



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	22
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	30
05	Corrected Closing Disclosures	42
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	45
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	49
08	Points	53
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	56
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	60
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	63
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	68
13	Federal Estate and Gift Tax	73
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	75
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	80
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	84
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	85

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 TILA-RESPA یکپارچه افشای قاعده هدف

داشتند ابهام و همپوشانی که می‌کرد الزامی RESPA و TILA تحت را جداگانه‌ای افشای فرم‌های فدرال قانون سال، ۰۳ از بیش

(Loan Estimate) وام برآورد: کندیکپارچه ترکیبی فرم دو در را مسکن وام افشاگری‌های این داد دستور CFPB به فرانک - دادقانون TRID معمولاً که) TILA-RESPA نهایی قاعده ۳۱۰۲ دسامبر ۱۳ در CFPB. (Closing Disclosure) تسویه افشای و (Estimate)

کردمنتشر را (می‌شودنامیده

- ✓ TILA افشاگری‌های (f) 1032 بند فرانک، - دادقانون اختیار تحت (مصرف‌کننده مالی حمایت دفتر) CFPB فدرال، قانون اساس بر RESPA و کردیکپارچه را
- ✓ شدند ترکیب وام برآورد در Truth-in-Lending اولیه افشای و (GFE) نیت حسن برآورد
- ✓ HUD-1 شدند ترکیب تسویه افشای در Truth-in-Lending نهایی افشای و
- ✓ می‌شود اجرا و اداره CFPB توسط یکپارچه قاعده

1.2 Loan Estimate و Closing Disclosure زمان بندی

هزینه‌ها کلیدی، ویژگی‌های می‌کند کمک مصرف‌کنندگان به Loan Estimate. دارند جداگانه تحویل زمان بندی‌های TRID فرم دو

کمک مصرف‌کنندگان به Closing Disclosure. شود داده تحویل فرآیند اولیه مراحل در باید و کنند درک را وام ریسک‌های و

شود داده تحویل consummation از پیش باید و کنند درک را معامله نهایی هزینه‌های همه می‌کند

- ✓ وام درخواست ارسال از پس کاری روز سومین تا حداکثر باید Loan Estimate (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر شود ارائه مصرف‌کننده توسط
- ✓ شود ارائه مصرف‌کننده به وام consummation از پیش کاری روز سه حداقل باید Closing Disclosure فدرال، قانون اساس بر
- ✓ Consummation یا closing با لزوماً که می‌شود، متعهد وام به قراردادی نظر از مصرف‌کننده که است زمانی نیست یکسان

1.3 TILA-RESPA قاعده پوشش تحت معاملات

و شده‌اند، گذاشته کنار شمول از خاص به‌طور وام انواع برخی می‌شود اعمال بسته‌شده مصرفی رهنی وام‌های بیشتر برای TRID می‌گیرند قرار قاعده این از خارج وام‌ها کدام که می‌آزماید اغلب آزمون

- ✓ شده‌اند تضمین واقعی املاک با که بسته‌شده مصرفی اعتباری معاملات بیشتر برای TRID، (CFPB) فدرال قانون اساس بر می‌شود اعمال
- ✓ محل یا سیار خانه با که رهنی وام‌های یا معکوس، رهنی وام‌های (HELOC) مسکن سرمایه اعتباری خطوط برای TRID نمی‌شود اعمال شده‌اند تضمین واقعی املاک به متصل نشده سکونت
- ✓ قانون اینکه به توجه بدون شده‌اند، تضمین تعاونی واحدهای با که داد گسترش بسته‌شده‌ای وام‌های به را پوشش ۷۱۰۲ اصلاحات نه‌یا کند طبقه‌بندی واقعی املاک به‌عنوان را آن‌ها ایالتی
- ✓ نمی‌شود اعمال نیستند «بستانکار» TILA تحت که اشخاصی توسط ارائه‌شده وام‌های برای عموماً قاعده این

1.4 وام برآورد از پیش فعالیت محدودیت‌های

مصرف‌کننده اینکه از قبل را بستانکار فعالیت‌های برخی TRID قاعده (2)(e) 1026.19 Z آیین‌نامه) فدرال قانون اساس بر سؤال مورد آزمون‌ها در اغلب مصرف‌کننده حمایت‌های این می‌کند محدود دهد نشان را ادامه قصد و کند دریافت را وام برآورد می‌گیرند قرار

- ✓ به‌جز (کند تحمیل مصرف‌کننده بر هزینه‌ای ادامه، قصد اعلام و مصرف‌کننده توسط وام برآورد دریافت از پیش نمی‌تواند بستانکار (اعتباری گزارش واقعی هزینه
- ✓ کند الزامی را اطلاعات تأیید برای مدارک ارائه وام، برآورد ارائه از پیش نمی‌تواند بستانکار
- ✓ ارتباطی روش بستانکار اینکه مگر کند، اعلام می‌کند انتخاب خودش که روشی هر به را خود ادامه قصد می‌تواند مصرف‌کننده باشد کرده الزامی را خاصی

1.5 شدن جایگزین TRID تحت که فدرال افشای فرم دو

در حقیقت قانون می‌دانست الزامی فدرال قانون دو تحت را جداگانه افشای فرم دو فدرال قانون سال، ۰۳ از بیش برای استفاده ناهماهنگ زبان از و داشتند هم‌پوشانی فرم‌ها این چون (RESPA) ۴۷۹۱ املاک تسویه رویه‌های قانون و (TILA) وام‌دهی افشای قاعده نتیجه، کند یکپارچه را آن‌ها داد دستور (CFPB) مصرف‌کننده مالی حمایت دفتر به فرانک داد قانون می‌کردند، تسویه افشای و وام برآورد کرد ایجاد جدید فرم دو که است (TILA-RESPA (TRID یکپارچه

- ✓ می‌کند یکپارچه بود، الزامی RESPA و TILA توسط جداگانه به‌طور پیش‌تر که را افشاهایی TRID فدرال، قانون تحت
- ✓ کرد صادر فرانک - داد قانون اختیار تحت را TRID قاعده (فدرال آژانس یک) CFPB
- ✓ کرد جایگزین تسویه افشای و وام برآورد با را HUD-1 و اولیه، TIL، GFE قدیمی افشاهای TRID

1.6 TRID تحت معاف و مشمول وام‌های

برخی • شود استفاده Closing Disclosure و Loan Estimate از باید (closed-end) بسته مصرفی رهنی وام‌های بیشتر برای (HELOCs) مسکن ارزش اعتباری خطوط • می‌کنند استفاده TILA/RESPA قدیمی فرم‌های از و هستند معاف همچنان وام‌ها شده اند تضمین نیست متصل (زمین) غیرمنقول اموال به که مسکنی یا سیار خانه با که رهنی وام‌های و معکوس، رهنی وام‌های • نمی‌شود اعمال می‌کنند اعطا کمتر یا رهنی وام پنج سالانه که طلبکارانی برای همچنین قاعده این •

- ✓ می‌شود اعمال بسته مصرفی رهنی وام‌های بیشتر برای TRID فدرال، قانون تحت
- ✓ هستند معاف TRID از نیست، متصل زمین به که مسکنی / سیارخانه روی رهنی وام‌های و معکوس، رهنی وام‌های HELOCs،
- ✓ («طلبکاران» نه) نمی‌شود اعمال می‌کنند اعطا کمتر یا رهنی وام پنج سالانه که اشخاصی برای قاعده این

