل عنها بالبحث المقرض قام التي والخدمات عنها، بالبحث المقرض يقيم أخرى وبنود الأولية، الضمان ومدفوعات المسبقة، والمدفوعات

- ✓ "الإغلاق تكاليف تفاصيل" تحت الأخرى والتكاليف القرض تكاليف 2 الصفحة تعرض
- ✓ المقرض عنها بحث وخدمات المقرض، عنها يبحث لم وخدمات الإنشاء، رسوم إلى القرض تكاليف تنقسم
- ✓ الأولية الضمان ومدفوعات المسبقة، والمدفوعات الحكومية، الرسوم الأخرى التكاليف تشمل

4.33 البديل والمدفوعات المسددة المبالغ جدول

ذات المتزامنة للقروض وبالنسبة بائع فيها يوجد لا التي للمعاملات بالنسبة (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب المسددة المبالغ جدول استبدال يجوز بالكامل، البائع معاملة الأول للامتياز الختامي الإفصاح يغطي عندما التابع الامتياز المعاملات ملخصات بجدول والمدفوعات

- ✓ (B)(vii)(5)(t) و (4)(e) 1026.38 §) البديل والمدفوعات المسددة المبالغ جدول استخدام بائع فيها يوجد لا التي للمعاملات يجوز
- ✓ جدول في أو المعاملات ملخصات جدول في (التسامح هامش مخالفات لتصحيح مثلاً، الدين أصل تخفيضات عن يُفصح البديل والمدفوعات المسددة المبالغ

4.34 المقرض وائتمانات الأخرى التكاليف

رسوم مثل القرض تقدير في المطلوبة غير التكاليف الأخرى البنود تشمل (h), (4)(g) 1026.38 §) الفيدرالي القانون بموجب إجمالي الفحص ورسوم المنازل، وضمانات العقد، إتمام عند المدفوعة الكوندومينيوم / الملاك اتحاد ورسوم العقارية، الوساطة المقرض ائتمانات منها مخصصاً المستهلك يتحملها التي الإغلاق تكاليف جميع هو (المقترض يدفعها التي) الإغلاق تكاليف رسم لتسوية تعويض أي أيضاً ويُدرج المقرض؛ ائتمانات باعتبارها (مصدرها عن النظر بغض) العامة المقرض ائتمانات تُعرض زائد

- ✓ الفحص ورسوم المنازل، وضمانات الكوندومينيوم، / الملاك اتحاد ورسوم العقارية، الوساطة رسوم الأخرى التكاليف تشمل
- ✓ المقرض ائتمانات ناقص المستهلك يتحملها التي الإغلاق تكاليف = (المقترض يدفعها التي) الإغلاق تكاليف إجمالي
- ✓ CD. في العقارية الوساطة عمولة مبالغ على الكربون وديعة تؤثر لا

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة إلى تؤدي تغييرات ثلاثة

فترة إلى تؤدي (consummation) القرض إتمام قبل فقط تغييرات ثلاثة (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب أو القرض، منتج يتغير أو دقيق، غير عنه المٌفصح (APR) السنوي النسبة معدل يصبح: عمل أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة تتطلب لا ولكن قبله، أو القرض إتمام عند مصححًا إفصاحًا تتطلب الأخرى التغييرات جميع. المسبق السداد غرامة تُضاف جديدة انتظار.

- ✓ (ii)(2)(f)(1026.19 §) دقيق غير عنه المٌفصح (APR) السنوي النسبة معدل أصبح إذا أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة تُطلب (A))
- ✓ (ii)(2)(f)(1026.19 §) القرض منتج تغير إذا أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة تُطلب (B))
- ✓ (ii)(2)(f)(1026.19 §) المسبق السداد غرامة أُضيفت إذا أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة تُطلب (C))
- ✓ (i)(2)(f)(1026.19 §) جديدة انتظار فترة دون قبله، أو القرض إتمام عند مصححًا إفصاحًا الأخرى التغييرات جميع تتطلب (i))

5.2 الأولي الإغلاق كشف بعد الفائدة سعر تثبيت

Closing الإغلاق كشف الدائن يقدم أن بعد الفائدة سعر تثبيت تم إذا (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب قبل أو عند مصحح إغلاق كشف تقديم الدائن على يجب لذلك، نتيجة دقيقة غير الشروط أو الرسوم وأصبحت Disclosure مدتها جديدة انتظار فترة تبدأ دقيقة، غير سابقًا عنها الإفصاح تم التي APR المئوية السنوية نسبة السعر تثبيت جعل إذا. الإتمام عمل أيام ثلاثة.

- ✓ دقيقة غير الشروط أو الرسوم الفائدة سعر تثبيت جعل إذا مصحح إغلاق كشف يلزم
- ✓ مصحح إغلاق كشف يلزم فلا الفائدة، سعر تثبيت بسبب دقيقة غير الشروط أو الرسوم تصبح لم إذا
- ✓ الإتمام من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل المصحح الكشف تقديم فيجب دقيقة، غير APR نسبة الفائدة سعر تثبيت جعل إذا
- ✓ معقول بشكل المتاحة المعلومات أفضل على بناءً المصححة الكشف تحديث يجب

5.3 المطلوبة التصحيحات من فئات ثلاث

جميع مع (Closing Disclosure) المصحح الختامي الإفصاح تقديم يلزم، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب انتظار فترة تتطلب المعاملة إتمام قبل تغييرات: فئات ثلاث هناك. دقيق غير الإفصاح التغييرات تجعل عندما المتغيرة الشروط المعاملة إتمام بعد وتغييرات ذلك، تتطلب لا المعاملة إتمام قبل وتغييرات جديدة،

- ✓ إتمام وقبل جديدة، انتظار فترة مع المعاملة إتمام قبل: § 1026.19(f)(2) بموجب فئات ثلاث ضمن مطلوبة التصحيحات المعاملة إتمام وبعد بدونها، المعاملة
- ✓ المتغيرة الشروط جميع (Closing Disclosure) المصحح الختامي الإفصاح يتضمن أن يجب
- ✓ حدث أو متغير ظرف حدوث عند التسامح حدود ضبط لإعادة (Closing Disclosure) المصحح الختامي الإفصاح استخدام يجوز مُحَقَّر

5.4 فيه المبالغ APR وAPR دقة عدم

APR دقة على يعتمد جديدة انتظار فترة إلى يؤدي APR تغيير كان إذا ما فإن، (TILA-RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب انتظار فترة يتطلب قد مما Regulation Z، بموجب دقيق غير اعتباره يمكن فيه المبالغ APR حتى. § 1026.22(a) بموجب جديدة.

- ✓ § 1026.22(a)(4) في العقاري للرهن خاصة قواعد مع، § 1026.22(a) بموجب APR دقة تحديد يتم
- ✓ أيام ثلاثة مدتها جديدة انتظار فترة إلى ويؤدي دقيق غير فيه المبالغ APR يظل قد

5.5 الإغلاق إفصاح فحص في المستهلك حق

أو القرض، منتج أو APR السنوية النسبة معدل غير للتغييرات بالنسبة، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب للمستهلك يحق ذلك، ومع. المعاملة إتمام يوم حتى المصحح الإغلاق إفصاح بتقديم الدائن يُلزم لا المسبق، الدفع غرامة إضافة على تعديلات أي فحصه تم الذي الإفصاح يعكس أن ويجب المعاملة، إتمام يسبق الذي العمل يوم خلال الإغلاق إفصاح فحص الوقت ذلك في الدائن يعرفها الشروط أو التكاليف.

- ✓ إفصاح تقديم يلزم لا المسبق، الدفع غرامة أو القرض منتج أو APR السنوية النسبة بمعدل المتعلقة غير للتغييرات بالنسبة المعاملة إتمام يوم بحلول إلا المصحح الإغلاق
- ✓ المعاملة إتمام يسبق الذي العمل يوم خلال الإغلاق إفصاح فحص للمستهلك يحق
- ✓ الفحص عند الدائن يعرفها التي التعديلات فحصه تم الذي الإغلاق إفصاح يعكس أن يجب
- ✓ الإغلاق إفصاح بفحص للمستهلكين التسوية وكلاء يسمح أن ترتيب للدائنين يجوز

5.6 المعاملة إتمام بعد المصحح الختامي الإفصاح

- متعلق حدث وقع إذا مصحح ختامي إفصاح تقديم الدائنين على يجب ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب تسليم يجب . المستهلك يدفعه مبلغاً ويغير دقيق غير الإفصاح يجعل المعاملة إتمام بعد تقويمياً يوماً 30 فترة خلال بالتسوية كافية معلومات الدائن استلام بعد تقويمياً يوماً 30 يتجاوز لا موعد في بالبريد إرساله أو المصحح الإفصاح المستهلك يدفعها التي المبالغ التي المعاملة إتمام بعد تقويمياً يوماً 30 خلال التسوية لأحداث مصحح ختامي إفصاح يلزم ✓
- كافية معلومات استلام من تقويمياً يوماً 30 خلال بالبريد إرساله أو المصحح الإفصاح تسليم يجب ✓
- مصحح ختامي إفصاح استدعاء إلى وحدها (per-diem) اليومية الفائدة تغييرات تؤدي لا ✓
- زيادات مثل الصلة ذات غير الأحداث عنه؛ الإفصاح تم عما تختلف التي التسجيل رسوم تصحيحاً تتطلب التي الأمثلة من ✓
- تصحيحاً تتطلب لا الضرائب

5.7 يوماً 60 لمدة التصحيح ونافذة الكتابة الأخطاء

- الأخطاء لتصحيح المصحح الختامي الإفصاح تقديم الدائنين على يجب ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب يُعد لا . الصفقة إتمام بعد تقويمياً يوماً 60 أقصاه موعد في التسامح حدود لمخالفات المعالجات وتوثيق الرقمية غير الكتابة التسليم/التوقيت متطلبات أو رقمي إفصاح على يؤثر لم إذا إلا كتابياً الخطأ
- الصفقة إتمام بعد تقويمياً يوماً 60 خلال الرقمية غير الكتابة الأخطاء تصحيح يجب ✓
- التسليم/التوقيت متطلبات أو رقمي إفصاح على يؤثر لم إذا إلا كتابياً الخطأ يُعد لا ✓
- كتابياً خطأ ليس (التسليم على يؤثر الذي) الخاطئ العقار عنوان كتابياً؛ خطأ تُعد صحيح غير بشكل التسوية خدمة مزود تسمية ✓

5.8 للبائع التسوية وكيل من المصحح الختامي الإفصاح

- حدث جعل إذا مصحح ختامي إفصاح تقديم التسوية وكلاء على يجب ، (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب إرساله أو تسليمه ويجب . فعلياً البائع دفعه مبلغاً ويغير دقيق غير الإفصاح المعاملة إتمام بعد يوماً 30 خلال بالتسوية متعلق كافية معلومات استلام من تقويمياً يوماً 30 خلال بالبريد
- بعد يوماً 30 خلال أحداث عن الناتجة البائع يدفعها التي المبالغ في للتغيرات الختامي الإفصاح تصحيح التسوية وكلاء على يجب ✓
- المعاملة إتمام
- كافية معلومات استلام من تقويمياً يوماً 30 خلال بالبريد إرساله أو المصحح الختامي الإفصاح تسليم يجب ✓

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 البناء قروض تغطية

مغلقة نهاية ذات استهلاكي ائتمان معاملات تكون التي البناء قروض تخضع ، (CFPB، RESPA، TILA) الفيدرالي القانون بموجب لأغراض أو ، (HELOC) المفتوحة النهاية ذات البناء قروض أما ، TILA-RESPA لقاعدة تعاونية وحدة أو حقيقي بعقار ومضمونة مشمولة تكون فلا الاستهلاكية غير أو تجارية،

- ✓ TILA-RESPA بقاعدة مشمولة تعاونية وحدة أو حقيقي بعقار المضمونة المغلقة النهاية ذات الاستهلاكية البناء قروض
- ✓ مشمولة غير الاستهلاكية غير القروض أو تجارية، لأغراض القروض أو المفتوحة، النهاية ذات البناء قروض

6.2 معاملتين مقابل واحدة معاملة عن الإفصاح خيارات

قرض تقدير (واحدة كمعاملة الدائم البناء قرض عن يفصح أن للدائن يجوز ، (CFPB، RESPA، TILA) الفيدرالي القانون بموجب مستقل الاختيار هذا . (مرحلة لكل منفصلان CD و LE) منفصلتين كمعاملتين أو (المرحلتين يغطيان واحد إغلاق وإفصاح واحد إغلاقان أو واحد إغلاق هناك كان إذا عما

- ✓ منفصلتين كمعاملتين أو واحدة كمعاملة الدائم البناء قرض عن الإفصاح يجوز
- ✓ منفصلة عقودًا أو إذنية سندات أو منفصلين إغلاقين يتطلب لا كمعاملتين الإفصاح
- ✓ والدائم للبناء منفصلان إغلاقان وُجد إذا حتى واحدة معاملة عن الإفصاح يجوز
- ✓ السحوبات متعددة البناء لقروض الفائدة لتقدير طرقًا D الملحق يقدم

6.3 البناء قروض في القرض تقدير توقيت

خلال القرض تقدير تقديم الدائن على يجب المعاملتين، لإفصاحات بالنسبة، (CFPB, TILA/RESPA) الفيدرالي القانون بموجب أيام ثلاثة خلال (LE) القرض تقديرات تقديم فيجب واحد، وقت في الطلبان قُدِّم إذا • مرحلة لكل الطلب تقديم من عمل أيام ثلاثة من يومًا 60 قبل وقت أي في مُعدَّل قرض بتقدير يسمح الدائمة للمرحلة منفصلة إفصاحات استخدام • الطلب ذلك من عمل المعاملة إتمام

- ✓ مرحلة لكل الطلب استلام من عمل أيام ثلاثة خلال بالبريد إرساله أو القرض تقدير تسليم يجب
- ✓ المشترك الطلب من عمل أيام ثلاثة خلال (LE) القرض تقديرات تقديم فيجب معًا، للطلبين التقدم تم إذا
- ✓ المعاملة إتمام قبل يومًا 60 حتى مُعدَّل قرض بتقدير الدائمة للمرحلة المنفصلة الإفصاحات تسمح

6.4 TILA-RESPA بقاعدة الخاصة الإضافية الإفصاحات

الإغلاق عند والإفصاح (Loan Estimate) القرض تقدير جانب إلى، (CFPB, TILA-RESPA) قاعدة) الفيدرالي القانون بموجب ومقدمي الدائنين قبل من المعاملة إتمام بعد تُقدِّم التي الإفصاحات بعض على أيضًا القاعدة تؤثر، (Closing Disclosure) و § 1026.39(a) الجزئي الدفع سياسة عن والإفصاح (e) § 1026.20 الضمان حساب إغلاق إشعار ذلك في بما الخدمات، § 1026.20 بموجب الفائدة سعر تعديل إشعارات مثل، Z اللائحة بموجب أخرى إشعارات إلى حاجة هناك تظل وقد (d).

- ✓ § 1026.39) الجزئي الدفع سياسة عن والإفصاح (e) § 1026.20 الضمان حساب إغلاق إشعار TILA-RESPA قاعدة تتضمن
- ✓ الموحدة الإفصاحات إلى بالإضافة مطلوبة § 1026.20 بموجب الفائدة سعر تعديل إشعارات تظل قد

6.5 الضمان حساب إغلاق إشعار ونطاق توقيت

أو الدائن على يجب المطلب، لهذا الخاضعة للقروض بالنسبة، (CFPB, § 1026.20(e) Z اللائحة) الفيدرالي القانون بموجب الخاص الضمان حساب إلغاء قبل عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في الضمان حساب إغلاق إشعار تقديم القرض خدمة مقدم بامتياز ومضمونة النهاية مغلقة استهلاكي ائتمان بمعاملة يتصل فيما أنشئ ضمان حساب إلغاء قبل تقديمه يجب • بالمستهلك • تعاونية سكنية وحدة أو متنقلًا منزلًا المسكن يشمل • العكسية العقارية الرهون باستثناء مسكن، أو عقار على أول

- ✓ § 1026.20(e)(5) الضمان حساب إلغاء من الأقل على عمل أيام 3 قبل الضمان حساب إغلاق إشعار تقديم يجب
- ✓ العكسية العقارية الرهون باستثناء مسكن، أو عقار على أول بامتياز المضمونة النهاية مغلقة المعاملات على ينطبق
- ✓ § 1026.2(a)(19) تعاونية سكنية وحدة أو متنقلًا منزلًا المسكن يشمل

6.6 الضمان حساب إغلاق إشعار في المطلوب المحتوى

الرهن خدمات ومقدمي الدائنين على يجب ، (CFPB) ينفذها التي ، (e) 1026.20 Z اللائحة ، (TILA) الفيدرالي القانون بموجب أن يجب . بالمستهلك الخاص (impound/trust) الضمان حساب إلغاء يتم عندما الضمان حساب إغلاق إشعار تقديم العقاري الآن عليه يجب أنه سيما لا الضمان، حساب فقدان عواقب المستهلك يفهم حتى محددة إلزامية إفصاحات الإشعار يتضمن مباشرة المنزل مالك وتأمين العقار ضرائب دفع

- ✓ وسبب ، trust أو impound حساب أيضاً يُسمى قد وأنه الضمان، حساب فيه سٌغلق الذي التاريخ عن الإشعار يفصح أن يجب الإغلاق
- ✓ مباشرة، (المنزل مالك تأمين الضرائب،) العقار تكاليف جميع دفع المستهلك على الضمان، حساب بدون أنه من يحذر أن يجب سنوياً كبيرتين دفعتين أو دفعة شكل على وربما
- ✓ فرضه يتم "Escrow Closing Fee" أي يوضح "Cost to you" جدول يتضمن أن يجب
- ✓ المعلومات من لمزيد هاتف رقم ويوفر العقار تكاليف دفع عدم عواقب يذكر أن يجب

6.7 الضمان حساب إغلاق إشعار تسليم توقيت

إذا ما على الضمان حساب إغلاق إشعار تسليم توقيت يعتمد ، (CFPB) ، (e) 1026.20 Z اللائحة (الفيدرالي القانون بموجب الاستلام لتحديد البريد صندوق قاعدة تنطبق . آخر لسبب الإلغاء تم أو الإلغاء طلب قد المستهلك كان

- ✓ الحساب إغلاق قبل عمل أيام 3 يتجاوز لا موعد في الإشعار المستهلك يستلم أن وجب الإلغاء، المستهلك طلب إذا
- ✓ الحساب إغلاق قبل عمل يوم 30 يتجاوز لا موعد في الإشعار المستهلك يستلم أن وجب آخر، سبب لأي الإلغاء تم إذا
- ✓ بالبريد إرساله من عمل أيام 3 بعد الإشعار استلم قد المستهلك يُعتبر شخصياً، التسليم يتم لم إذا البريد، صندوق قاعدة بموجب تسليمه أو
- ✓ ليوم 'specific' تعريف (المحددة الفيدرالية القانونية العامة والعطلات الأحد أيام باستثناء التقويم أيام جميع العمل يوم يعني Closing Disclosure) في المستخدم العمل

6.8 البناء لقروض القيمة عن الإفصاح

كانت إذا ما على القيمة أو البيع سعر عن يفصح الدائن كان إذا ما يعتمد (TILA/RESPA, CFPB) الفيدرالي القانون بموجب أن مثل (بائع غياب وفي التعاقد؛ البيع سعر عن يفصح بائع، وجود في .معروفًا البيع سعر كان إذا وما بائعًا تتضمن المعاملة .يوجد لم إذا التقديرية القيمة أو تقييم، وُجد إذا المقيمة القيمة عن يفصح ، (بالفعل للأرض مالكًا المستهلك يكون

- ✓ /التقديرية القيمة عن يفصح ، LE في معروف غير كان وإذا التعاقد؛ البيع سعر عن يفصح بائع، فيها يوجد التي المعاملات في المقيمة
- ✓ التقديرية فالقيمة وإلا تقييم، وُجد إذا المقيمة القيمة عن يفصح بائع، فيها يوجد لا التي المعاملات في
- ✓ في استُخدمت إذا التحسينات ذلك في بما الائتمان، معاملة على للموافقة المستخدمة القيمة عن يفصح الإغلاق، إفصاح في الموافقة
- ✓ الطلب تقديم عند المستهلك يقدمه تقدير استخدام للدائن يجوز به، خاص تقدير غياب في

6.9 الضمان إغلاق لإشعار التنسيق متطلبات

تنسيق معايير الضمان إغلاق إشعار يستوفي أن يجب ، (CFPB, 1026.20(e)(4) Z اللائحة) الفيدرالي القانون بموجب Z. باللائحة H الملحق في H-29 النموذج غرار على للمستهلك، وبروزه وضوحه لضمان محددة

- ✓ ملاحظتها ويسهل معقول بشكل مفهومة بصيغة وبارزة، واضحة الإفصاحات تكون أن يجب
- ✓ نقاط 10 عن حجمه يقل لا بخط كتابتها يجب
- ✓ للنموذج كبير حد إلى ومثابرة الأخرى، المواد عن منفصلة واحدة، صفحة من لمستند الأمامي الوجه على معًا تجميعها يجب H-29

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 السكني العقاري الرهن فوائد لخصم الدين حدود

خصم الضرائب لدافعي يمكن (IRS) الأمريكية الضرائب مصلحة تديره الذي الداخلية، الإيرادات قانون) الفيدرالي القانون بموجب كانا إذا دولار (375,000) دولار 750,000 أول هو الحالي الحد • المؤهل الدين من محدود مبلغ على السكني العقاري الرهن فوائد ويقدمان متزوجين كانا إذا دولار (500,000) دولار مليون قدره أعلى حد ينطبق • المديونية من (منفصلاً إقراراً ويقدمان متزوجين 2017 ديسمبر 16 قبل المتكبد الاستحواذ دين على (منفصلاً إقراراً

- ✓ (منفصلاً إقراراً ويقدمان متزوجين كانا إذا دولار (375,000) دولار 750,000 هو الحالي الاستحواذ دين خصم حد
- ✓ إقراراً ويقدمان متزوجين كانا إذا دولار (500,000) دولار مليون البالغ الأعلى الحد يستخدم 2017 ديسمبر 16 قبل المتكبد الدين (منفصلاً
- ✓ الثاني والمنزل الرئيسي المنزل على المجموعة العقارية الرهن على الدولار حدود تنطبق

7.2 العقارية الملكية حقوق قرض فوائد خصم تقييد

لشراء القرض حصيلة استخدمت إذا إلا الائتمان خط أو العقارية الملكية حقوق قرض فوائد تُخصم لا الفيدرالي، القانون بموجب أو سيارة سداد مثل) أخرى لأغراض الحصيلة استخدمت إذا • جوهرياً تحسناً القرض يضمن الذي المنزل تحسين أو بناء أو الدين نشوء وقت عن النظر بغض الفوائد تُخصم فلا ، (شخصية نفقات

- ✓ • جوهرياً تحسناً الضامن المنزل تحسين أو بناء أو لشراء الحصيلة استخدمت إذا إلا العقارية الملكية حقوق قرض فوائد تُخصم لا
- ✓ • (المؤهل المسكن) الضرائب لدافع الثاني أو الرئيسي بالمنزل مضموناً القرض يكون أن يجب
- ✓ • المديونية نشوء وقت عن النظر بغض القيد هذا ينطبق

7.3 السكني العقاري الرهن فوائد خصم شروط

• ثانياً منزل أو رئيسي بمنزل مضمون قرض على تُدفع فائدة أي السكني العقاري الرهن بفوائد تُقصد الفيدرالي، القانون بموجب الرهن يكون أن ويجب A، الجدول في الخصومات وتفصيل 1040/1040-SR النموذج تقديم الضرائب دافع على يجب لخصمها، أن والمقرض المقرض من كل يقصد أن ويجب • ملكية حصة الضرائب دافع فيه يملك مؤهل منزل على مضموناً ديناً العقاري القرض يُسدّد

- ✓ (1040 النموذج) A الجدول في الخصومات تفصيل الضرائب دافع على يجب
- ✓ ملكية حصة مع مؤهل منزل على مضموناً ديناً العقاري الرهن يكون أن يجب
- ✓ القرض يُسدّد أن والمقرض المقرض من كل يقصد أن يجب

7.4 بالكامل للخصم القابلة للفوائد فئات ثلاث

ثلاث إحدى ضمن العقارية الرهون اندرجت إذا بالكامل للخصم قابلة العقاري الرهن فوائد جميع تكون الفيدرالي، القانون بموجب 1987 أكتوبر 13 بعد منزل اقتناء دين (2)؛ 1987 أكتوبر 13 قبل أو في أخذه تم المكتسب الحق بئند مشمول دين (1) فئات 2017 ديسمبر 15 بعد منزل اقتناء دين (3) أو؛ (MFS دولار 500,000) أقل أو دولار مليون بإجمالي 2017 ديسمبر 16 وقبل (MFS دولار 375,000) أقل أو دولار 750,000 بإجمالي.

- ✓ دولاري حد دون بالكامل للخصم قابل (1987 أكتوبر 13 قبل أو في) المكتسب الحق بئند المشمول الدين
- ✓ (MFS دولار 500,000) دولار مليون هو 2017 ديسمبر 16 قبل منزل اقتناء دين حد
- ✓ (MFS دولار 375,000) دولار 750,000 هو 2017 ديسمبر 15 بعد منزل اقتناء دين حد

7.5 وحدوده المسكن على الحصول دين تعريف

أو بناء أو لشراء 1987 أكتوبر 13 بعد عليه الحصول تم عقاري رهن هو المسكن على الحصول دين الفيدرالي، القانون بموجب للدين (MFS دولار 500,000) دولار مليون ¹ هو الحد • المسكن بذلك ومضمون جوهرياً، تحسباً مؤهل مسكن تحسين وتُخفّض. 2017 ديسمبر 15 بعد المضمون للدين (MFS دولار 375,000) دولار 750,000 و، 2017 ديسمبر 16 قبل المضمون • مكتسب بحق المستثنى بالدين الحدود هذه

- ✓ جوهرياً تحسباً مؤهل مسكن تحسين أو بناء أو لشراء المسكن على الحصول دين استخدام يجب
- ✓ دولار 750,000 هو 2017 ديسمبر 15 بعد والحد؛ (MFS دولار 500,000) دولار مليون ¹ هو 2017 ديسمبر 16 قبل الحد (MFS دولار 375,000)
- ✓ مكتسب بحق المستثنى بالدين (الصفرون ما إلى وليس) المسكن على الحصول دين حد يُخفّض

7.6 المضمون الدين متطلب

فيه يوقع الذي الدين هو المضمون الدين • مضموناً الدين كان إذا إلا العقاري الرهن فوائد تُخصم لا الفيدرالي، القانون بموجب قادراً المنزل يكون أن بشرط للدين، ضماناً المنزل يجعل (أرض عقد أو ائتمان، سند أو عقاري، رهن) مستند على الضرائب دافع القانون أو الولاية قانون بموجب قانونياً مكملاً أو مسجلاً المستند ذلك يكون وأن السداد، عن التخلف عند الدين سداد على به المعمول المحلي

- ✓ الدين لسداد ضماناً المنزل المستند يجعل أن يجب
- ✓ الدين سداد على قادراً المنزل يكون أن يجب السداد، عن التخلف حالة في
- ✓ المحلي القانون أو الولاية قانون بموجب قانونياً استكماله أو الدين تسجيل يجب

7.7 المؤهل المسكن تعريف

أو منزلاً المسكن يشمل • الضرائب لدافع الثاني المسكن أو الرئيسي المسكن المؤهل المسكن يُعد الفيدرالي، القانون بموجب يمكن • المياه ودورة والطهي للنوم مرافق على يحتوي قارباً أو سكنية مقطورة أو متنقلاً منزلاً أو سكنية تعاونية أو سكنية وحدة واحد وقت في فقط واحداً رئيسياً مسكناً يمتلك أن الضرائب لدافع

- ✓ مؤهلاً ليكون المياه ودورة والطهي للنوم مرافق على المسكن يحتوي أن يجب
- ✓ وقت أي في فقط واحد رئيسي مسكن لديه يكون أن الضرائب لدافع يمكن
- ✓ الاستثمار/الأعمال لأغراض إلا للخصم قابلة الثاني/الرئيسي المسكن جانب إلى إضافي مسكن على الفائدة تكون لا

7.8 تمويله المعاد المسكن اقتناء دين

فقط ولكن مسكن، اقتناء كدين المسكن اقتناء دين تمويل لإعادة المستخدم المضمون الدين يُعامل الفيدرالي، القانون بموجب تحسينه أو بنائه أو المسكن لشراء يُستخدم لا إضافي مبلغ أي • مباشرة التمويل إعادة قبل القديم العقاري الرهن أصل رصيد حتى • اقتناء دين ليس جوهرياً تحسيناً

- ✓ القديم العقاري الرهن أصل من المتبقي الرصيد حتى إلا مؤهلاً تمويله المعاد الاقتناء دين يكون لا
- ✓ مسكن اقتناء دين ليس المسكن لتحسين يُستخدم لا والذي نقداً المسحوب الإضافي المبلغ
- ✓ المؤهل بالمسكن مضموناً تمويله المعاد الدين يظل أن يجب

7.9 السابق بالحكم المشمول الدين

أكتوبر 13 في المنزل والمضمون (1987 أكتوبر 14 قبل عليه الحصول تم الذي العقاري الرهن يُعد الفيدرالي، القانون بموجب قابلة السابق بالحكم المشمول الدين على الفوائد جميع تكون السابق بالحكم مشمولاً ديناً (ذلك بعد مستمر وبشكل 1987 شراء دين حد يخفض السابق بالحكم المشمول الدين مبلغ ولكن المتحصلات، استخدام كيفية عن النظر بغض بالكامل للخصم المنزل.