1.7 سوابق نگهداری الزامات

افشای • کنند نگهداری مشخص دوره‌های برای را TILA-RESPA مقرر رعایت شواهد باید طلبکاران فدرال، قانون اساس بر • می‌یابد ادامه نیز می‌شوند فروخته یا منتقل وام‌ها که زمانی حتی تعهدات و دارد، را خود خاص نگهداری الزام پایانی

- ✓ کنند نگهداری را افشا الزامات رعایت اثبات‌کننده سوابق باید طلبکاران (Z, S 1026.25 مقررات) فدرال قانون اساس بر
- ✓ شوند نگهداری معامله شدن نهایی از پس سال پنج باید مرتبط اسناد و پایانی افشای
- ✓ می‌مانند باقی نیز وام فروش یا انتقال از پس سوابق نگهداری تعهدات

1.8 درخواست محرک و TRID اجرای تاریخ

تاریخ آن در که درخواست‌هایی برای باید یکپارچه افشاهای • شد اجرا ۵۱۰۲ اکتبر ۳ از عموماً TRID قاعده فدرال، قانون اساس بر • می‌کنند استفاده TIL و HUD-1، GFE قدیمی فرم‌های از پیش‌تر درخواست‌های شود؛ ارائه می‌شوند دریافت آن از پس یا

- ✓ شده اند دریافت آن از پس یا ۵۱۰۲ اکتبر ۳ در که می‌شود اعمال درخواست‌هایی برای یکپارچه افشاهای
- ✓ استفاده Truth-in-Lending و HUD-1، GFE فرم‌های از باید طلبکاران ۵۱۰۲، اکتبر ۳ از پیش دریافت شده درخواست‌های برای کنند
- ✓ کند استفاده یکپارچه افشاهای از ۵۱۰۲ اکتبر ۳ از پیش دریافت شده درخواست‌های برای نمی‌تواند طلبکار یک

1.9 RESPA نه اما TILA مشمول وام‌های

الزامات پوشش تحت همچنان نیستند، RESPA مشمول اما هستند TILA مشمول که وام‌ها برخی فدرال، قانون اساس بر می‌کند متمایز RESPA صرفاً قدیمی‌تر قواعد از را پوشش موضوع این می‌گیرند قرار TRID یکپارچه افشای

- ✓ هستند TRID یکپارچه افشای الزامات مشمول ساختمانی صرفاً وام‌های
- ✓ هستند TRID الزامات مشمول بیشتر، یا ایکر ۵۲ با یا خالی زمین با تضمین شده وام‌های
- ✓ در طلبکار به عنوان Regulation Z تحت که شده اند ارائه نهادی یا شخص توسط که نمی‌شود اعمال وام‌هایی برای عموماً TRID نمی‌شود گرفته نظر

1.10 شرایط تغییر از پس تجدیدنظر شده وام برآورد

طبق کند صادر تجدیدنظر شده وام برآورد می‌تواند (وام دهنده) طلبکار دهد، رخ یافته تغییر شرایط وام، برآورد ارائه از پس وقتی دریافت از پس کاری روز سه ظرف را تجدیدنظر شده وام برآورد باید طلبکار ، (4)(e) 1026.19 Z آیین نامه) فدرال قانون پیش کاری روز چهار تا حداکثر را آن باید مصرف کننده و کند، ارسال یا دهد تحویل یافته تغییر شرایط اثبات برای کافی اطلاعات شود ارائه آن از پس یا پایانی افشای ارائه تاریخ در نمی‌تواند تجدیدنظر شده وام برآورد کند دریافت معامله نهایی سازی از

- ✓ گردد ارسال یا شود داده تحویل یافته تغییر شرایط از اطلاع از پس کاری روز 3 ظرف باید تجدیدنظر شده وام برآورد
- ✓ کند دریافت معامله نهایی سازی از پیش کاری روز 4 تا حداکثر را تجدیدنظر شده وام برآورد باید مصرف کننده
- ✓ شود صادر آن از پس یا پایانی افشای ارائه تاریخ در نمی‌تواند تجدیدنظر شده وام برآورد

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 وام برآورد برای عمومی الزامات

(closed-end) بسته معاملات اکثر برای باید طلبکار، (1026.37 و Regulation Z § 1026.19(e)) فدرال قانون اساس بر •دهدارانه مصرف کننده به را نیت حسن با وام برآورد، (معکوس مسکن وام های به جز) می شوند تضمین غیرمنقول اموال با که می شود اولیه TIL و GFE جایگزین برآورد این

- ✓ •شودارانه مصرف کننده درخواست دریافت از پس کاری روز سه ظرف باید معمولاً وام برآورد
- ✓ اطلاعات بودن نامعلوم صورت در و باشد معامله شرایط و اعتباری هزینه های از نیت حسن با برآوردی شامل باید وام برآورد •باشد مبتنی دسترس در معقول به طور اطلاعات بهترین بر دقیق،
- ✓ •دهدارانه را وام برآورد می تواند می کند دریافت را درخواست که مسکن وام کارگزار یا طلبکار یا

2.2 وام برآورد تحویل برای کلی زمان بندی

تا حداکثر را وام برآورد باید طلبکار، (می شود اجرا TRID قاعده تحت CFPB توسط که، TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر روز هفتمین تا حداکثر باید همچنین •بسیار دپست به یا دهد تحویل مصرف کننده درخواست دریافت از پس کاری روز سومین •شود سپرده پست به یا شود داده تحویل معامله شدن نهایی از پیش کاری

- ✓ •شود سپرده پست به یا شود داده تحویل درخواست از پس کاری روز ۳ ظرف باید وام برآورد
- ✓ •شود سپرده پست به یا شود داده تحویل معامله شدن نهایی از پیش کاری روز ۷ تا حداکثر باید وام برآورد
- ✓ نمی شود اعمال اصلاح شده وام برآوردهای برای اما می شود، اعمال اولیه وام برآورد برای کاری روز ۷ انتظار دوره

2.3 (جزء شش) درخواست یک تعریف

قلم شش مصرف کننده که می شود آغاز زمانی (Loan Estimate) وام برآورد ارائه الزام، (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر برای اجتماعی تأمین شماره (۳) درآمد، (۲) مصرف کننده، نام (۱) •کندارانه هستند «درخواست» یک تشکیل دهنده که را اطلاعات •درخواستی رهنی وام مبلغ (۶) و ملک، ارزش برآورد (۵) ملک، نشانی (۴) اعتباری، گزارش

- ✓ وام مبلغ و ملک، برآوردی ارزش ملک، نشانی اجتماعی، تأمین شماره درآمد، نام، •می شود تشکیل جزء شش از درخواست یک درخواست مورد
- ✓ کرد حذف RESPA پیشین تعریف از را «همه شمول» قدیمی هفتم عنصر CFPB
- ✓ نمی شود تلقی «ارائه شده» دارد، وجود طلبکار سیستم یا پرونده ها در که دلیل این به صرفاً اطلاعات

2.4 مصرف‌کننده توسط ادامه قصد اعلام نحوه

(شیوه‌ای هر با (Loan Estimate) وام برآورد تحویل از پس مصرف‌کننده (CFPB, RESPA, TILA) فدرال قانون اساس بر سکوت باشد کرده الزامی را خاصی شیوه طلبکار اینکه مگر می‌کند، اعلام را ادامه قصد (فرم‌امضای یا ایمیل، کتبی، شفاهی، کندمستند را ارتباط آن باید طلبکار و نیست، ادامه قصد نشانه هرگز