- ✓ بعده وما 1987 أكتوبر 13 في المؤهل بالمنزل مضموناً السابق بالحكم المشمول الدين كان
- ✓ السابق بالحكم المشمول للدين بالنسبة المتحصلات استخدام كيفية يهم لا
- ✓ المنزل شراء دين حد تخفض ولكنها بالكامل للخصم قابلة السابق بالحكم المشمول الدين فوائد

7.10 للإيجار الثاني المنزل استخدام قواعد

تأجيرها تم إذا شخصي استخدام دون مؤهلاً منزلاً للإيجار المعروض غير الثاني المنزل اعتبار يمكن الفيدرالي، القانون بموجب فيها تم التي الأيام من 10% من أكثر أو يوماً 14 من لأكثر كمنزل استخدامه أيضاً الضرائب دافع على يجب السنة، من لجزء ثانياً منزلاً وليس للإيجار، عقاراً فيُعتبر وإلا أطول، أيهما عادل، بإيجار تأجيرها

- ✓ السنة خلال شخصي استخدام أي دون مؤهلاً يكون المؤجر غير الثاني المنزل
- ✓ أطول أيهما الإيجار، أيام من 10% من أكثر أو يوماً 14 من لأكثر استخدامه يجب تأجيرها، تم إذا
- ✓ سنوياً المؤهل الثاني المنزل هو فقط واحد ثانٍ منزل اعتبار يمكن

7.11 المنزل بناء / لشراء مستخدم كأنه المعامل العقاري الرهن

مباشرة حصيلته تُستخدم لم لو حتى اقتناء كدين مؤهل بمنزل المضمون العقاري الرهن يُعامل قد الفيدرالي، القانون بموجب على الحصول تم أو العقاري، الرهن على الحصول بعد أو قبل يوماً 90 خلال المنزل شراء تم إذا المنزل، تحسين /بناء/ شراء في التحسين/ البناء أعمال بعد يوماً 90 أو قبل شهراً 24 خلال العقاري الرهن

- ✓ اقتناء كدين يُعامل أن يمكن العقاري الرهن على الحصول بعد /قبل يوماً 90 خلال شراؤه تم الذي المنزل
- ✓ الإنجاز قبل شهراً 24 خلال المتكبدة النفقات يغطي الإنجاز بعد يوماً 90 خلال عليه الحصول تم الذي العقاري الرهن
- ✓ الجوهرية التحسينات إليها مضافاً المنزل تكلفة على الاقتناء دين يقتصر

CHAPTER 8

Points

8.1 العامة والقاعدة النقاط تعريف

إنشاء رسوم أيضًا وتُسمى (سكني عقاري رهن على للحصول المقترض يدفعها رسوم هي النقاط الفيدرالي، القانون بموجب القاعدة فإن مقدمًا، مدفوعة فائدة النقاط ولأن • (الخصم نقاط أو القرض، خصم أو القرض، لرسوم الأقصى الحد أو القرض، فيها دُفعت التي السنة في بالكامل خصمها من بدلًا القرض عمر مدى على بالتناسب خصمها تقتضي العامة

- ✓ الخصم نقاط أو القرض خصم أو القرض إنشاء رسوم النقاط تُسمى قد
- ✓ القرض عمر مدى على بالتناسب تُخصم مقدمًا مدفوعة فائدة النقاط : العامة القاعدة
- ✓ العقاري المقترض رهن مقابل البائع يدفعها نقاط أي دفع أنه المقترض يُعتبر

8.2 فيها دُفعت التي السنة في بالكامل النقاط خصم

بما التسعة، الاختبارات جميع استيفاء تم إذا فيها دُفعت التي السنة في بالكامل النقاط خصم يمكن الفيدرالي، القانون بموجب تتجاوز وألا المنطقة، في راسخة تجارية ممارسة النقاط دفع يكون وأن الرئيسي، بالمنزل مضمونًا القرض يكون أن :ذلك في الرئيسي، المنزل بناء أو لشراء القرض يُستخدم وأن النقدية، المحاسبة طريقة تُستخدم وأن المنطقة، في السائد المعيار النقاط التسوية كشف في بوضوح تظهر وأن الدين أصل من مئوية كنسبة النقاط تُحتسب وأن

- ✓ الرئيسي المنزل ذلك بناء أو لشراء ومُستخدمًا الضرائب لدافع الرئيسي بالمنزل مضمونًا القرض يكون أن يجب
- ✓ المنطقة في السائدة المعايير يتجاوز وألا راسخة ممارسة النقاط دفع يكون أن يجب
- ✓ التسوية كشف في بوضوح تظهر وأن الدين أصل من مئوية كنسبة النقاط احتساب يجب

8.3 التمويل وإعادة الثاني المنزل على النقاط

التي السنة في بالكامل ثاني منزل بواسطة مضمون قرض على المدفوعة النقاط خصم يمكن لا الفيدرالي، القانون بموجب قابلة عقاري رهن تمويل لإعادة المدفوعة النقاط تكون لا وبالمثل، • القرض عمر مدى على خصمها يجب بل — فيها دُفعت للخصم قابلاً يكون قد الرئيسي للمنزل جوهري بتحسين المتعلق الجزء ولكن فيها، دُفعت التي السنة في عمومًا بالكامل للخصم • بالكامل

- ✓ فيها دُفعت التي السنة في وليس القرض، عمر مدى على ثاني منزل على النقاط خصم يجب
- ✓ القرض عمر مدى على عمومًا التمويل إعادة نقاط تُخصم



1-6 الاختبارات استيفاء تم إذا بالكامل جوهريًا تحسينًا الرئيسي المنزل لتحسين قرض على النقاط خصم يمكن

8.4 نقاط ليست الخدمات مقابل المفروضة المبالغ

هذه وتشمل • نقاطًا أو للخصم قابلة فائدة محددة خدمات مقابل المقرض يفرضها التي المبالغ تُعد لا الفيدرالي، القانون بموجب الأمانة عقد أو الرهن سند إعداد وتكاليف العدل، كاتب ورسوم العقاري، الرهن تأمين وأقساط، VA تمويل ورسوم التقييم، رسوم

- ✓ كنقاط للخصم قابلة ليست (VA تمويل رسوم العدل، كاتب التقييم،) الخدمات رسوم
- ✓ القرض مدة مدار على أو فيها دُفعت التي السنة في المبالغ هذه خصم يمكن لا
- ✓ محددة خدمات مقابل دفعًا وليست مقدمًا، مدفوعة فائدة النقاط تكون أن يجب

8.5 البائع يدفعها التي النقاط

يجب • دفعها المشتري أن لو كما (القرض ترتيب رسوم ذلك في بما) البائع يدفعها التي النقاط تُعامل الفيدرالي، القانون بموجب كفوائد، النقاط هذه خصم للبائع يجوز لا • خصمهاله ويجوز البائع دفعها التي النقاط بمقدار المنزل أساس تخفيض المشتري على المتحقق المبلغ يخفض بيع كمصروف يعاملها بل

- ✓ ذلك بمقدار المنزل أساس ويخفض دفعها، المشتري أن لو كما البائع دفعها التي النقاط المشتري يعامل
- ✓ بيع مصروف فهي — كفوائد البائع دفعها التي النقاط خصم للبائع يجوز لا
- ✓ سنة في بالخصم السماح اختبارات جميع استوفى إذا فيها دُفعت التي السنة في البائع دفعها التي النقاط خصم للمشتري يجوز الدفع

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 الضريبي للاستقطاع الخاضعون الأجانب الأشخاص

المصالح في التصرفات ذلك في بما (أمريكية مصادر من الدخل على الاستقطاع ينطبق ، (IRS) الفيدرالي القانون بموجب الفرد الأجنبي الشخص يشمل . الأمريكيين الأشخاص على وليس — فقط الأجانب الأشخاص على (USRPIS) الأمريكية العقارية كان إذا ما تحديد إن . الأجنبية والركة الأجنبي، الاستثمار والصندوق الأجنبية، والشراكة الأجنبية، والشركة المقيم، غير الأجنبي عقارية معاملة في مطلوبًا الاستقطاع كان إذا ما في محوري أمر أمريكيًا أم أجنبيًا البائع /المستفيد

- ✓ معفيون الأمريكيون الأشخاص أجنبيًا؛ شخصًا المحول /المستفيد كان إذا إلا الاستقطاع ينطبق لا
- ✓ مقيمًا أجنبيًا أو أمريكيًا مواطنًا ليس فرد هو المقيم غير الأجنبي
- ✓ المقيمين غير لاستقطاع يخضع ولا أمريكي كشخص يُعامل (الجمهوري التواجد اختبار أو الخضراء البطاقة اختبار) المقيم الأجنبي

9.2 الضريبي الاستقطاع وكيل مسؤولية

بصرف استقطاعها، يجب ضريبة أي عن شخصيًا مسؤولًا الضريبي الاستقطاع وكيل يكون ، (IRS) الفيدرالي القانون بموجب عن مسؤولًا (وكيله أو) له المتنازل /المشتري هذا يجعل العقارات، في . الخاصة الضريبة الأجنبي الشخص مسؤولية عن النظر . والعقوبات والفوائد للضريبة الوكيل تعريض إلى الاستقطاع في الإخفاق ويؤدي . أجنب بائعين من الشراء عند الاستقطاع

- ✓ استقطاعها يجب التي الضريبة كامل عن شخصيًا مسؤول الضريبي الاستقطاع وكيل
- ✓ المتحدة الولايات في الضريبة الأجنبي الشخص مسؤولية عن مستقلة المسؤولية هذه
- ✓ والفوائد الضريبة عن مسؤول كليهما فإن الأجنبي، الشخص يدفع ولم الاستقطاع في الضريبي الاستقطاع وكيل فشل إذا والعقوبات

9.3 بالعقارات المتعلقة المدفوعات على الفيدرالية الاستقطاع معدلات

المدفوعات على محددة قانونية استقطاع معدلات تُطبَّق (IRS Publication 515, Chart C) الفيدرالي القانون بموجب معرفة العقارات ترخيص لامتحان المرشحين على يجب • ضريبة معاهدة تخفّضها لم ما الأجانب الأشخاص إلى المقدمة بتجارة فعليًا المرتبط غير أمريكية مصادر من الدخل على العام المعدل • العام الافتراضي والمعدل FIRPTA • المتعلقة المعدلات 30% هو المتحدة الولايات في عمل أو

- ✓ (الكيانات توزيعات لبعض 21%) 15% بنسبة منها الاستقطاع يتم USRPI الأمريكية العقارية المصالح في التصرفات
- ✓ 10% بنسبة منها الاستقطاع يتم (f) 1446 المادة بموجب الشراكات حصص في التصرفات
- ✓ 30% هو للاستقطاع الخاضع أمريكية مصادر من الآخر الدخل جميع على الافتراضي الاستقطاع معدل
- ✓ معاهدة تخفّضه أو ECI يُعامل لم ما 30% بنسبة للاستقطاع خاضع FDAP دخل هي (العقارية الممتلكات دخل) الإيجارات

9.4 USRPI في التصرف عند FIRPTA بموجب الاستقطاع

من (USRPI) أمريكية عقارية مصلحة في التصرف يخضع (IRS) تنفذها التي (1445 المادة، FIRPTA) الفيدرالي القانون بموجب البائع كان إذا مما التحقق مسؤولية (المشتري) إليه المُحوّل يتحمل • الدخل ضريبة لاستقطاع (المُحوّل) أجنبي شخص قبل الضريبة عن شخصيًا مسؤولًا المشتري يكون فقد بالاستقطاع، المشتري يقيم ولم أجنبيًا المُحوّل كان وإذا أجنبيًا، شخصًا

- ✓ IRC من 1445 المادة بموجب الأجانب الأشخاص قبل من USRPI في التصرفات على FIRPTA تنطبق
- ✓ أجنبيًا شخصًا المُحوّل كان إذا ما تحديد المشتري /إليه المُحوّل على يجب
- ✓ الضريبة عن مسؤولًا المشتري يكون فقد بالاستقطاع، المشتري يقيم ولم أجنبيًا البائع كان إذا
- ✓ المحلية المعاملة تختار لم أجنبية تركة /إثمناني صندوق /شراكة/ شركة أو مقيم غير أجنبي فرد هو الأجنبي الشخص

9.5 المتحقق والمبلغ FIRPTA بموجب الضريبي الحجز معدل

الشخص قبل من المتحقق المبلغ إجمالي على الضريبة ويحتجز يخضع أن المتلقّي على يجب الفيدرالي، القانون بموجب فقط الدين أصل (المدفوع النقد مجموع هو المتحقق المبلغ 15% هو FIRPTA بموجب العام الحجز معدل • التصرف عند الأجنبي له خاضعة الممتلكات تكون أو المتلقّي يتحمّل التزام وأي المنقولة، الأخرى للممتلكات العادلة السوقية والقيمة)،