- ✓ باشد شده الزامی خاصی شیوه اینکه مگر شود، اعلام شیوه‌ای هر با وام برآورد تحویل از پس می‌تواند ادامه قصد
- ✓ نیست ادامه قصد نشان‌دهنده مصرف‌کننده سکوت
- ✓ کندمستند § 1026.25 تحت سوابق نگهداری برای را ادامه قصد به مربوط ارتباط باید طلبکار

2.5 ویژه اطلاعات کتابچه تحویل

(می‌کند اجرا را آن CFPB که § 1026.19(g) Regulation Z و 12 U.S.C. 2604, RESPA 5 بخش) فدرال قانون اساس بر مصرف‌کنندگانی به را («Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide») ویژه اطلاعات کتابچه باید اعتباردهندگان به کتابچه این می‌دهند درخواست تعاونی واحد یا واقعی املاک با تضمین شده مصرفی اعتباری معامله برای که دهند ارائه دریافت از پس کاری روز سه تا حداکثر باید کند درک را تسویه هزینه‌های و املاک معاملات می‌کند کمک مصرف‌کنندگان شود سپرده پست به یا شود داده تحویل اعتباردهنده، توسط مصرف‌کننده وام درخواست

- ✓ § 1026.19(g)(1)(i) شود پست یا شود داده تحویل وام درخواست دریافت از پس کاری روز 3 ظرف باید ویژه اطلاعات کتابچه
- ✓ است الزامی تعاونی واحد یا واقعی املاک با تضمین شده مصرفی اعتباری معاملات برای
- ✓ اداره Settlement Cost Booklet جایگزین که است «Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide» فعلی کتابچه شد (HUD) شهرسازی و مسکن

2.6 وام شرایط جدول الزامی افشاهای

نهایی از پس مبالغ این در تعدیل هرگونه ماهانه، بهره و اصل اولیه مبلغ اولیه، بهره نرخ وام، مبلغ ا، صفحه در وام شرایط جدول «بخش در می‌کند افشا را است بالونی پرداخت شامل وام آیا اینکه و است، پیش‌پرداخت جریمه شامل وام آیا اینکه وام، شدن جزئیات بله صورت در و می‌کند افشا را خیر یا بله مورد هر برای طلبکار، «یابد؟ افزایش شدن بسته از پس می‌تواند مبلغ این آیا می‌دهد ارائه را

- ✓ می‌کند افشا را ماهانه بهره و اصل و بهره نرخ وام، مبلغ وام، شرایط جدول
- ✓ است بالونی پرداخت یا پیش‌پرداخت جریمه دارای وام آیا که می‌کند افشا همچنین
- ✓ (خیر/بله) یابد افزایش شدن بسته از پس می‌تواند مبلغ آیا که می‌دهد نشان مورد هر

2.7 بالونی پرداخت و پیشپرداخت جریمه تعاریف

شامل اما میشود؛ اعمال سررسید موعد از پیش وام اصل از بخشی یا تمام پرداخت برای که است هزینه‌های پیشپرداخت جریمه بستن از پس ماه ۶۳ طرف در مصرفکننده توسط اصل تمام پیشپرداخت صورت در طلبکار که بخشیده‌شده ثالث شخص هزینه یک هر وقتی باشد منظم دوره‌های پرداخت یک برابر دو از بیش که است پرداختی بالونی پرداخت نمیشود میکند، اعمال معامله میدهد ارائه را مربوطه دوره/تاریخ و مبلغ حداکثر و میکند بیان را 'بله' افشاگری باشد، داشته وجود ویژگی‌ها این از

- ✓ است (سررسید از پیش) وام اصل زود هنگام پرداخت برای هزینه‌های پیشپرداخت جریمه
- ✓ است منظم دوره‌های پرداخت یک برابر دو از بیش پرداختی بالونی پرداخت
- ✓ میکند بیان را اعمال قابل دوره یا تاریخ و مبلغ حداکثر افشاگری وجود، صورت در

2.8 پیش‌بینی شده پرداخت‌های جدول محتوای

طول در مصرفکننده که می‌دهد نشان را دوره‌های پرداخت‌های از برآوردهایی وام، برآورد در پیش‌بینی شده پرداخت‌های جدول باید بستانکاران، (می‌شود اجرا Z مقررات تحت CFPB توسط که TILA/RESPA) فدرال قانون طبق دادخواهد انجام وام عمر تغییر است ممکن چگونه پرداخت‌ها که کنند درک بتوانند وام‌گیرندگان تا کنند افشا را دوره‌های پرداخت‌های از مشخصی اجزای کنند.

- ✓ ماهانه پرداخت مجموع و برآورده شده، امانی حساب مسکن، وام بیمه بهره، و اصل باید پیش‌بینی شده پرداخت‌های جدول کند افشا را برآورده شده
- ✓ نشوند پرداخت امانی حساب وجوه محل از اگر حتی شوند، داده نشان باید برآورده شده عوارض و بیمه مالیات،
- ✓ § 1026.37(c) خیر یا شد خواهند پرداخت مصرفکننده امانی حساب از عوارض و بیمه مالیات‌ها، آیا که می‌دهد نشان جدول (2)).

2.9 وام برآورد ۲ صفحه در اصلی دسته چهار

نیت حسن با ریزتفکیک می‌کند افشا را دسته چهار حداکثر وام برآورد ۲ صفحه، (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر نرخ جدول و (AP) تعدیل قابل پرداخت جدول معامله، بستن برای لازم نقد وجه محاسبه جدول هزینه‌ها، سایر و وام هزینه‌های (AIR) تعدیل قابل بهره

- ✓ § 1026.37(f) می‌شود پرداخت می‌داند الزامی وام ایجاد طول در طلبکار که ثالثی شخص ارائه‌دهندگان و طلبکار به وام هزینه‌های
- ✓ § 1026.37(g) است املاک معاملات بستن پرداخت‌های سایر و دولتی، ثبت هزینه‌های مالیات‌ها، شامل هزینه‌ها سایر
- ✓ اعمال تعدیل قابل بهره نرخ با وام‌های برای AIR جدول می‌شود؛ اعمال تعدیل قابل ماهانه پرداخت با وام‌های برای AP جدول می‌شود



می‌شوند گرد کامل دلار نزدیک‌ترین به هزینه‌ها سایر و وام هزینه‌های مبالغ

2.10 وام‌هزینه‌های زیرعنوان سه

هزینه‌های کل آن‌ها مجموع و می‌شوند افشا جزء جمع دارای زیرعنوان سه تحت (Loan Estimate) وام برآورد در وام هزینه‌های هستند انتخاب قابل کارمزدها کدام ببینند می‌کند کمک وام‌گیرندگان به سازمان‌دهی این است وام

- ✓ دارید را آن‌ها انتخاب امکان که خدماتی و ندارید، را آن‌ها انتخاب امکان که خدماتی آغازین، هزینه‌های از عبارت‌اند زیرعنوان سه
- ✓ (S 1026.37(f)(4)) جزء جمع سه مجموع = وام هزینه‌های کل
- ✓ باشند الفبا حروف ترتیب به خدمات، مورد در و، کند توصیف به وضوح را خدمت که شوند افشا اصطلاحاتی با باید اقلام

2.11 وام‌برآورد در تسویه هزینه‌های کل اجزای

قانون تحت است وام‌دهنده اعتبارات و دیگر، هزینه‌های کل وام، هزینه‌های کل تسویه هزینه‌های کل وام، برآورد در می‌دهد ارائه می‌کند پرداخت وام با ارتباط در وام‌گیرنده آنچه از خلاصه‌ای رقم این، (TILA/RESPA, CFPB) فدرال