- ✓ المتحقق المبلغ من 15% هو FIRPTA بموجب العام الحجز معدل
- ✓ المفترضة الالتزامات + الأخرى للممتلكات العادلة السوقية القيمة + المدفوع النقد = المتحقق المبلغ
- ✓ المال رأس مساهمة على بناءً المتحقق المبلغ توزيع يتم وأجانب، المتحدة الولايات من أشخاص بين مشتركة الملكية كانت إذا ناقل لكل

9.6 المخفضة والمعدلات FIRPTA بموجب المسكن استثناء

هو المحقق المبلغ على العام الاقتطاع معدل ، (الداخلية الإيرادات قانون من 1445 المادة ، FIRPTA) الفيدرالي القانون بموجب أو دولار 300,000 المحقق المبلغ كان إذا : كمسكن لاستخدامه العقار إليه المحال يشتري عندما إلا أقل معدل ينطبق ولا 15% . وإذا ، 10% إلى المعدل يخفض دولار ، 1,000,000 من أكثر ليس ولكن دولار 300,000 من أكثر كان وإذا الاقتطاع ؛ يلزم فلا أقل ، لديه فرداً إليه المحال يكون أن يجب المسكن ، استثناء من وللإستفادة . 15% الكامل المعدل يطبق دولار ، 1,000,000 تجاوز فترتين أول من كل خلال الاستخدام قيد العقار فيها يكون التي الأيام من 50% عن تقل لا لمدة العقار في للإقامة مؤكدة خطط . النقل بعد شهراً 12 منهما كل مدة

- ✓ المحقق المبلغ من 15% هو FIRPTA بموجب العام الاقتطاع معدل
- ✓ اقتطاع لا : أقل أو دولار 300,000 المحقق المبلغ مسكن ، شراء
- ✓ 10% مخفض معدل : دولار 1,000,000 حتى دولار 300,000 من أكثر المحقق المبلغ مسكن ، شراء
- ✓ 15% : كمسكن يُشتَر لم عقار أو دولار ، 1,000,000 من أكثر المحقق المبلغ
- ✓ فيها يكون التي الأيام من 50% عن تقل لا لمدة فيه للإقامة مؤكدة خطط لديه فرداً إليه المحال يكون أن المسكن استثناء يتطلب شهراً 12 منهما كل مدة فترتين أول من كل خلال الاستخدام قيد

9.7 فعلياً مرتبط كدخل العقارية الممتلكات إيجار دخل

قد أو المتحدة الولايات في عمل أو بتجارة فعلياً مرتبطاً FDAP دخل يكون قد ، (515 رقم IRS منشور) الفيدرالي القانون بموجب مما ، (ECI) فعلياً مرتبط كدخل الأمريكية العقارية الممتلكات من الإيجار دخل معاملة يختار أن أجنبي لشخص يجوز . يكون لا المتحدة الولايات في عقارات أجنبي مالك يُؤجّر عندما مهم وهذا . الاستقطاع معاملة يغيّر

- ✓ فعلياً كمرتبط الدخل ذلك معاملة الأجنبي المالك اختار إذا العقارية الممتلكات من الإيجارات (ECI) فعلياً المرتبط الدخل يشمل المتحدة الولايات في عمل أو بتجارة
- ✓ نموذج قُدّم إذا 3 الفصل بموجب 30% بنسبة القياسي الاستقطاع من معفاة عمومًا تكون ECI اختيارياً تُعامل التي الإيجارات صالح W-8 ECI

9.8 USRPI تعريف

العدراء جزر أو المتحدة الولايات في واقع عقار في (الدائن صفة بخلاف) مصلحة USRPI يُعد الفيدرالي، القانون بموجب يشمل كما • بها المرتبطة المنقولة الممتلكات وبعض الطبيعية الرواسب أو الآبار أو المناجم في المصالح ذلك في بما الأمريكية، الفترة خلال (USRPHC) المتحدة الولايات لعقارات حائزة شركة قط تكن لم الشركة أن يثبت لم ما محلية شركة في مصلحة • بها المعمول

- ✓ المتحدة الولايات عقار في الدائن، صفة بخلاف مصلحة، USRPI يشمل
- ✓ بها المعمول الفترة خلال USRPHC شركة قط تكن لم ما محلية شركة في مصلحة USRPI يشمل
- ✓ USRPI من (الزراعية الآلات مثل) العقار باستخدام المرتبطة المنقولة الممتلكات بعض تكون أن يمكن

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 FIRPTA بموجب الاستقطاع من استثناءات

يقدم عندما وأهمها حالات، عدة في FIRPTA بموجب يستقطع أن إليه المحال الطرف على يتعين لا الفيدرالي، القانون بموجب أن على باليمين، الحث عقوبات طائلة تحت الموقعة الشهادة، هذه تنص أن يجب. الأجنبي غير بوضعه شهادة المحيل الطرف شهادة تتضمن المكتب/المنزل وعنوان، U.S. TIN ورقم المحيل، الطرف اسم تتضمن وأن أجنبيًا، شخصًا ليس المحيل الطرف المتداولة والأسهم دولار، 300,000 بقيمة المسكن استثناء الأخرى الرئيسية الاستثناءات تشمل W-9 نموذج الأجنبي غير الوضع. حكومي كيان بواسطة والاستحواذ، IRS عن الصادرة الاستقطاع وشهادات صفر، المحقق والمبلغ علنًا،

- ✓ والعنوان، U.S. TIN ورقم الاسم، مع باليمين الحث عقوبات طائلة تحت الأجنبي غير بوضعه المحيل الطرف شهد إذا استقطاع لا (W-9 نموذج يتضمن)
- ✓ صفرًا USRPI نقل من المحقق المبلغ كان إذا استقطاع لا
- ✓ الاستقطاع من تعفي IRS عن صادرة استقطاع شهادة على المشتري حصل إذا استقطاع لا
- ✓ كاذبة بأنها فعلي علم إليه المحال الطرف لدى كان إذا سارية الشهادة تكون لا
- ✓ (إليه المحال الطرف وكيل أو الإغلاق وكيل مثل) مؤهل بديل إلى الشهادة تسليم المحيل للطرف يجوز

10.2 المؤهل البديل أو الوكيل مسؤولية

ما شركة أن أو) كاذبة بأنها فعلي علم لديه وكان أجنبية غير حالة شهادة مؤهل بديل أو وكيل تلقى إذا الفيدرالي، القانون بموجب التعويض على الوكيل مسؤولية تقتصر. الضريبة عن مسؤولاً الوكيل سيكون وإلا إليه المحال إخطار الوكيل على فيجب، (أجنبية المعاملة من المستلم

- ✓ الضريبة عن مسؤولاً يكون أو إليه المحال إخطار عليه يجب كاذبة الشهادة بأن فعلي علم لديه الذي الوكيل
- ✓ المعاملة من المكتسب التعويض على المؤهل البديل أو الوكيل مسؤولية تقتصر
- ✓ وكيلًا الشخص تجعل لا (وإرسالها وكتابتها، الوثائق، تسجيل) الكتابية الأعمال بعض

10.3 8288-A و 8288 النموذجين باستخدام FIRPTA عن الإبلاغ

على محتجزة ضريبة أي عن الإبلاغ 8288-A و 8288 النموذجين استخدام إليهم المحوّل على يجب الفيدرالي، القانون بموجب رقم تضمين يجب . النقل تاريخ بعد العشرين اليوم بحلول 8288 النموذج تقديم عادة يجب . ودفعها USRPI على الاستحواذ من B النسخة (IRS) الأمريكية الضرائب مصلحة تخدم . إليه والمحوّل المحوّل من لكل (TIN) الأمريكي الضريبي التعريف . أمريكي ضريبي إقرار في ضريبي بائتمان المطالبة من يتمكن حتى المحوّل إلى وترسلها 8288-A النموذج

- ✓ 8288-A و 8288 النموذجين باستخدام FIRPTA بموجب المحتجزة الضريبة ويدفعون إليهم المحوّل يُبلغ
- ✓ النقل تاريخ بعد العشرين اليوم بحلول 8288 النموذج تقديم عادة يجب
- ✓ النموذج في مدرجًا إليه والمحوّل المحوّل من لكل (TIN) الأمريكي الضريبي التعريف رقم يكون أن يجب
- ✓ مفقودًا بالمحوّل الخاص (TIN) الضريبي التعريف رقم كان إذا 8288-A النموذج من المختومة B النسخة تصدر لن
- ✓ البيع عن الإبلاغ 1099-S النموذج عادة الإقفال وكيل يستخدم

10.4 FIRPTA بموجب الاستقطاع شهادات

استقطاع شهادة خلال من إلغاؤه أو USRPI في التصرف من المستقطع المبلغ تخفيض يمكن الفيدرالي، القانون بموجب يطلب أن المحيل الطرف أو إليه، المحال الطرف وكيل أو إليه، المحال للطرف يجوز . (IRS) الأمريكية الضرائب مصلحة تصدرها المحيل الطرف على ويجب . الأطراف لجميع TIN أرقام يتضمن مكتمل طلب استلام من يومًا 90 خلال عادة IRS تعمل . واحدة . قبله أو التحويل يوم في كتابيًا إليه المحال الطرف يخطر أن بطلب يتقدم الذي

- ✓ استقطاعه الواجب FIRPTA مبلغ (تخفيض) تعدل أن IRS من استقطاع لشهادة يمكن
- ✓ استقطاع شهادة يطلب أن المحيل الطرف أو إليه، المحال الطرف وكيل أو إليه، المحال للطرف يجوز
- ✓ TIN أرقام جميع يتضمن مكتمل طلب تقديم من يومًا 90 خلال الطلب على عادة IRS تعمل
- ✓ قبله أو التحويل يوم في كتابيًا إليه المحال الطرف يخطر أن بطلب المتقدم المحيل الطرف على يجب
- ✓ ضمان مع الضريبة لدفع اتفاق أو الربح، من الإعفاء أو الاستقطاع، لتخفيض الشهادات إصدار يمكن

10.5 المعاهدة وإشعار الاعتراف عدم استثناء

بسبب خسارة أو ربح بأي الاعتراف يلزم لا بأنه كتابيًا إشعارًا المحوّل قدّم إذا ضريبي اقتطاع يُشترط لا الفيدرالي، القانون بموجب العشرين اليوم بحلول الإشعار من نسخة تقديم يجب .أمريكية ضريبية معاهدة أو الداخلية الإيرادات قانون في اعتراف عدم حكم أوغدن خدمة مركز إلى التحويل تاريخ بعد

- ✓ الضريبي الاقتطاع لتجنب كتابيًا الاعتراف بعدم إشعارًا المحوّل يقدم أن يجب
- ✓ (أوغدن خدمة مركز) IRS إلى التحويل بعد يومًا 20 خلال الإشعار من نسخة تقديم يجب
- ✓ به معترف غير الربح من فقط جزء كان إذا الاستثناء هذا ينطبق لا

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 المادة بموجب المنزل بيع أرباح استبعاد مبالغ

الضرائب لدافع يمكن (523 رقم IRS الضرائب مصلحة منشور ، 121 المادة الداخلية الإيرادات قانون) الفيدرالي القانون بموجب يقدمون الذين للأزواج ويمكن . الدخل من المال رأس أرباح من دولار 250,000 إلى يصل ما يستبعد أن رئيسياً منزلاً يبيع الذي دفع الضرائب دافع ويتجنب الرئيسي، المسكن على فقط الاستبعاد ينطبق . دولار 500,000 إلى يصل ما استبعاد مشتركاً إقراراً المستبعد المبلغ على المال رأس أرباح ضريبة

- ✓ رئيسي منزل بيع عن الناتجة الأرباح من دولار 250,000 إلى يصل ما استبعاد المتزوجين غير الضرائب لدافع يمكن
- ✓ الأرباح من دولار 500,000 إلى يصل ما استبعاد مشتركاً إقراراً يقدمون الذين للأزواج يمكن
- ✓ (الرئيسي المنزل) الضرائب لدافع الرئيسي المسكن على فقط الاستبعاد ينطبق

11.2 (الإقامة) والاستخدام الملكية متطلبات

على يجب للإعفاء، الأقصى الحد على للحصول للتأهل ، (121 المادة ، IRC الداخلية الإيرادات قانون) الفيدرالي القانون بموجب 5 أصل من (سنتين) شهراً 24 عن تقل لا لمدة المنزل امتلاك الملكية اختبار يتطلب . الأهلية اختبار اجتياز الضرائب دافع السنوات من (يوماً 730) شهراً 24 عن تقل لا لمدة رئيسي كمنزل المنزل استخدام الإقامة اختبار يتطلب . البيع قبل سنوات أن يجب مشتركاً، ضريبياً إقراراً يقدمون الذين للمتزوجين بالنسبة . متتالية الأشهر هذه تكون أن يلزم ولا السابقة؛ الخمس الإعفاء على للحصول الإقامة شرط استيفاء فردي بشكل زوج كل على يجب ولكن الملكية، شرط فقط الزوجين أحد يستوفي . دولار 500,000 البالغ الكامل

- ✓ البيع قبل سنوات 5 آخر من سنتين عن تقل لا لمدة المنزل امتلاك : الملكية اختبار
- ✓ سنوات 5 آخر من (يوماً 730) سنتين عن تقل لا لمدة رئيسي كمنزل المنزل في العيش : الإقامة اختبار
- ✓ متتالية الإقامة من شهراً 24 لا تكون أن يلزم لا
- ✓ شرط استيفاء كليهما على يجب ولكن الملكية، شرط فقط الزوجين أحد يستوفي أن يجب : للمتزوجين مشترك ضريبي إقرار تقديم دولار 500,000 البالغ الكامل الإعفاء على للحصول الإقامة

11.3 سنتين كل واحدة مرة – الوراثة إلى النظر شرط

• سنتين فترة أي خلال فقط واحدة مرة بالاستبعاد المطالبة الضرائب لدافع يجوز ، (IRC Section 121) الفيدرالي القانون بموجب الحالي البيع تسبق التي السنتين فترة خلال عنه استبعاد أخذ تم آخر مسكنًا الضرائب دافع بيع لم إذا الوراثة إلى النظر شرط يتحقق .