- ✓ (S 1026.37(g)(6)) وام‌دهنده اعتبارات + دیگر هزینه‌های کل + وام هزینه‌های کل = تسویه هزینه‌های کل
- ✓ می‌دهند کاهش را وام‌گیرنده هزینه‌های زیرا می‌شوند افشا منفی عدد به صورت وام‌دهنده اعتبارات

2.12 (Cash to Close) بستن تا نقد وجه محاسبه جدول ساختار

که می‌دهد نشان Loan Estimate در Calculating Cash to Close جدول، (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر جدول در افشاشده دیگر مبلغ هفت مجموع Estimated Cash to Close می‌آید دست به چگونه Estimated Cash to Close

، (Closing Costs Financed) تأمین مالی شده تسویه هزینه‌های، (Total Closing Costs) تسویه هزینه‌های کل است وام‌گیرنده برای وجه، (Deposit) سپرده، (Down Payment/Funds from Borrower) وام‌گیرنده از وجه / پیش‌پرداخت (Adjustments and Other Credits) اعتبارها سایر و تعدیل‌ها و، (Seller Credits) فروشنده اعتبارهای، (Funds for Borrower) Credits).

- ✓ سایر جدول مجموع با برابر و می‌شود افشا مثبت عددی به صورت جدول این در (Total Closing Costs) تسویه هزینه‌های کل
- ✓ (S 1026.37(h)(1)(i)) است (Other Costs) هزینه‌ها
- ✓ Estimated Cash to Close (S 1026.37(h)(1)(viii)) است جدول در دیگر مبلغ هفت مجموع

2.13 TIP و APR، سال، 5 در: مقایسه‌ها جدول

وام‌ها می‌کند کمک مصرف‌کنندگان به وام برآورد³ صفحه در مقایسه‌ها جدول، (CFPB، TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر «و» (APR) «سالانه درصد نرخ»، (شصت‌ماه تا پرداخت شده اصل و پرداخت شده کل) «سال 5 در» جدول این. کنندمقایسه را نیست بهره نرخ و می‌کند بیان نرخ یک به صورت وام مدت طول در را هزینه‌ها APR می‌کندافشا را (TIP) «بهره کل درصد

- ✓ (1026.37(l)(2) §) نیست یکسان بهره نرخ با و می‌کند بیان نرخ یک به صورت وام مدت طول در را هزینه‌ها APR
- ✓ (1026.37(l)(3) §) می‌شود بیان وام مبلغ از درصدی به صورت که است وام مدت طول در پرداخت شده بهره کل TIP

2.14 نیست پذیرش معنای به وام برآورد امضای

وام‌دهنده نیست (Loan Estimate) وام برآورد امضای به ملزم مصرف‌کننده، (CFPB، TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر تأیید را دریافت فقط امضا. نمونه فرم دقیق متن از استفاده با کند، اضافه امضا خط یک دریافت، تأیید برای فقط می‌تواند نمی‌کند ملزم وام پذیرش به را مصرف‌کننده و می‌کند

- ✓ (1026.37(n)(1) §) نیست (Loan Estimate) وام برآورد امضای به ملزم مصرف‌کننده
- ✓ به نیازی مصرف‌کننده کند بیان که شود ظاهر Loan Acceptance بیانیه یک باید نشود، استفاده Confirm Receipt جدول اگر (1026.37(n)(2) §) است کرده امضا را درخواست یا کرده دریافت را فرم زیرا ندارد وام پذیرش

2.15 دفتر وام برآورد فرم از استفاده

این به باشد اجباری آن از استفاده اینکه. می‌کنند ارائه را وام برآورد نمونه و استاندارد فرم‌های CFPB فدرال، قانون اساس بر نه یا باشد فدرال با مرتبط مسکن وام وام، که دارد بستگی

- ✓ همه با باید اعتباردهندگان که است استاندارد فرم یک وام برآورد، (مسکن وام‌های بیشتر) فدرال با مرتبط مسکن وام‌های برای کنند استفاده (زیرخط گذاری سایه زنی، پررنگ سازی، فونت، اندازه) آن عناصر
- ✓ نظر از باید افشاها اما شود، استفاده دقیقاً نیست لازم که است نمونه فرم یک فرم این نیستند، فدرال با مرتبط که وام‌هایی برای باشند مشابه اساسی به طور قالب و محتوا
- ✓ می‌کند فراهم امن پناهگاه دقیق، محتوای با درست تکمیل صورت در وام، برآورد مناسب نمونه فرم از استفاده

2.16 هزینه‌ها سایر مقابل در وام هزینه‌های (Loan Estimate): وام برآورد محتوای

مورد به مورد کلی دسته دو در را هزینه‌ها وام، برآورد ۲ صفحه (g) و (Regulation Z § 1026.37(f)) فدرال قانون اساس بر است آزمون قابل تفاوت این درک می‌کند فهرست

- ✓ می‌شود، پرداخت است کرده الزام طلبکار که خدماتی ثالث شخص ارائه‌دهندگان و طلبکار به مصرف‌کننده توسط وام هزینه‌های
- وام اعطای فرآیند جریان در معمولاً
- ✓ است املاک تسویه فرآیند با مرتبط دیگر پرداخت‌های برخی و دولتی، ثبت هزینه‌های مالیات‌ها، شامل هزینه‌ها سایر
- ✓ می‌شوند گذاشته خالی یا می‌شوند حذف غیرقابل اعمال افشاهای شود؛ استفاده وام برآورد در نباید N/A نام‌گذاری

2.17 کاری روز هفت انتظار دوره از چشمپوشی

در کند، چشمپوشی آن از یا کند اصلاح را کاری روز هفت انتظار دوره می‌تواند مصرف‌کننده (TILA/RESPA) فدرال قانون طبق (مسکن وام وصول فرآیند در ملک قریبالوقوع فروش مثلاً) باشد داشته وجود واقعی شخصی مالی اضطرار یک که صورتی مسئولیت دارای مصرف‌کنندگان همه توسط و کند توصیف را اضطرار که دهد ارائه تاریخدار کتبی اظهارنامه یک باید مصرف‌کننده کندارائه چاپشده پیش از چشمپوشی فرم نمی‌تواند طلبکار باشد شده امضا اصلی

- ✓ است واقعی شخصی مالی اضطرار یک وجود مستلزم چشمپوشی
- ✓ مسئولیت دارای مصرف‌کنندگان همه توسط و کند توصیف را اضطرار که دهد ارائه تاریخداری کتبی اظهارنامه باید مصرف‌کننده باشد شده امضا اصلی
- ✓ کندارائه چاپشده پیش از چشمپوشی فرم نباید طلبکار

2.18 دهدارائه را وام برآورد است ممکن مسکن وام کارگزار

طرف از می‌تواند می‌کند، دریافت را مصرف‌کننده درخواست که مسکن وام کارگزار (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر یا خطا هرگونه قبال در قانونی نظر از طلبکار حال، این با کند برآورده را طلبکار تعهد ترتیب بدین و دهد ارائه را وام برآورد طلبکار می‌شود اعمال سوابق نگهداری الزامات و می‌ماند باقی مسئول نقص

- ✓ دهدارائه را وام برآورد طلبکار طرف از می‌تواند مسکن وام کارگزار
- ✓ است مسئول نقص یا خطا هرگونه قبال در قانونی نظر از طلبکار دهد، ارائه کارگزار اگر حتی
- ✓ کند رعایت را سه‌ساله سوابق نگهداری الزام باید کارگزار

2.19 تحویل روش‌های و مفروض دریافت

فرض مصرف‌کننده نشود، داده تحویل حضوری (Loan Estimate) وام برآورد اگر (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر طریق از حضوری، است ممکن وام برآورد. است‌کرده دریافت پست در گرفتن قرار یا تحویل از پس کاری روز سه را آن می‌شود (E-SIGN) قانون در مصرف‌کننده رضایت الزامات به مشروط) شود ارائه الکترونیکی تحویل طریق از یا پست،

- ✓ است‌کرده دریافت پستی ارسال از پس کاری روز 3 را وام برآورد می‌شود فرض مصرف‌کننده نشود، تحویل حضوری اگر
- ✓ باشد الکترونیکی صورت به یا پست، طریق از حضوری، می‌تواند تحویل
- ✓ باشد داشته مطابقت E-SIGN قانون در مصرف‌کننده رضایت مقررات با باید الکترونیکی تحویل

2.20 نیست الزامی تأییدکننده مدارک وام، برآورد از پیش

سوی از اطلاعات تأییدکننده مدارک ارسال به را وام برآورد ارائه نمی‌تواند طلبکار (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر وام، برآورد صدور از پیش نمی‌تواند اما کند، درخواست شفاهی را اطلاعات می‌تواند طلبکار. کند مشروط مصرف‌کننده. کند الزامی را (بانکی صورت حساب‌های خرید، قرارداد مثلاً) پشتیبان مستندات

- ✓ کند الزامی را تأییدکننده مدارک وام، برآورد ارائه از پیش نمی‌تواند طلبکار
- ✓ کردن خواهد ارائه وام برآورد تأییدکننده، مدارک بدون که کند اظهار نمی‌تواند طلبکار
- ✓ موجود ترجیحی اضافی اطلاعات که دلیل این به تنها هستند، عنصر شش شامل که را درخواست‌هایی نمی‌تواند آنلاین سامانه کندرد نیست،

2.21 انصراف و پیش‌ارزیابی /پیش‌تأیید

هیچ (ملک‌نشانی بدون مثلاً) کند ارائه را مورد شش از مورد پنج فقط مصرف‌کننده اگر (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر اگر است الزامی وام برآورد شد، ارائه مورد شش هر وقتی شود صادر پیش‌تأیید است ممکن و نیست لازم وامی برآورد با بعداً معامله اگر اما — نیست لازم وام برآورد شود، تأیید کاری روز 3 ظرف نتواند درخواست یا دهد انصراف مصرف‌کننده است الزامی آن ارائه شود، نهایی اولیه شرایط همان

- ✓ نمی‌کند فعال را وام برآورد به تعهد مورد، 6 از مورد 5 فقط ارائه
- ✓ می‌کند الزامی را وام برآورد پیش‌ارزیابی، /پیش‌تأیید درخواست‌های برای حتی مورد شش همه
- ✓ باید اولیه شرایط با معامله شدن نهایی صورت در اما نیست، لازم وام برآورد دهد، انصراف کاری روز 3 ظرف مصرف‌کننده اگر شود ارائه

2.22 وام‌برآورد برای کاری روز تعریف

تمامی تقریباً انجام برای طلبکار دفاتر که است روزی هر «کاری روز» وام، برآورد تحویل برای (TILA/RESPA) فدرال قانون تحت تعطیلات و یکشنبه‌ها به جز تقویمی روزهای همه (دقیق‌تر و متفاوت تعریفی) باشند باز عموم روی به خود تجاری کارکردهای می‌شود اعمال (Closing Disclosure) تسویه افشای دریافت روزهای شمارش برای (فدرال

- ✓ باشند باز تجاری کارکردهای تمامی تقریباً برای طلبکار دفاتر که روزی «کاری روز» وام، برآورد تحویل برای
- ✓ فدرال قانونی تعطیلات و یکشنبه‌ها به جز تقویمی روزهای همه «کاری روز» تسویه، افشای برای
- ✓ گرفت اشتباه هم با نباید را کاری روز تعریف دو این

2.23 (Loan Estimate) وام برآورد از پیش کتبی برآوردهای

مصرف‌کنندگان به (Loan Estimate) وام برآورد از پیش می‌توانند طلبکاران (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر بالای در را الزامی مسئولیت سلب بیانیه باید مصرف‌کننده مختص هزینه‌های /شرایط از کتبی برآورد هر اما بدهند، برآوردهای وام برآورد یک وام، انتخاب از پیش «باشد بیشتر است ممکن شما واقعی هزینه‌های و پرداخت نرخ،» «دهد نمایش اول صفحه (Closing Disclosure) پایانی افشای یا وام برآورد شبیه نباید و باشد پوینت ۲۱ فونت حداقل باید آن اندازه «کنید دریافت رسمی باشد» (Closing Disclosure) باشد.

- ✓ کند ذکر اول صفحه بالای در را الزامی مسئولیت سلب بیانیه باید وام برآورد از پیش کتبی برآورد
- ✓ «باشد پوینت ۲۱ از کوچک‌تر قلم با نباید مسئولیت سلب بیانیه
- ✓ باشد (H-26 نمونه فرم) پایانی افشای یا وام برآورد مشابه اساسی به‌طور که باشد داشته قالبی یا محتوا عناوین، نباید برآورد

2.24 جزوه الزام استثنای

§ مشمول HELOC برای «نیست الزامی معاملات برخی در ویژه اطلاعات جزوه (CFPB, Z-این نامه) فدرال قانون اساس بر این «دهد ارائه را «When Your Home is On the Line» بروشور عوض در می‌تواند مسکن وام کارگزار یا طلبکار، 1026.40 با بسته وام‌های مجدد، مالی تأمین مانند نیستند، خانوادگی چهار تا یک مسکونی ملک خرید هدف با که معاملاتی برای جزوه «نیست الزامی معکوس، رهنی وام‌های یا ثانویه، وثیقه

- ✓ § (شود ارائه عوض در می‌تواند «When Your Home is On the Line» بروشور، 1026.40 § مشمول های HELOC برای 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ § (1026.19(g)(1)(iii)) نیست الزامی معکوس رهنی وام‌های یا ثانویه، وثیقه با بسته وام‌های مجدد، مالی تأمین برای
- ✓ می‌شود اعمال خانوادگی چهار تا یک مسکونی ملک خرید برای جزوه الزام

2.25 مسکن وام کارگزاران و متعدد متقاضیان

تنها می‌تواند طلبکار می‌دهند، درخواست وامی برای هم با نفر چند یا دو که هنگامی، (CFPB، Z، مقرره) فدرال قانون اساس بر کارگزار کند، استفاده مسکن وام کارگزار از مصرف‌کننده اگر. دهد ارائه آنان از یکی به فقط را ویژه اطلاعات کتابچه از نسخه یک ندارد کار این انجام به نیازی طلبکار و دهد ارائه را کتابچه باید مسکن وام

- ✓ (19(g)(1)-(2) تفسیر) شود ارائه باید کتابچه یک فقط می‌دهند، درخواست مشترک به‌طور نفر چندین که هنگامی
- ✓ §) می‌شود معاف وظیفه این از طلبکار و دهد ارائه را کتابچه باید کارگزار می‌شود، استفاده مسکن وام کارگزار از که هنگامی (1026.19(g)(1)(i))