- ✓ سنتين فترة أي في واحدة مرة إلا بالاستبعاد المطالبة يمكن لا
- ✓ السابقتين السنتين خلال استبعاد أخذ مع آخر مسكن أي يُباع لم إذا الوراثة إلى النظر شرط يتحقق

11.4 الرئيسي المنزل تعريف

واحدًا رئيسيًا منزلًا الفرد يمتلك • الرئيسي المسكن بيع على فقط الاستبعاد ينطبق ، (IRS Pub. 523) الفيدرالي القانون بموجب المنزل يحدد «الظروف الوقائع» اختبار فإن منزل، من أكثر في يعيش أو يملك الضرائب دافع كان إذا • وقت أي في فقط من كثيرة أنواع تؤول • الوقت من قدر أكبر الضرائب دافع فيه يقضي الذي المكان هو أهمية الأكثر العامل ويكون الرئيسي، التعاونية، والشقق ، (كوندومينيوم) المشتركة السكنية والوحدات واحدة، لأسرة المخصصة المنازل ذلك في بما المساكن، العائمة والمنازل المتنقلة، والمنازل

- ✓ وقت أي في فقط واحدًا رئيسيًا منزلًا يمتلك أن للفرد يمكن
- ✓ والظروف الوقائع اختبار في أهمية الأكثر العامل هو الوقت من قدر أكبر الضرائب دافع فيه يقضي الذي المكان
- ✓ كمنازل جميعها مؤهلة العائمة والمنازل المتنقلة، والمنازل التعاونية، والشقق ، (الكوندومينيوم) السكنية الوحدات تكون أن يمكن رئيسي

11.5 المنزل بيع تاريخ تحديد

يتم لم إذا 1. المربع في البيع تاريخ يظهر ، S-1099 النموذج استلام تم إذا • الأهلية البيع تاريخ يحدد الفيدرالي، القانون بموجب للملكية الاقتصادية والمنافع الأعباء انتقال تاريخ أو الملكية نقل تاريخ بين الأسبق هو البيع تاريخ يكون ، S-1099 النموذج استلام • المشتري إلى

- ✓ 1 المربع في البيع تاريخ يظهر ، S-1099 النموذج استلام تم إذا
- ✓ للملكية الاقتصادية المنافع / الأعباء انتقال أو الملكية نقل بين الأسبق هو البيع تاريخ يكون ، S-1099 النموذج بدون

11.6 الاستبعاد من الاستفادة التلقائية الأهلية عدم حالات

(Section 1031) مماثل نوع من تبادل خلال من العقار على الضرائب دافع حصل إذا الاستبعاد ينطبق لا الفيدرالي، القانون بموجب البيع يكون فلا منهما، أي انطبق إذا -المغادرة لضريبة خاضعاً الضرائب دافع كان إذا أو الماضية، الخمس السنوات خلال (1031) -للاستبعاد مؤهلاً

- ✓ مؤهل غير الماضية الخمس السنوات خلال Section 1031 بموجب مماثل نوع من تبادل عبر عليه الحصول تم الذي العقار
- ✓ الاستبعاد استخدام يمكنهم لا المغادرة لضريبة الخاضعون الضرائب دافع

11.7 الحياة قيد على الباقي للزوج دولار 500,000 استبعاد

من سنتين خلال المنزل بيع إذا دولار 500,000 باستبعاد المطالبة الحياة قيد على الباقي للزوج يجوز الفيدرالي، القانون بموجب السنتين خلال آخر منزل على بالاستبعاد الزوجين من أي يطالب ولم البيع، تاريخ بحلول أخرى مرة الناجي يتزوج ولم الزوج، وفاة -المتوفى الزوج فترة احتساب مع- سنتين لمدة والإقامة الملكية اختباري استيفاء وتم للبيع، السابقتين

- ✓ الزوج وفاة من سنتين خلال المنزل بيع يجب
- ✓ البيع تاريخ بحلول أخرى مرة تزوج قد الناجي يكون ألا يجب
- ✓ الاختبارين ضمن المتوفى للزوج والإقامة الملكية فترات تُحتسب

11.8 المتوقعة غير الأحداث أو الصحة أو العمل بسبب الجزئي الإعفاء

الأهلية اختبار يجتاز لا الذي الضرائب لدافع يمكن، (RC) الداخلية الإيرادات قانون من 121 القسم) الفيدرالي القانون بموجب حدث أو صحية، مشكلة أو العمل، مكان موقع تغيير هو للبيع الرئيسي السبب كان إذا (مخفض) جزئي إعفاء يطالب أن الكامل من أكثر الأقل على ميلاً 50 مسافة المنزل عن تبعد الجديدة الوظيفة كانت إذا مؤهلاً بالعمل المرتبط الانتقال يكون -متوقع غير فقدان المتعددة، الولادات الطلاق، الوفاة، المؤهلة المتوقعة غير والأحداث الصحية الانتقالات تكون كما -السابق العمل موقع -أيضاً مؤهلة (الدمار/الحادث الوظيفة،

- ✓ المتوقعة غير الأحداث أو الصحة أو العمل المرتبط المؤهل للانتقال جزئي إعفاء يتاح
- ✓ السابقة الوظيفة من أكثر الأقل على ميلاً 50 مسافة المنزل عن تبعد الجديدة الوظيفة تكون أن يجب -بالعمل المرتبط الانتقال
- ✓ الدمار/والحادث والبطالة، واحد، حمل من المتعددة والولادات والطلاق، الوفاة، المؤهلة المتوقعة غير الأحداث تشمل

11.9 الجزئي الاستبعاد حد حساب

آخر منذ المدة (3) أو الملكية، مدة (2) الإقامة، مدة (1) من مدة أقصر بأخذ الجزئي الاستبعاد يُحسب الفيدرالي، القانون بموجب الذين الزوجين حالة في 250,000 دولار في ضربها ، (شهرًا 24 أو) يومًا 730 على المدة تلك قسمة ثم للاستبعاد، استخدام النتيجةتان وتُجمع منفصل بشكل الزوجين من كل يحسب مشتركًا، ضريبيًا إقرارًا يقدمان

- ✓ استبعاد آخر منذ المدة أو الملكية أو الإقامة مدد من مدة أقصر استخدم
- ✓ دولار 250,000 في ضربها ثم ، (شهرًا 24 أو) يومًا 730 على مدة أقصر اقسام
- ✓ النتيجةتان وتُجمع منفصل بشكل الزوجين من كل يحسب للزوجين، المشترك التقديم في

11.10 الإقامة مدة ضمن يُحتسب الرعاية منشأة في الرعاية وقت

رئيسي كمسكن المنزل واستخدم نفسه رعاية على عقليًا أو جسدًا قادر غير الضرائب دافع أصبح إذا الفيدرالي، القانون بموجب (التمريض دار مثل) مرخصة رعاية منشأة في يقضيه الذي الوقت فإن البيع، قبل سنوات 5 خلال الأقل على شهرًا 12 لمدة سنتين لمدة الإقامة شرط ضمن يُحتسب

- ✓ نفسه رعاية على قادر غير الضرائب دافع أصبح إذا سنوات 5 فترة خلال الفعلية الإقامة من شهرًا 12 سوى يُشترط لا
- ✓ سنتين لمدة الإقامة شرط ضمن الولاية من مرخصة رعاية منشأة في الوقت يُحتسب

11.11 الخارجية/العسكرية للخدمة سنوات الخمس اختبار تعليق

الذين السلام فيلق أو الاستخبارات، مجتمع أو الخارجية، الخدمة أو النظامية، الخدمات لأفراد يجوز الفيدرالي، القانون بموجب يتجاوز أن يجوز لا الجمع، وعند 10 سنوات إلى تصل لمدة سنوات الخمس اختبار فترة تعليق مؤهلًا ممتدًا رسميًا واجبًا يؤدون أو (المنزل عن الأقل على ميلًا 50 يبعد عمل موقع وجود المؤهل الممتد الرسمي الواجب يتطلب سنة 15 الاختبار وفترة التعليق محددة غير لمدة أو يومًا 90 على تزيد لمدة (حكومية مساكن في السكن

- ✓ المؤهل الممتد الرسمي للواجب سنوات 10 إلى تصل لمدة سنوات الخمس اختبار فترة تعليق يجوز
- ✓ سنة 15 إجمالي سنوات الخمس اختبار إلى بالإضافة التعليق يتجاوز أن يجوز لا
- ✓ حكومية مساكن أو المنزل عن الأقل على ميلًا 50 يبعد تكليفيًا المؤهل الممتد الرسمي الواجب يتطلب

11.12 المنزل مع الفضاء الأرض بيع

يملك الضرائب دافع كان إذا المنزل بيع من جزءًا للمنزل المجاورة الفضاء الأرض بيع اعتبار يمكن الفيدرالي، القانون بموجب أو الأهلية اختبار يستوفي وكلاهما بينهما، سنتين تتجاوز لا فترة خلال البيعين كلا ويحدث المنزل، من كجزء ويستخدمها الأرض فقط واحدة مرة الاستبعاد يُطبق لذا واحدة، كمعاملة البيعان يُعامل جزئية مزايا يستحق

- ✓ المنزل من كجزء ومستخدمه مملوكة كانت إذا إلا مؤهلة تكون لا المجاورة الفضاء الأرض
- ✓ بينهما سنتين تتجاوز لا فترة خلال المنزل وبيع الأرض بيع يحدث أن يجب
- ✓ فقط واحدة مرة الاستبعاد تطبيق مع واحدة، كمعاملة البيعان يُعامل

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 منزل بيع عند الخسارة أو الربح حساب

ناقص البيع سعر هو المحقق المبلغ - المعدل الأساس ناقص المحقق المبلغ الخسارة أو الربح يساوي الفيدرالي، القانون بموجب لا ولكن شخصي، بمسكن المتعلقة الخسارة تُخصم لا - خسارة هي السالبة والنتيجة ربح؛ هي الموجبة النتيجة - البيع مصاريف - البيع عائدات على ضريبة تُستحق

- ✓ البيع مصاريف - البيع سعر = المحقق المبلغ
- ✓ المعدل الأساس - المحقق المبلغ = الخسارة أو الربح
- ✓ الشخصي الرئيسي المسكن بيع عند الخسارة تُخصم لا

12.2 الإصلاحات مقابل التحسينات - الأساس تعديلات

التي الرأسمالية التحسينات وتكلفة الإغلاق تكاليف بعض إلى بالإضافة الشراء سعر الأساس يشمل الفيدرالي، القانون بموجب الطلاء، (الروتينية والصيانة الإصلاحات تُضاف لا - جديدة لاستخدامات المنزل تكيف أو الإنتاجي، العمر تطيل أو قيمة، تضيف رسوم للإدراج القابلة للإغلاق تكاليف تشمل - شامل تجديد من كجزء تمت إذا إلا الأساس إلى (الشقوق ملء التسربات، إصلاح المتعلقة الرسوم أما للمالك؛ الملكية سند وتأمين الدمغة، / النقل وضرائب المساحة، ورسوم التسجيل، ورسوم الحمامة، الأساس إلى تُضاف فلا (الاثتمان وتقارير والتقييم، النقاط،) بالقرض

- ✓ الأساس تزيد العمر تطيل أو قيمة تضيف التي الرأسمالية التحسينات
- ✓ (أكبر تجديد من جزءًا كانت إذا إلا) الأساس تزيد لا الروتينية والصيانة الإصلاحات
- ✓ وتأمين الدمغة، / النقل وضرائب المساحة، ورسوم التسجيل، ورسوم الحمامة، / الملكية سند رسوم - للإدراج القابلة للإغلاق تكاليف للمالك الملكية سند
- ✓ الأساس إلى تُضاف لا الاثتمان وتقارير والتقييم ورسوم النقاط مثل التمويلية الرسوم

12.3 (المُرفَع الأساس) الموروثة الملكية أساس

السوقية قيمته هو عمومًا الموروث المنزل أساس يكون ، (الداخلية الإيرادات قانون من 1014 القسم) الفيدرالي القانون بموجب على الباقي الزوجة أو الزوج أساس يصبح المشتركة، للملكية بالنسبة . (البديل التقييم تاريخ أو) المُتوفى وفاة تاريخ في العادلة في نصفه في الحياة قيد على للباقي الأصلي الأساس إلى بالإضافة المُتوفى لنصف العادلة السوقية القيمة هو الحياة قيد أساس هي المجتمعية للملكية الكاملة العادلة السوقية القيمة تصبح الزوجين، أحد يتوفى عندما المجتمعية، الملكية ولايات بأكملها الملكية

- ✓ الوفاة تاريخ في العادلة السوقية القيمة يساوي مُرفَع أساس على الموروثة الملكية تحصل
- ✓ لنصف الأصلي الأساس + المُتوفى لنصف العادلة السوقية القيمة = الحياة قيد على الباقي المشترك للمستأجر الجديد الأساس الحياة قيد على الباقي
- ✓ الزوجين أحد وفاة عند بأكملها الملكية أساس هي الكاملة العادلة السوقية القيمة تصبح المجتمعية، الملكية ولايات في

12.4 الاستبعاد يقلل الإهلاك استرداد

للإهلاك المساوي الربح استبعاد يمكن لا ، (IRC الداخلية الإيرادات قانون من 1250 و 121 المادة) الفيدرالي القانون بموجب المادة من مسترد غير كريح به الاعتراف ويجب ، 1997 مايو 6 بعد الإيجاري أو التجاري للاستخدام (به المسموح أو) به المطالب الإهلاك استرداد جزء أبدًا الاستبعاد يغطي ولا مؤهل؛ منزل بيع على حتى ذلك ينطبق . 4797 النموذج في عنه الإبلاغ يتم 1250

- ✓ 1250 المادة من مسترد غير ربًا ويعتبر استبعاده يمكن لا 1997 مايو 6 بعد (به المسموح أو) المأخوذ الإهلاك
- ✓ للاستبعاد القابل الربح عن منفصل بشكل ، 4797 النموذج في الإهلاك استرداد عن الإبلاغ يتم
- ✓ به مسموحًا كان الذي الإهلاك بمقدار الأساس تخفيض يجب أبدًا، بالإهلاك الضرائب دافع يطالب لم إذا حتى

12.5 الاستبعاد من يحد 2008 بعد المؤهل غير الاستخدام

لُفترات المخصص المكسب استبعاد يمكن لا ، (5)(b)121 المادة الداخلية، الإيرادات قانون) الفيدرالي القانون بموجب الاستخدام مكسب يُخصَّص . رئيسي كمسكن العقار فيها يُستخدم لم التي الفترات وهي — 2008 بعد ' المؤهل غير الاستخدام فترة أي أن المهم من . رأسمالي كمكسب ضريبة عليه ويُفرض الملكية أيام إجمالي إلى الاستخدام عدم أيام بنسبة المؤهل غير قبل سابق مسكن تأجير فإن لذا مؤهل، غير استخدامًا ليست (البيع قبل) رئيسي كمسكن المسكن فيه استُخدم تاريخ آخر بعد مؤهل غير استخدامًا عمومًا يُنشئ لا بيعه