2.26 نمی‌کند برآورده را تحویل الزام وبسایت در انتشار

را تحویل الزام طلبکار وبسایت در ویژه اطلاعات دفترچه دادن قرار دسترس در، (Regulation Z، CFPB) فدرال قانون اساس بر را آن مصرف‌کننده درخواست دریافت از پس کاری روز سه تا حداکثر یا دهد تحویل را دفترچه واقعاً باید طلبکار. نمی‌کند برآورده کند ارسال پست با

- ✓ نمی‌کند برآورده را TILA-RESPA قاعده تحویل الزام وبسایت، در دفترچه دادن قرار
- ✓ است الزامی کاری روز 3 ظرف پست با ارسال یا واقعی تحویل

2.27 برآوردی یا ارزیابی شده ارزش برابر در فروش قیمت

قیمت همان باشد، شده گنجانده فروش قیمت در منقول اموال اگر. می‌کند افشا را ملک فروش قیمت طلبکار خرید، رهن برای یا مجدد مالی تأمین مانند) فروشنده بدون معامله‌ای برای. می‌شود استفاده منقول اموال ارزش بابت کسر بدون کامل. می‌کند افشا را ملک برآوردی ارزش یا ارزیابی شده ارزش عوض در طلبکار، (جدید ساخت و ساز

- ✓ می‌کند افشا را ملک فروش قیمت خرید معاملات
- ✓ می‌کند افشا را برآوردی ارزش یا ارزیابی شده ارزش فروشنده بدون معاملات
- ✓ می‌شود استفاده مکانی موقعیت توصیف از نیست، دسترس در نشانی اگر باشد؛ پستی کد شامل باید ملک

2.28 وام هدف دسته چهار

(ملک تحویل مالی تأمین) خرید: می‌کند افشا هدف چهار از یکی با را وام از مصرف‌کننده نظر مورد استفاده وام برآورد فرم اصلی تعهد خدمات‌دهنده یا دارنده طلبکار اگر حتی است، شده تضمین ملک با که موجودی تعهد مجدد مالی تأمین (ریفاینانس) (دیگر هدف هر) مسکن سهام وام یا (ملک در مسکونی واحد یک اولیه ساخت مالی تأمین) ساخت و ساز، (نباشد)

- ✓ می‌شود افشا مسکن سهام وام یا ساخت و ساز، ریفاینانس، خرید، صورت به وام هدف فدرال، قانون طبق
- ✓ می‌شود اعمال نیز نباشد اصلی تعهد خدمات‌دهنده یا دارنده طلبکار اگر حتی ریفاینانس
- ✓ می‌شود افشا دیگری هدف هر برای که است فراگیر دسته مسکن سهام وام

2.29 سایر VA، FHA، (Conventional) متعارف: وام نوع

دولتی نهاد یک توسط وام اگر (Conventional) متعارف: می‌کند افشا زیر صورت‌های از یکی به را وام نوع Loan Estimate بیمه (Federal Housing Administration) فدرال مسکن اداره توسط اگر FHA باشد؛ نشده بیمه یا تضمین ایالتی یا فدرال شده تضمین (U.S. Department of Veterans Affairs) متحده ایالات کهنه‌سربازان امور وزارت توسط اگر VA باشد؛ شده باشد تضمین یا بیمه دیگری ایالتی یا فدرال نهاد توسط اگر (مختصر توضیح با) سایر یا باشد؛

- ✓ است نشده تضمین یا بیمه دولتی وام که معناست این به (Conventional) متعارف
- ✓ است کهنه‌سربازان امور وزارت توسط تضمین شده معنای به VA است؛ فدرال مسکن اداره توسط بیمه شده معنای به FHA
- ✓ می‌شوند پشتیبانی ایالتی یا فدرال نهادهای سایر توسط که می‌شود استفاده وام‌هایی برای مختصر توضیح با «سایر»

2.30 انقضا و نرخ قفل افشای

(زمان و تاریخ باشد، شده قفل تحویل زمان در نرخ اگر (خیر/بله) است شده قفل بهره نرخ آیا که می‌دهد نشان وام برآورد هزینه‌های انقضای (زمانی منطقه شامل) زمان و تاریخ وام، برآورد هر در شود افشا باید قفل دوره پایان (زمانی منطقه شامل) شود افشا باید بستن برآوردی

- ✓ (خیر/بله) است شده قفل بهره نرخ آیا که می‌دهد نشان وام برآورد
- ✓ شود افشا باید قفل انقضای (زمانی منطقه با) زمان و تاریخ باشد، شده قفل اگر
- ✓ کند افشا را بستن برآوردی هزینه‌های انقضای زمان و تاریخ باید وام برآورد هر

2.31 ناشناخته اولیه نرخ برای شاخص شده کاملاً نرخ

را شاخص شده کاملاً نرخ طلبکار، (تعدیل قابل نرخ با وام مانند) نباشد مشخص معامله شدن نهایی زمان در اولیه بهره نرخ اگر پرداخت می شود محاسبه معامله شدن نهایی زمان در حاشیه و شاخص ارزش از استفاده با که بهره ای نرخ — می کند افشا می شود محاسبه شاخص شده کاملاً نرخ همان با بهره و اصل اولیه

- ✓ می شود افشا (معامله شدن نهایی زمان در حاشیه + شاخص) شاخص شده کاملاً نرخ نیست، مشخص اولیه نرخ وقتی
- ✓ می شود محاسبه شاخص شده کاملاً نرخ از استفاده با بهره و اصل اولیه پرداخت
- ✓ می شود اعمال است، نشده تثبیت هنوز آن ها اولیه نرخ که تعدیل قابل نرخ با وام های برای موضوع این

2.32 محرک رویدادهای و بعدی پرداخت های

مبالغ تا شوند اضافه بیشتری ستون های باید دهند، رخ وام عمر طول در خاصی محرک رویدادهای است ممکن که هنگامی قابل تنظیم، نرخ با وام های در آتی پرداخت تغییرات از را وام گیرندگان موضوع این شوند داده نشان رویداد از پس پرداخت می کند مطلع بالونی و منفی استهلاك فقط بهره،

- ✓ بالونی پرداخت یک، (قابل تنظیم نرخ با وام های مثلاً) (Principal & Interest) بهره و اصل در تغییر شامل محرک رویدادهای
- است مسکن وام بیمه خودکار خاتمه و زمان بندی شده،
- ✓ باشد داشته ستون چهار حداکثر می تواند پیش بینی شده پرداخت های جدول
- ✓ دارند نیاز «نهایی پرداخت» عنوان با خودش ستون به همیشه می شود زمان بندی نهایی پرداخت به عنوان که بالونی پرداخت

2.33 برآورد شده ماهانه پرداخت کل محاسبه

افشا برآورد شده امانی حساب و مسکن، وام بیمه بهره، و اصل مجموع به عنوان برآورد شده ماهانه پرداخت کل ستون، هر برای می دهد ارائه وام گیرنده به را مسکن ماهانه پرداخت کامل برآورد مبلغ این می شود

- ✓ $\text{برآورد شده امانی حساب} + \text{مسکن وام بیمه} + \text{بهره و اصل} = \text{برآورد شده ماهانه پرداخت کل}$ (S 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ شود افشا «0» برآورد شده امانی حساب برای شد، نخواهد ایجاد امانی حساب اگر شود؛ افشا «0» نباشد، لازم مسکن وام بیمه اگر