- ✓ للاستبعاد قابل غير 2008 بعد المؤهل غير للاستخدام المخصص المكسب
- ✓ (الملكية أيام إجمالي - الاستخدام عدم أيام) × المكسب إجمالي = المؤهل غير الاستخدام مكسب
- ✓ المؤهل غير الاستخدام ضمن يُحتسب لا (البيع قبل) الرئيسي المسكن لاستخدام يوم آخر بعد الوقت
- ✓ المؤهل غير الاستخدام تخصيص في يُدرج ولا منفصل بشكل يُحسب الإهلاك مكسب

12.6 منزل بيع عن الإبلاغ يجب متى

دافع لدى كان إذا (D والجدول 8949 النموذج) الضريبي الإقرار في المنزل بيع عن الإبلاغ يجب الفيدرالي، القانون بموجب خاضع ربح وجود عدم حالة في حتى) S-1099 النموذج استلام تم إذا أو بالكامل، استبعاده يمكن لا للضريبة خاضع ربح الضرائب حساب إجراء يتم ولم الحالات هذه من أي ينطبق لم إذا . الربح استبعاد من بدلاً الإبلاغ الضرائب دافع اختار إذا أو ، (للضريبة البيع عن الإبلاغ حاجة فلا منفصل، تجاري

- ✓ .بالكامل للاستبعاد قابل غير للضريبة خاضع ربح هناك كان إذا البيع عن أبلغ
- ✓ .للضريبة خاضع ربح وجود عدم حالة في حتى ، S-1099 النموذج استلام تم إذا 8949 النموذج في البيع عن أبلغ
- ✓ .سنوات 3 خلال الاختيار هذا عن التراجع ويمكنه ، (استبعاده من بدلاً) الربح عن الإبلاغ يختار أن الضرائب لدافع يجوز

12.7 بالتقسيط بيعاً ينشئ البائع تمويل

طريق عن لمنزل المشتري شراء البائع يمول عندما ، (6252 النموذج ، 523 رقم IRS منشور) الفيدرالي الضرائب قانون بموجب قابل غير ربح أي عن الإبلاغ يسمح وهذا . بالتقسيط كبيع عموماً المعاملة تُعامل آخر، مالي اتفاق أو رهن أو بسند الاحتفاظ . البيع سنة في كاملاً عنه الإبلاغ من بدلاً الدفعات، استلام عند الوقت مدار على للاستبعاد

- ✓ بالتقسيط بيعاً عموماً ينشئ (رهن أو بسند الاحتفاظ) البائع تمويل
- ✓ الدفعات استلام عند التقسيط أساس على للاستبعاد القابل غير الربح عن الإبلاغ يمكن
- ✓ موزعاً وليس بالتقسيط، البيع سنة في بالكامل للاسترداد قابل إهلاك ربح أي عن الإبلاغ يجب
- ✓ بالتقسيط البيع دخل عن الإبلاغ 6252 النموذج استخدم

12.8 للاستبعاد القابلة غير المال رأس مكاسب عن الإبلاغ

8949 النموذج في استبعاده يمكن لا منزل بيع من مكاسب أي عن الإبلاغ يجب ، (IRS) الفيدرالي الضرائب قانون بموجب معدل على يؤثر مما المنزل، ملكية مدة على الأجل طويلة أو الأجل قصيرة المعاملة كون يعتمد . (1040 النموذج) D والجدول المطبق المال رأس أرباح ضريبة

- ✓ (1040 النموذج) D والجدول 8949 النموذج في للاستبعاد القابل غير المكاسب عن الإبلاغ يتم
- ✓ الملكية فترة حسب 8949 النموذج من (الأجل طويل) الثاني الجزء أو (الأجل قصير) الأول الجزء في الإبلاغ يتم
- ✓ المطبق المال رأس أرباح ضريبة بسعر للضريبة يخضع للاستبعاد القابل المبلغ يتجاوز الذي المكاسب
- ✓ 8949 النموذج في المعاملة عن الإبلاغ S-1099 النموذج استلام يتطلب

12.9 العقارات ضريبة خصم تقسيم

كل فيها امتلك التي الأيام عدد أساس على والبائع المشتري بين العقارات ضرائب توزيع يتم الفيدرالي، الضرائب قانون بموجب تكون لا . أ الجدول في مفصل كخصم ملكيته لفترة المخصص الجزء خصم للبائع يجوز . للعقار الضريبة السنة خلال العقار منهما يضيفها أو) بيع كمصروفات معاملتها للبائع يمكن لكن للخصم، قابلة المشابهة والرسوم الدمغة وضرائب الملكية نقل ضرائب (التكلفة أساس إلى المشتري

- ✓ للبائع البيع تاريخ يُحتسب لا الملكية؛ أيام حسب العقارات ضرائب تُوزع
- ✓ (366 أو 365 ÷ الملكية أيام) × السنوية العقارات ضريبة إجمالي = الخصم
- ✓ التكلفة أساس إلى المشترون ويضيفها بيع كمصروفات البائعون يعاملها للخصم؛ قابلة غير الدمغة وضرائب الملكية نقل ضرائب
- ✓ 6 المربع في الموضحة المشتري حصة واطرح فعليًا المدفوعة بالضريبة ابدأ ، S-1099 النموذج استلام تم إذا

12.10 السابقين الأزواج أو الأزواج بين المنزل نقل

أو ربح إلى عادة يؤدي لا الطلاق تسوية من كجزء سابق زوج أو زوج إلى (فيه حصة أو) منزل نقل فإن الفيدرالي، القانون بموجب شرط استيفاء عليه يجب لكن الملكية، اختبار ضمن الناقل الزوج ملكية فترة احتساب للمستلم يمكن . بهما معترف خسارة (خسارة أو ربح ينتج فقد مقيم، غير أجنبيًا الزوج كان إذا : استثناء) . مستقل بشكل الإقامة

- ✓ خسارة أو ربح بلا معاملات عمومًا هي الطلاق في سابق زوج أو زوج إلى النقل عمليات
- ✓ بمفرده الإقامة اختبار استيفاء عليه يجب لكن الآخر، الزوج ملكية مدة احتساب للمستلم يمكن

12.11 عنها منفصل مقابل المعيشة منطقة داخل التجاري الاستخدام

مثل (المنزل في المعيشة منطقة داخل الإيجار أو للأعمال المخصص الجزء كان إذا ، (Reg. 1.121-1) الفيدرالي القانون بموجب كان وإذا . (الإهلاك استرداد باستثناء) 4797 النموذج في البيع عن الإبلاغ يتم ولا الربح تخصيص يلزم فلا ، (غرفة في منزلي مكتب أو العلوي، الطابق في شقة مع متجر أو مزدوج، منزل مثل) المعيشة منطقة عن منفصلاً الإيجار أو للأعمال المخصص الجزء لمدة كمسكن أيضاً الضرائب دافع يستخدمه لم ما للاستبعاد قابل غير عموماً التجاري والجزء الربح، تخصيص فيجب ، (مزرعة سنوات 5 آخر من سنتين

- ✓ التجاري والنشاط المنزل بين الربح تخصيص يتطلب لا المعيشة منطقة داخل التجاري الاستخدام
- ✓ 4797 النموذج في عنه ويبلغ التخصيص يتطلب منفصلة وحدة أو هيكل في التجاري الاستخدام
- ✓ سنوات 5 آخر من سنتين لمدة كمسكن يُستخدم لم ما للاستبعاد قابل غير المنفصل التجاري الجزء

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 لعام 2026 الأساسي الإعفاء مبلغ زيادة

الذي، (One Big Beautiful Bill Act, OBBA)، باسم أيضًا المعروف، (WFTC) العاملة للأسر الضريبية التخفيضات قانون قام لزيادة IRC § 2010(c)(3) بموجب الفيدرالي القانون بتعديل، 119-21 العام القانون بوصفه 2025 يوليو 4 في قانونًا ليصبح وُقِّع عبر الحياة خلال) تحويله للفرد يمكن الذي المبلغ هو هذا. 2026 التقويمية للسنة دولار 15,000,000 إلى الأساسي الإعفاء مبلغ الضرائب مصلحة تديره فيدرالي قانون هذا. الفيدرالية والهدايا التركات ضريبة من الإعفاء مع (التركة عبر الوفاة عند أو الهدايا. البلاد مستوى على ويُطبق، IRS الأمريكية.

- ✓ 2026 لعام دولار 15,000,000 الأساسي الإعفاء مبلغ يبلغ، (IRS، IRC § 2010(c)(3) الفيدرالي القانون بموجب
- ✓ 2025 يوليو 4 في وُقِّع الذي، 119-21 العام القانون العاملة، للأسر الضريبية التخفيضات قانون بموجب الزيادة إقرار تم

13.2 الوفاة سنة حسب الفيدرالية التركات لضريبة الأساسي الإعفاء

706 (United States) النموذج على ويُقدَّم المورث، وفاة سنة مرتبط أساسي إعفاء مبلغ الفيدرالية التركات ضريبة تستخدم و، (2024) \$13,610,000: الوقت بمرور الإعفاء ارتفع وقد. (Estate and Generation-Skipping Transfer Tax Return). الفيدرالية تركات ضريبة عادة عليها تكون لا الحد هذا عن تقل التي التركات. (2026) \$15,000,000 و، (2025) \$13,990,000. (IRS) الأمريكية الضرائب مصلحة تديرها موحدة فيدرالية قاعدة وهذه.

- ✓ المورث وفاة سنة على التركات ضريبة إعفاء يعتمد، (706 النموذج، IRS) الفيدرالي القانون بموجب
- ✓ 2024 = \$13,610,000، 2025 = \$13,990,000، 2026 = \$15,000,000
- ✓ الفيدرالي الإعفاء مبلغ في الولايات بين اختلاف يوجد لا الفيدرالية؛ التركات ضريبة إقرار هو 706 النموذج

13.3 المستخدم غير الزوجي الإعفاء نقل قابلية

من أي تمرير تختار أن الحياة قيد على زوجًا يترك الذي المتوفى لتركه يجوز الفيدرالي، القانون وبموجب، 2011 يناير 1¹ من اعتبارًا إقرار في الاختيار هذا إجراء يجب. (النقل قابلية) الحياة قيد على الباقي الزوج إلى للمتوفى المستخدم غير الأساسي الإعفاء مبلغ الحياة قيد على الباقي للزوج يسمح وهذا. المتوفى للزوج المحدد الوقت في المقدم (706 النموذج) الفيدرالي التركات ضريبة فعليًا الإعفاءين كلا بدمج.

- ✓ (النقل قابلية) المتوفى للزوج المستخدم غير الإعفاء يرث أن الحياة قيد على الباقي للزوج يجوز، (IRS) الفيدرالي القانون بموجب
- ✓ المحدد الوقت في المقدم التركات ضريبة لإقرار 706 النموذج في النقل قابلية اختيار إجراء يجب
- ✓ 2011 يناير 1¹ بعد أو في توفوا الذين للمتوفين متاحة النقل قابلية كانت

13.4 الفيدرالية الهدايا ضريبة من السنوي الإعفاء مبالغ

يتكبد أن دون عام كل في له موهوب لكل السنوي الإعفاء مبلغ إلى يصل ما يمنح أن للواهب يجوز الفيدرالي، القانون بموجب دولار 18,000 له موهوب لكل السنوي الإعفاء يبلغ. الحياة مدى الأساسي الإعفاء من جزء أي يستخدم أن أو فيدرالية هدايا ضريبة الإبلاغ يتم. جزئية مصالح أو ممتلكات توهب عندما العقارات في صلة ذا ذلك ويكون. (2026 و 2025) دولار 19,000 و (2024) 709 النموذج في الهدايا ضريبة عن.

- ✓ سنة لكل له، موهوب لكل الهدايا ضريبة من السنوي الإعفاء يكون، (709 النموذج، IRS) الفيدرالي القانون بموجب
- ✓ له موهوب لكل دولار 19,000 = 2026 دولار؛ 19,000 = 2025 دولار؛ 18,000 = 2024
- ✓ الحياة مدى الأساسي الإعفاء مبلغ تستهلك لا السنوي الإعفاء ضمن تقع التي الهدايا

13.5 المواطن غير للزوج السنوي الإعفاء زيادة

زوج إلى المقدمة الهدايا تحصل، (IRS) الضرائب مصلحة تديره الذي، (2)(i) 2523 و IRC § 2503) الفيدرالي القانون بموجب الأزواج على ينطبق لا المحدود غير الزوجي الخصم لأن متلقي لكل المعتاد المبلغ من أكبر سنوي إعفاء على أمريكيًا مواطنًا ليس بخلاف) مواطن غير زوج إلى المقدمة الهدايا من دولار 194,000 أول يُعفى، 2026 التقويمية للسنة بالنسبة. المواطنين غير غير زوج إلى عقارية مصالح الأزواج ينقل عندما مهم وهذا. للضريبة الخاضعة الهدايا من (مستقبلية مصالح في المتمثلة الهدايا مواطن.

- ✓ للضريبة الخاضعة الهدايا من مواطن غير زوج إلى المقدمة الهدايا من دولار 194,000 أول يُعفى، 2026 لعام بالنسبة
- ✓ المواطنين غير للأزواج بالنسبة متلقي لكل دولار 19,000 البالغ المعتاد المبلغ محل الأكبر الإعفاء هذا يحل
- ✓ الإعفاء لهذا تتأهل لا مستقبلية مصالح في المتمثلة الهدايا

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 Dodd-Frank بموجب CFPB إنشاء

مكتب (Pub. L. No. 111-203) المستهلك وحماية ستريت وول لإصلاح فرانك - دود قانون من (Title X) العاشر الباب أنشأ أو العادلة غير الممارسات ضد إنفاذ وجهة للقواعد، وواضعاً فدرالية، رقابية جهة بصفته (CFPB) للمستهلك المالية الحماية الرهون ذلك في بما الاستهلاكية، المالية والخدمات المنتجات بمعظم المتعلقة آخر شكل بأي المحظورة أو المسيئة أو المضللة FTC احتفظت بينما، CFPB إلى الاستهلاكية المالية بالمنتجات المتعلقة القواعد وضع في FTC سلطة معظم نُقلت العقارية القواعد وضع سلطة وبعض لديها الإنفاذ سلطة بكامل.

- ✓ الاستهلاكية المالية الخدمات / للمنتجات إنفاذ وجهة للقواعد واضعاً بصفته الفدرالي CFPB فرانك - دود من العاشر الباب أنشأ
- ✓ (UDAAP) آخر شكل بأي المحظورة أو المسيئة أو المضللة أو العادلة غير الممارسات CFPB يستهدف
- ✓ القواعد وضع سلطة وبعض الإنفاذ بسلطة FTC واحتفظت؛ CFPB إلى القواعد وضع في FTC سلطة معظم نُقلت
- ✓ ولاية وكالة أو قانون إلى أبداً تنسبه لا — البلاد أنحاء جميع في موحد بشكل يُطبق فدرالي قانون هذا

14.2 RESPA و TILA الخاصة العقاري الرهن إفصاحات دمج

الرهن إفصاحات دمج ذلك في بما المالية، الإفصاحات في تحسينات Dodd-Frank قانون يوفر الفيدرالي، القانون بموجب إلى الدمج هذا أدى. (RESPA) العقارات تسوية إجراءات وقانون (TILA) الإقراض في الصدق قانون بموجب المطلوبة العقاري الختامي والإفصاح القرض تقدير نموذجي أنتج مما، CFPB عن الصادرة (RESPA و TILA بين المتكامل الإفصاح) TRID قاعدة السكني العقاري الرهن معاملات في المستخدمين.

- ✓ RESPA و TILA الخاصة العقاري الرهن إفصاحات بدمج Dodd-Frank إلزم
- ✓ (الختامي والإفصاح القرض تقدير) CFPB عن الصادرة TRID قاعدة خلال من الدمج يُنفذ
- ✓ البلاد مستوى على تنطبق فيدرالية إفصاح متطلبات هذه

14.3 عشرالرابع الباب بموجب العقاري الرهن إصلاح تعديلات

تكافؤ وقانون (TILA) الإقراض في الحقيقة قانون فرانك -دود قانون من عشر الرابع الباب يعدل الفيدرالي، القانون بموجب الائتمان إتاحة وتحسين العقاري بالرهن المتعلقة الانتهاكات لمنع الاستهلاكي للتمويل أخرى وقوانين (ECOA) الائتمان فرص العقارية والرهن والتميز، المناسب، غير والتوجيه التعويض، على القائمة الحوافز ويعالج -التكلفة والميسور المسؤول العقاري والتقييمات للإقراض، الفيدرالية للمعايير الأدنى والحد العقاري، الرهن وخدمة التكلفة، عالية

- ✓ العقاري بالرهن المتعلقة الانتهاكات لمنع ECOA وقانون TILA قانون عشر الرابع الباب يعدل
- ✓ الافتراضية أو الخادعة أو العادلة غير أو التعسفية والممارسات والتميز، المناسب، غير التوجيه يحظر
- ✓ التكلفة عالية العقارية والرهن القرض لمنشئ التعويض على القائمة الحوافز ينظم
- ✓ البلاد مستوى على موحد بشكل تُطبق فيدرالية معايير هذه

14.4 السداد على والقدرة الإقراض لمعايير الأدنى الحد

شكل مما العقاري، للرهن الفيدرالية الإقراض لمعايير الأدنى الحد (Title XIV) عشر الرابع الباب أنشأ الفيدرالي، القانون بموجب بأن نية وبحسن معقول تحديد إجراء المقرضين على يجب (ATR/QM) المؤهل العقاري الرهن /السداد على القدرة لإطار الأساس حماية على المؤهل العقاري الرهن معايير تستوفي التي القروض تحصل -العقاري الرهن قرض سداد على القدرة لديه المقترض معينة قانونية

- ✓ ATR/QM حكم عليها يقوم التي الفيدرالية الإقراض لمعايير الأدنى الحد (Title XIV) عشر الرابع الباب أنشأ
- ✓ العقاري الرهن قرض منح قبل معقول بشكل السداد على المقترض قدرة تحديد المقرضين على يجب
- ✓ المسؤولية من قانونية حماية على محددة معايير تستوفي التي المؤهلة العقارية القروض تحصل

14.5 العقاري الرهن لمنشئ والترخيص العناية واجب

الذي فرانك، -دود قانون من عشر الرابع الباب بموجب المعدلة بصيغته الإقراض، في الصديق قانون (الفيدرالي القانون بموجب بشكل مؤهلين المنشئون يكون أن يجب -المقترضين تجاه العناية واجب العقاري الرهن منشئ جميع يتحمل (CFPB) تنفذه معيارًا يرسى وهذا -عملياتهم تحكم التي الفيدرالية للوائح يمثلوا أن ويجب الاقتضاء، حسب ومرخصين ومسجلين صحيح -البلاد مستوى على ينطبق (MLO) العقاري الرهن قروض منشئ لسلوك فيدراليًا

- ✓ (15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402) العقاري الرهن منشئ جميع على العناية واجب الفيدرالي القانون يفرض
- ✓ الحاجة حسب ومرخصين ومسجلين صحيح بشكل مؤهلين العقاري الرهن منشئ يكون أن يجب
- ✓ عملياتهم تراقب التي الفيدرالية للوائح الامتثال المنشئين على يجب

14.6 السداد على القدرة مطلب (ATR)

قرروا إذا إلا سكني عقاري رهن قرض منح للدائنين يجوز لا (CFPB, Dodd-Frank § 1411, TILA) الفيدرالي القانون بموجب السجل التحديد يراعي أن يجب -القرض سداد على القدرة لديه المقترض أن موثقة، معلومات إلى استناداً معقول، بشكل على للقدرة الأساسية الفيدرالية القاعدة هي هذه -صلة ذات أخرى وعوامل المتوقع، والدخل الحالي، والدخل للمقترض، الائتماني السداد (ATR).

- ✓ 15 U.S.C. § (سكني عقاري رهن قرض منح قبل السداد على المقترض قدرة معقول بشكل يحددوا أن الدائنين على يجب Dodd-Frank § 1411, 1639(c))
- ✓ أخرى وعوامل المتوقع، والدخل الحالي، والدخل الائتماني، السجل إلى التحديد يستند أن يجب
- ✓ أدنى فيدرالي كمييار الوطن مستوى على السكني العقاري الرهن قروض على ينطبق

14.7 المؤهل العقاري للرهن السداد على القدرة افتراض

بأن افتراضاً العقارية الرهون من ومعدودة محددة فئات تحمل (CFPB, § 1412 فرانك -دود) الفيدرالي القانون بموجب المقرضين يمنح مما (QM) المؤهل العقاري الرهن إطار أساس المؤهلة القروض هذه تشكل -السداد على القدرة لاقاعدة بالامتثال افتراضاً أو آمناً ملائماً -السداد على القدرة لاقاعدة بالامتثال افتراضاً أو آمناً ملائماً

- ✓ (CFPB, § 1412 فرانك -دود) السداد على بالقدرة افتراضاً العقارية الرهون من معينة أنواع تحمل
- ✓ الفيدرالية (QM) المؤهل العقاري الرهن فئة المؤهلة القروض هذه تشكل
- ✓ مؤهلة تكون العقارية الرهون أي (CFPB) الفيدرالية التنظيمية الجهات تحدد

14.8 HOEPA بموجب التكلفة عالي العقاري الرهن تعريف

على العقاري الرهن يُصنّف (CFPB, Dodd-Frank § 1431, 15 U.S.C. § 1602, TILA/HOEPA) الفيدرالي القانون بموجب الأول العقاري الرهن يكون (APOR) الأساسي العرض سعر لمتوسط فيه الفائدة سعر تجاوز مدى على بناءً "التكلفة عالي" أنه عن يزيد سعره كان إذا مؤهلاً التابع /الثانوي العقاري الرهن ويكون مئوية؛ نقطة 6.5 من أكثر APOR عن يزيد سعره كان إذا مؤهلاً حمايات تفعيل إلى التكلفة عالية العقارية الرهون تؤدي -محددة أخرى حدود جانب إلى مئوية، نقطة 8.5 من أكثر APOR HOEPA بموجب معززة فيدرالية

- ✓ (Dodd-Frank § 1431) 6.5% من أكثر الأساسي العرض سعر متوسط الفائدة سعر تجاوز إذا التكلفة عالي يكون الأول العقاري الرهن
- ✓ 8.5% من أكثر APOR الفائدة سعر تجاوز إذا التكلفة عالي يكون التابع /الثاني العقاري الرهن
- ✓ HOEPA بموجب للمستهلك إضافية حمايات تفعيل إلى التصنيف يؤدي

14.9 المفترسة والشروط البالون لمدفوعات HOEPA حظر

العقارية الرهن تخضع (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432-1433, CFPB)، القانون بموجب الدفعات متوسط ضعف الجدولة الدفعات تصبح بحيث بسرعة تزداد التي البالون مدفوعات تُحظر • صارم لحظر التكلفة عالية أو كبيرة، تأخير رسوم فرض أو سابق، قرض على تشجيعه أو السداد عن بالتخلف التوصية أيضاً للدائنين يجوز ولا • السابقة المتطلبات هذه على للتحويل قرض هيكله أو الرسوم، أو النقاط أو الغرامات أو المسبق السداد رسوم تمويل أو الدين، تعجيل

- ✓ (Dodd-Frank § 1432) التكلفة عالية العقارية الرهن في السابقة الدفعات متوسط ضعف إلى لتصل تزداد التي البالون مدفوعات تُحظر (§ 1432)
- ✓ (Dodd-Frank § 1433) سابق قرض على تشجيعه أو السداد عن بالتخلف التوصية للدائنين يجوز لا
- ✓ القواعد على للتحويل قرض هيكله أو الرسوم، أو النقاط أو الغرامات أو المسبق السداد رسوم تمويل للدائنين يجوز لا

14.10 المنازل تقييمات بشأن الفيدرالية التجارة لجنة به تضطلع الذي الإنفاذ دور

جديداً دوراً (FTC) الفيدرالية التجارة لجنة ويمنح المنازل تقييمات (Title XIV) عشر الرابع الباب يعالج الفيدرالي، القانون بموجب معاملات في التقييمات سلامة تحمي التي التقييم استقلالية متطلبات ذلك ويدعم • المنازل بتقييمات يتعلق فيما الإنفاذ في العقاري الرهن

- ✓ المنازل تقييمات بشأن الإنفاذ في جديداً فيدرالياً دوراً الفيدرالية التجارة لجنة عشر الرابع الباب يمنح
- ✓ العقاري بالرهن الإقراض في التقييم استقلالية لتعزيز التقييم عمليات القانون يتناول

14.11 المحظورة المسبق السداد غرامات

الرهن قروض على المسبق السداد غرامات من معينة أنواع تُحظر (Dodd-Frank § 1414, CFPB)، الفيدرالي القانون بموجب مما مواعده، قبل القرض سداد مقابل المقترضين على رسوم فرض على الدائن قدرة من ذلك ويحد • المشمولة السكنية العقاري • الاستغلالية الغرامات هياكل من المستهلكين يحمي

- ✓ (Dodd-Frank § 1414) الفيدرالي القانون بموجب المسبق السداد غرامات من معينة أنواع تُحظر
- ✓ المشمولة السكنية العقاري الرهن قروض على القيود تنطبق

14.12 ATR بموجب الاحتيايل واستثناء المقرض ان تصاف سبل

الرهن لمعايير الدائن مخالفة يثير أن للمقرض يجوز ، (15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413) الفيدرالي القانون بموجب
فلا العقاري، الرهن على الحصول في احتيالا المقرض ارتكب إذا ذلك، ومع الأضرار استرداد أو للمقاصة كدفع الدنيا العقاري
(Dodd-Frank § 1417) مسؤولاً الدائن يكون.

- ✓ (Dodd-Frank § 1413) الأضرار استرداد أو للمقاصة كدفع الدنيا الفيدرالية المعايير مخالفة استخدام للمقرض يمكن
- ✓ (Dodd-Frank § 1417) العقاري الرهن على الحصول في احتيالا المقرض ارتكب إذا مسؤولاً الدائن يكون لا

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 العادل الإسكان قانون بموجب فيدراليًا المحمية الفئات

العادل الإسكان إدارة تنفذه الذي ، (1968 لعام المدنية الحقوق قانون من الثامن الباب) الفيدرالي العادل الإسكان قانون يحظر لديها التي الأسر الأسرية الحالة حماية تشمل . محمية فئات سبع أساس على الإسكان في التمييز ، HUD . التابعة الفرص وتكافؤ على الحصول إلى يسعون الذين والأشخاص الحوامل، والنساء قانوني، وصي أو الوالدين أحد مع يعيشون 18 سن دون أطفال . السبع الفئات جميع حفظ لامتحان المرشحين على يجب . قاصر حضانة

- ✓ والإعاقة الأسرية، والحالة والجنس، والدين، القومي، والأصل واللون، العرق، : هي فيدراليًا المحمية السبع الفئات
- ✓ قاصر حضانة على الحصول عملية في هم الذين والأشخاص الحوامل، والنساء ، 18 سن دون الأطفال الأسرية الحالة تشمل
- ✓ البلاد مستوى على موحد بشكل ويُطبق ، HUD تنفذه فيدرالي قانون هو القانون

15.2 والإعفاءات المشمولة المساكن

محدودة إعفاءات توجد ولكن المساكن، معظم (Fair Housing Act) العادل الإسكان قانون يشمل الاتحادي، القانون بموجب ذلك لولا المعفاة العقارات حتى المساكن، جميع على التمييزية الإعلانات على المفروض الحظر ينطبق ذلك، ومع . معينة

- ✓ وحدات أربع على تزيد لا والتي المالك يشغلها التي المباني على الإعفاءات تنطبق قد
- ✓ معفاة وسيط دون الإيجار أو للبيع المعروضة واحدة لأسرة المخصصة المساكن تكون قد
- ✓ معفاة الأعضاء على الإشغال تقصر خاصة ونوادٍ دينية منظمات تديرها التي المساكن تكون قد
- ✓ ذلك لولا المعفاة المساكن على حتى التمييزية الإعلانات حظر ينطبق