2.34 وام‌برآورد در تسویه جدول هزینه‌های

برآوردی هزینه‌های می‌کند خلاصه را تسویه برای نیاز مورد برآوردی نقد پول و تسویه برآوردی هزینه‌های وام، برآورد ۱ صفحه و هزینه‌ها سایر مجموع وام، هزینه‌های مجموع دادن نشان برای که است ۲ صفحه از تسویه هزینه‌های مجموع همان تسویه است تفکیک شده وام‌دهنده، اعتبارات

- ✓ § است وام‌دهنده اعتبارات منهای هزینه‌ها سایر مجموع به علاوه وام هزینه‌های مجموع شامل تسویه برآوردی هزینه‌های 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ § دارد مطابقت ۲ صفحه در تسویه برای نقد پول محاسبه جدول مبلغ با ۱ صفحه در تسویه برای نیاز مورد برآوردی نقد پول 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ «وام‌گیرنده به /از» علامت کادرهای با تسویه هنگام هزینه‌ها جایگزین جدول از است ممکن فروشنده، بدون معاملات برای شود استفاده

2.35 امتیازها و وام ایجاد هزینه‌های

می‌کند پرداخت وام ایجادکننده و طلبکار هر به اعتبار گسترش و ایجاد برای مصرف‌کننده که هستند اقلامی وام ایجاد هزینه‌های داده نشان دلاری مبلغ به صورت هم و وام مبلغ از درصدی به صورت هم می‌شوند پرداخت بهره نرخ کاهش برای که امتیازهایی می‌شوند

- ✓ § بگذارید خالی را دو هر نشود، دریافت امتیازی هیچ اگر می‌شوند؛ افشا دلاری مبلغ و وام مبلغ از درصدی به صورت امتیازها 1026.37(f)(1)(i))
- ✓ نمی‌شود افشا وام ایجاد هزینه به عنوان می‌شود پرداخت وام ایجادکننده به بهره نرخ طریق از غیرمستقیم به طور که گرامتی
- ✓ می‌شوند داده نشان اضافی هزینه‌های به عنوان ۲۱ بر مازاد اقلام شود؛ فهرست موردی به صورت می‌تواند قلم ۳۱ حداکثر

2.36 خرید غیرقابل خدمات مقابل در خرید قابل خدمات

می‌توانید که خدماتی می‌شوند؛ ارائه می‌کند انتخاب طلبکار که ثالثی اشخاص توسط کنید، خرید آنها برای نمی‌توانید که خدماتی مصرف‌کننده که می‌دهد را خرید اجازه زمانی طلبکار کند انتخاب را ارائه‌دهنده می‌دهند اجازه مصرف‌کننده به کنید خرید آنها برای کند انتخاب را ارائه‌دهنده معقول، شرایط رعایت با بتواند

- ✓ بیش — (وام‌دهنده مالکیت بیمه سیل، وضعیت تعیین اعتباری، گزارش ارزیابی، مثلاً) کنید خرید آنها برای نمی‌توانید که خدماتی نیست مجاز ضمیمه‌ای هیچ و می‌شود داده نشان «اضافی هزینه‌های» به عنوان مازاد موارد نکنید؛ افشا را مورد ۳۱ از را مورد ۴۱ از بیش — (مالکیت سند بستن نماینده نقشه برداری، آفات، بازرسی مثلاً) کنید خرید آنها برای می‌توانید که خدماتی شود استفاده اضافی موارد برای (Loan Estimate) وام برآورد به ضمیمه یک از است ممکن و نکنید، افشا
- ✓ افشا همزمان خرید تخفیف هیچ بدون وام‌دهنده مالکیت بیمه بیمه حق شوند؛ آغاز «Title» با باید مالکیت با مرتبط موارد می‌شود

2.37 دیگر هزینه‌های زیرعنوان چهار

این می‌دهد تشکیل را کل دیگر هزینه‌های آن‌ها مجموع که می‌شوند افشا جزء جمع دارای زیرعنوان چهار تحت دیگر هزینه‌های می‌شوند تعیین طلبکار از مستقل وام‌گیرنده تعهدات یا دولت اقدام با عمدتاً هزینه‌ها

- ✓ معامله، بستن زمان در امانی حساب اولیه پرداخت پیش‌پرداخت‌ها، دولتی، عوارض سایر و مالیات‌ها از عبارت‌اند زیرعنوان چهار سایر
- ✓ (5)(g)(1026.37 \$) جزء جمع چهار مجموع کل دیگر هزینه‌های
- ✓ «اضافی هزینه‌های» به‌عنوان زیرعنوان سطر آخرین در مازاد اقلام شود؛ استفاده دیگر هزینه‌های برای نمی‌تواند الحاقیه‌ای هیچ می‌شوند داده نشان

2.38 ثبت هزینه‌های برابر در انتقال و نقل مالیات

می‌شوند افشا دوم انتقال و نقل مالیات و ابتدا مالیات‌ها سایر و ثبت هزینه‌های دولتی، هزینه‌های سایر و مالیات‌ها بخش در می‌شوند محاسبه متفاوتی شکل به زیرا دارد اهمیت تفاوت این

- ✓ بستگی وام مبلغ یا فروش قیمت به و هستند اسناد نمایه‌سازی / ثبت برای دولتی هزینه‌های مالیات‌ها سایر و ثبت هزینه‌های ندارند
- ✓ می‌شود استفاده محلی / ایالتی قانون تحت که نامی است؛ ملک فروش قیمت یا وام مبلغ اساس بر انتقال و نقل مالیات نیست تعیین‌کننده
- ✓ داده نشان می‌پردازد فروشنده که مالیات‌هایی می‌شود؛ افشا وام برآورد در می‌پردازد مصرف‌کننده که انتقالی و نقل مالیات فقط نمی‌شوند

2.39 هزینه بدون وام‌های و وام‌دهنده اعتبارهای

هزینه که هستند مصرف‌کننده به طلبکار سوی از پرداخت‌هایی وام‌دهنده اعتبارهای (CFPB, RESPA, TILA) فدرال قانون طبق هزینه‌های که تخفیف یا اعتبار، «هزینه بدون» وام‌های در می‌شوند داده نشان منفی عدد به‌صورت و نمی‌کنند پرداخت را خاصی کرده اعلام طلبکار که باشد کافی مواردی پوشش برای باید و میشود افشا وام‌دهنده اعتبارهای به‌عنوان میکند جبران را تسویه کردند خواهد پرداخت را آنها مصرف‌کننده بود

- ✓ (1)-(ii)(6)(g)(37) تفسیر می‌شوند افشا منفی عدد به‌صورت وام‌دهنده اعتبارهای
- ✓ اعلام‌شده موارد پوشش برای و شود افشا وام‌دهنده اعتبارهای به‌عنوان باید طلبکار تخفیف یا اعتبار، «هزینه بدون» وام‌های در (2)-(ii)(6)(g)(37) تفسیر باشد کافی هزینه بدون

2.40 (AIR) تعدیل قابل بهره نرخ جدول افشای

از پس است ممکن وام بهره نرخ که می شود افشا زمانی تنها AIR جدول، (CFPB, RESPA/TILA) فدرال قانون اساس بر اولیه، بهره نرخ حاشیه، + شاخص جدول این نمی شود داده نمایش نیابد، افزایش نرخ اگر یابد؛ افزایش معامله نهایی شدن می کند افشا را بهره نرخ تغییرات محدودیت های و تغییر، فراوانی بهره، نرخ حداکثر / حداقل