15.3 المساكن وتأجير بيع في المحظورة الأفعال

فئة على بناء محددة تمييزية بأفعال القيام شخص لأي يجوز لا ، (Fair Housing Act) الفيدرالي العادل الإسكان قانون بموجب ورفض ، (blockbusting) للذعر المثير والبيع ، (steering) الانتقائي التوجيه ذلك ويشمل . المساكن تأجير أو بيع في محمية (MLS) المتعددة القوائم خدمة مثل العقارية الخدمات إلى الوصول

- ✓ محمية فئة على بناء منح غير المسكن جعل أو التفاوض، رفض أو المسكن، بيع أو تأجير رفض يجوز لا
- ✓ مختلفة مرافق أو خدمات تقديم أو مختلفة، امتيازات أو أحكام أو شروط وضع يجوز لا
- ✓ الإيجار أو البيع أو للفحص المسكن لتوفر الكاذب الإنكار يجوز لا
- ✓ تنتقل محمية مجموعة بأن الإيحاء خلال من الربح لتحقيق بالبيع المالكين إقناع وهو (blockbusting) للذعر المثير البيع يُحظر المنطقة إلى
- ✓ المساكن تأجير أو بيع المتعلقة MLS مثل خدمة في العضوية أو إلى الوصول رفض يجوز لا

15.4 العقاري الإقراض في المحظورة الأعمال

لأنشطة الكامل النطاق ويشمل محمية، فئة أساس على العقاري الإقراض في التمييز الفيدرالي العادل الإسكان قانون يحظر . القروض وشراء التقييم ذلك في بما الإقراض

- ✓ محمية فئة أساس على القرض معلومات تقديم رفض أو عقاري قرض منح رفض يجوز لا
- ✓ الرسوم أو النقاط أو الفائدة أسعار مثل مختلفة أحكام / شروط فرض يجوز لا
- ✓ العقار تقييم في التمييز يجوز لا
- ✓ قرض لشراء مختلفة شروط وضع أو قرض شراء رفض يجوز لا

15.5 والإعلان التدخل: إضافية محظورة أفعال

حقوق في التدخل أو الترهيب القانوني غير من الفيدرالي العادل الإسكان قانون يجعل والإقراض، والإيجار البيع إلى بالإضافة . المنازل أصحاب تأمين في التمييز أو تمييزية، بيانات نشر أو العادل، الإسكان

- ✓ الآخرين يساعد أو العادل الإسكان حقوق من حقًا يمارس شخص أي مع التدخل أو الترهيب أو الإكراه أو التهديد يجوز لا
- ✓ تمييزي قيد أو تفضيل إلى يشير بيان أي نشر أو طبع أو إصدار يجوز لا
- ✓ ذلك لولا معفاة تكون والتي المالك يشغلها التي والمساكن الأسرة أحادية المساكن على حتى الإعلان حظر ينطبق
- ✓ محمية فئة على بناء المنازل أصحاب تأمين تغطية في التمييز أو الرفض يجوز لا

15.6 المعقولة والتسهيلات التعديلات

معقولة تسهيلات وتقديم معقولة تعديلات بإجراء السماح الإسكان مقدمي على يجب الفيدرالي، العادل الإسكان قانون بموجب أو القواعد في تغييرات فهي التسهيلات أما المستأجر؛ نفقة على (المادية التغييرات) التعديلات تكون. الإعاقة ذوي للأشخاص. إعاقة هذا شخصًا يُعتبر أو بإعاقة سجل لديه من لتشمل الإعاقة حماية تمتد. الخدمات أو السياسات

- ✓ المستأجر نفقة على المشتركة المناطق /المسكن على معقولة تعديلات بإجراء السماح رفض الإسكان لمقدم يجوز لا
- ✓ (معقولاً ذلك يكون حيث) الانتقال عند الأصلية حالته إلى العقار إعادة المستأجر من يطلب أن للمالك يجوز
- ✓ الخدمات أو الممارسات أو السياسات أو القواعد في المعقولة التسهيلات رفض الإسكان لمقدم يجوز لا
- ✓ ذلك كان إذا مخصصة سيارات مواقف توفير ويجب مرشد؛ بكلب "الأليفة الحيوانات حظر" سياسة تسمح أن يجب: مثال للوصول ضروريًا
- ✓ قانونية غير مخدرات حاليًا يستخدم الذي أو الآخرين سلامة /لصحة مباشرًا تهديدًا يشكل الذي الشخص القانون يحمي لا

15.7 السن لكبار الإسكان إعفاء

العائلية، الحالة بسبب التمييز عن المسؤولية من السن لكبار المؤهل الإسكان يُعفى الفيدرالي، العادل الإسكان قانون بموجب الإعفاء هذا يعفي لا. أكثر أو عامًا 55 متطلبات معرفة المرشحين على يجب. قاصرين أطفال لديها التي الأسر رفض قانونًا ويمكنه الأخرى المحمية الفئات أساس على التمييز من

- ✓ قاصرين أطفال لديها التي للأسر الوحدات بيع /تأجير رفض قانونًا المعفى السن لكبار المؤهل للإسكان يجوز
- ✓ يُدار أو أكثر، أو عامًا 62 بعمر بأشخاص حصريًا ومشغولًا مخصصًا أو الفيدرالي، /للولاية تابعًا للمسنين برنامجًا كان: إذا مؤهلًا يكون أكثر أو عامًا 55 بعمر لأشخاص
- ✓ أكثر أو عامًا 55 يبلغ الأقل على واحد ساكن على الوحدات من الأقل على 80% تحتوي أن يجب: أكثر أو عامًا 55 لإعفاء بالنسبة HUD
- ✓ الخاصة العمر من التحقق لقواعد والامتثال 55+ كإسكان التشغيل نية تُظهر بسياسات الالتزام /نشر يجب القومي الأصل أو الإعاقة، أو الجنس، أو الدين، أو اللون، أو العرق، أساس على التمييز من الإعفاء يحمي لا

15.8 الوحدات متعددة الجديدة للمباني الوصول إمكانية متطلبات

مرة لأول إشغالها تم والتي أكثر أو وحدات أربع تضم التي الوحدات متعددة المباني تستوفي أن يجب الفيدرالي، القانون بموجب الوصول لإمكانية محددة وبناء تصميم متطلبات 1991 مارس 13 بعد

- ✓ 1991 مارس 13 بعد مرة لأول إشغالها تم والتي أكثر أو وحدات أربع تضم التي المباني على ينطبق
- ✓ إليه، الوصول يمكن مسار (الوصول إمكانية متطلبات الوحدات جميع تستوفي أن يجب مصعد، على تحتوي التي المباني في للاستخدام قابلة حمامات / ومطابخ الاستناد، لعضبان مقواة حمامات وجدران التحكم، وأدوات فقط الأرضي الطابق في الوحدات على المتطلبات تنطبق مصعد، على تحتوي لا التي المباني في
- ✓ المحلية أو الولاية مستوى على صرامة الأكثر الوصول إمكانية معايير محل الفيدرالية المتطلبات هذه تحل لا

15.9 الجندرية والهوية الجنسي التوجه الجنس أساس على التمييز يشمل

الأسرية، والحالة والجنس، القومي، والأصل والدين، واللون، العرق، محمية فئات سبع الفيدرالي العادل الإسكان قانون يسرد حظر (HUD) الحضرية والتنمية الإسكان لوزارة التابع الفرص وتكافؤ العادل الإسكان مكتب يفسر، 2021 فبراير 11 منذ والإعاقة المحكمة منطق بتطبيق الجندرية، والهوية الجنسي التوجه بسبب التمييز يشمل بحيث الجنس أساس على التمييز على القانون القانون وتنفذ فيها، وتحقق التمييز هذا تزعم التي الشكاوى HUD تقبل (2020) كلايتون مقاطعة ضد بوستوك قضية في العليا معنى من الحماية تأتي بل القانون؛ في منفصلة ككلمات الجندرية والهوية الجنسي التوجه إضافة تتم لا الأساس هذا على الخاصة العادل الإسكان قوانين بموجب محمية كفئات صراحة الفئتين هاتين والبلديات الولايات من العديد تدرج كما "sex" HUD FHEO، "Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act," 2021-02-11، Bostock v. Clayton County, 590 U.S. 644 (2020). مذكرة: المصدر بها

- ✓ والهوية الجنسي التوجه تشمل أنها على الفيدرالي العادل الإسكان قانون في "sex" كلمة HUD تفسر، 2021-02-11 منذ الجندرية
- ✓ فيها وتحقق الجندرية الهوية أو الجنسي التوجه بسبب التمييز على القائمة العادل الإسكان شكاوى HUD تقبل
- ✓ جديدة مدرجة فئة وليس (بوستوك منطق) "sex" معنى عبر الحماية وتأتي محمية؛ فئات سبع يسرد القانون يزال لا
- ✓ صريحة محمية كفئات الجندرية والهوية الجنسي التوجه والبلديات الولايات في العادل الإسكان قوانين من العديد تضيف

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 الوقت وحدود HUD إلى شكوى تقديم

عبر HUD إلى شكوى يقدم أن انتهكت قد العادل الإسكان في حقوقه أن يعتقد الذي للشخص يجوز الفيدرالي، القانون بموجب واحدة سنة وهو الشكوى لتقديم الإداري النهائي الموعد معرفة المرشحين على يجب. الهاتف عبر أو بخطاب أو الإنترنت

- ✓ انتهائه أو المزعوم التمييز حدوث بعد واحدة سنة خلال HUD إلى شكوى تقديم يجب
- ✓ HUD تابع مكتب أقرب إلى الهاتف عبر أو بخطاب أو الإنترنت عبر الشكاوى تقديم يمكن
- ✓ والتواريخ المزعوم، والانتهاك المعني، والإسكان عليه، والمشتكى الشكوى، مقدم الشكوى تحدد أن ينبغي

16.2 والإنفاذ والمصالحة HUD تحقيق

أو إداري قاضٍ أمام جلسة إلى تنتقل وقد المصالحة، وتعرض معقول، سبب وجود لتحديد HUD تحقق الشكوى، تقديم بعد المتاحة والعلاجات الإنفاذ مسار المرشحون يفهم أن ينبغي. فيدرالية مدنية محاكمة

- ✓ طوعي مصالحة اتفاق خلال من الشكوى لحل الطرفين لكلا الفرصة توفير HUD على يجب
- ✓ التمييز وجد إذا اتهاميًا وقرارًا معقول سبب بوجود قرارًا وتصدر HUD تحقق
- ✓ فيدرالية مدنية محاكمة أو HUD في إداري قاضٍ أمام جلسة لاختيار الاتهامي القرار بعد يومًا 20 الطرفين لدى
- ✓ لصالح مدنية وعقوبات المحاماة، وأتعاب عادلاً، إنصافاً أو قضائية وأوامر فعلية، تعويضات يمنح أن HUD الإداري للقاضي يجوز عقابية تعويضات تمنح أن الفيدرالية للمحكمة ويمكن HUD

16.3 سنتين البالغة الزمنية والمهلة الخاصة الدعوى خيار

مستقل بشكل فيدرالية، محكمة في خاصة مدنية دعوى رفع المتضرر للشخص يجوز الفيدرالي، العادل الإسكان قانون بموجب الواحدة السنة ومهلة الخاصة للدعوى السنتين مهلة بين التمييز المرشحين على يجب. إليها بالإضافة أو HUD شكوى عن HUD لشكوى

- ✓ أو لا تقديمها دون أو HUD إلى شكوى تقديم قبل سواء تمييزي، فعل آخر من سنتين خلال خاصة مدنية دعوى رفع يجوز
- ✓ السنتين فترة ضمن الشكوى معالجة في HUD تستغرقها التي المدة تُحسب لا
- ✓ HUD في الإداري القانون قاضي أمام استماع جلسة بدأت أو HUD لدى التوفيق اتفاقية المشتكى وقع إذا الخاصة الدعوى تُمنع
- ✓ الإسكان في التمييز ممارسة أو نمط بشأن فيدرالية محكمة في دعوى رفع العام للمدعي يجوز

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 العرض جولة قبل المكتوبة المشتري تمثيل اتفاقية

National Association of REALTORS® تسوية قبل من الوطني الصعيد على المطلوبة الممارسة في التغييرات بموجب تمثيل اتفاقية يبرم أن المشتري مع يعمل MLS في مشارك أي على يجب ، 2024 أغسطس 17 في بفعالية بدأت والتي ، (NAR) المبلغ على الاتفاقية تنص أن يجب . افتراضياً أو شخصياً سواء المشتري ، ذلك مع العقار عرض جولة قبل مكتوبة مشتري وأن مفتوحاً ، مجالاً تترك لا موضوعية بطريقة عنه معبراً المشتري ، وسيط عليه سيحصل الذي التعويض معدل أو المحدد خدمات عن تعويض تلقي المشتري لوسيط يجوز لا . بالكامل للتفاوض وقابلة القانون تحددها لا الوسطاء عمولات أن تكشف بعد البيانات قاعدة على المشتري لوسطاء التعويض عروض عرض يمكن لا . المشتري مع عليه المتفق المبلغ يتجاوز الوساطة أرصدة مثل) تنازلات تقديم البائعين بإمكان يزال ولا البيانات ، قاعدة خارج التعويض بشأن التفاوض في الاستمرار يمكن الآن ؛ NAR settlement (Burnett v. NAR) : المصدر . مشتري وسيط بدفع تُشترط لا أنها طالما البيانات قاعدة على (الإغلاق تكاليف 2024-08-17; nar.realtor/the-facts في السارية الممارسة تغييرات ،

- ✓ المشتري مع العرض جولة قبل موقعة مكتوبة مشتري تمثيل اتفاقية لديهم يكون أن MLS مشاركي على يجب ، 2024-08-17 منذ (افتراضياً أو شخصياً)
- ✓ قابلة العمولات أن وتكشف مفتوحة ، غير موضوعية بطريقة معدل أو محدد تعويض مبلغ على المكتوبة الاتفاقية تنص أن يجب القانون تحددها ولا بالكامل للتفاوض
- ✓ التمثيل اتفاقية في عليه المتفق المبلغ يتجاوز تعويض تلقي المشتري لوسيط يجوز لا
- ✓ MLS خارج عليها التفاوض يمكن الآن ؛ بعد MLS على المشتري وسطاء تعويض عروض عرض يمكن لا
- ✓ مشتري لوسيط دفع أو باستخدام مشروطة تكن لم إذا فقط MLS على البائع تنازلات تظهر أن يمكن