- ✓ (j) 1026.37 (\$) یابد افزایش معامله نهایی شدن از پس است ممکن وام بهره نرخ که می شود افشا زمانی تنها AIR جدول
- ✓ (1)-(j) 37 توضیح (می شود داده نشان 4.25% به صورت LIBOR به 4.25% افزودن مثلاً) می شود افشا درصد به صورت حاشیه

2.41 (TIP) بهره کل درصد محاسبه

وام، مبلغ بر تقسیم وام مدت طول در پرداخت شده بهره کل با است برابر TIP، (CFPB, RESPA/TILA) فدرال قانون اساس بر است 0.5% آن TIP بهره، کل دلار 5,000 با دلاری 100,000 وام مثال می شود بیان درصد به صورت که

- ✓ $TIP = (وام\ مبلغ \div وام\ مدت\ طول\ در\ بهره\ کل) \times 100$
- ✓ (l) 1026.37 (\$) می کند افشا را پرداخت سررسید تاریخ اولین از پس شصتم ماه پایان تا پرداخت شده مبالغ، In 5 Years بخش (1)

2.42 ملاحظات سایر جدول محتوای

خریدار آیا اینکه) وام تقبل ارزش گذاری، وام، برآورد در ملاحظات سایر جدول، (CFPB, RESPA/TILA) فدرال قانون اساس بر قصد ریفایننس، ماهیت دیر هنگام، پرداخت هزینه های خانه، مالک بیمه اختیاری بیانی، (کند تقبل را وام می تواند بعدی می کند افشا را مالکیت سلب از پس مسئولیت حمایت های (ریفایننس ها برای) و خدمات رسانی،

- ✓ افشا را خدمات رسانی و ریفایننس دیر هنگام، پرداخت خانه، مالک بیمه وام، تقبل ارزش گذاری، به مربوط اطلاعات جدول این (m) 1026.37 (\$) می کند
- ✓ (m) 1026.37 (\$) می شود گنجانده ایالتی قانون طبق مالکیت سلب از پس مسئولیت حمایت های درباره بیانی های ریفایننس، معاملات برای (m) 1026.37

2.43 ثابت خط قالب و وام برآورد ساختار

تغییر را خطوط ساختار نمی توانند بستانکاران است مقرر خطوط تعداد با سه صفحه ای فرمی وام برآورد فدرال، قانون اساس بر دهند

- ✓ اضافی هزینه های “عنوان با و شده تجميع مازاد هزینه های دهد؛ تغییر را هزینه ها به مربوط خطوط تعداد نمی تواند بستانکار یک می شوند توصیف ”
- ✓ اطلاعات 3 صفحه می دهد؛ نشان را بستن هنگام هزینه های و پیش بینی شده پرداخت های وام، شرایط عمومی، اطلاعات 1 صفحه می دهند نشان را ملاحظات سایر و مقایسه ها تماس،



است ممکن می‌شوند افشا "اضافی‌هزینه‌های" عنوان به "کنیدخرید آن‌ها برای می‌توانید که خدماتی" بخش در که خدماتی شوندفهرست موردی به‌صورت پیوست یک در

2.44 ردشده یا پس‌گرفته‌شده درخواست‌های

یا کند رد را مصرف‌کننده درخواست اعتباردهنده اگر ، (CFPB، 1026.19(g)(1)(i) Z § مقررات) فدرال قانون اساس بر نیست‌ویژه اطلاعات کتابچه ارائه به ملزم اعتباردهنده بگیرد، پس را درخواست کاری روز سه دوره پایان از پیش مصرف‌کننده

- ✓ نیست‌لازم کتابچه ارائه شود، گرفته پس یا رد کاری روز ۳ دوره در درخواست اگر
- ✓ (19(g)(1)(i)-3 توضیح) می‌شود اعمال مصرف‌کننده توسط پس‌گرفتن و اعتباردهنده توسط رد حالت دو هر برای

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 وام برآورد برای نیت حسن استاندارد

به طور که اطلاعاتی بهترین از استفاده با و نیت حسن با باید وام برآورد در مندرج ارقام (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر پایانی افشای در واقعی هزینه با وام برآورد در برآورد شده هزینه مقایسه با نیت حسن • شوند تهیه است دسترس در معقول که خطایی از صرف نظر — نیست سازگار نیت حسن با شود، بیشتر برآورد از دریافت شده مبلغ اگر کلی، به طور • می شود سنجیده • شود کشف بعداً

- ✓ می شود تعیین پایانی افشای در واقعی هزینه با وام برآورد رقم مقایسه با نیت حسن
- ✓ باشد نادرست محاسبه یا فنی خطای از ناشی اگر حتی نیست، سازگار نیت حسن با کلی به طور برآورد از بیشتر مبلغی دریافت
- ✓ تلورانس ها به توجه بدون است، نیت حسن با همیشه مصرف کننده از افشاشده میزان از کمتر مبلغی دریافت

3.2 تلورانس محدودیت بدون هزینه های

بر اولیه برآورد اگر یابند افزایش تلورانسی محدودیت هیچ بدون می توانند هزینه ها برخی (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر حساب های به واریز شده مبالغ اموال، بیمه حق پیش پرداخت شده، بهره • باشد بوده معقول دسترس در اطلاعات بهترین اساس فهرست در که می کند انتخاب را ارائه دهنده ای و می کند جست و جو آن ها برای مصرف کننده که خدماتی ذخیره، / توقیفی / امانی • است نکرده الزامی را آن ها بستانکار که خدماتی برای ثالث اشخاص هزینه های سایر / املاک مالیات و نیست، بستانکار کتبی

- ✓ ذخیره / توقیفی / امانی مبالغ و اموال، بیمه حق پیش پرداخت شده، بهره • تلورانس بدون هزینه های
- ✓ نیست، بستانکار فهرست در که کرده انتخاب را ارائه دهنده ای و کرده جست و جو آن ها برای مصرف کننده که خدماتی هزینه ندارد تلورانسی محدودیت هیچ
- ✓ هیچ معقول، دسترس در اطلاعات بهترین به اتکا صورت در غیر الزامی، خدمات برای ثالث اشخاص هزینه های و املاک مالیات ندارد تلورانسی محدودیت

3.3 درصدده تجمعی تحمل

وابسته شرکت / طلبکار به که (ثالث اشخاص خدمات هزینه‌های و ثبت هزینه‌های (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر و می‌شوند گروه‌بندی (است‌کرده انتخاب را ارائه‌دهنده طلبکار کتبی فهرست از مصرف‌کننده که جایی و نمی‌شوند، پرداخت حتی کند، تجاوز وام برآورد در افشاشده مجموع از ۱٪ از بیش نمی‌تواند هزینه‌ها این مجموع ۰.۵٪ تجمعی تحمل مشمول یابدافزایش ۱٪ از بیش منفرد هزینه یک اگر

- ✓ هستند ۱٪ تجمعی تحمل مشمول ثالث اشخاص خدمات شرایط واجد هزینه‌های و ثبت هزینه‌های
- ✓ کندتجاوز برآوردشده مجموع از ۱٪ از بیش نمی‌تواند هزینه‌ها این (جمع)مجموع
- ✓ بماندباقی ۱٪ محدوده در دسته مجموع که زمانی تا یابد، افزایش ۱٪ از بیش می‌تواند منفرد هزینه یک

3.4 صفرتحمل مشمول هزینه‌های

فراتر وام برآورد از نمی‌توانند یافته تغییر شرایط نبود در که (صفر تحمل با هزینه‌های (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر غیر در و می‌شود پرداخت آن‌ها به وابسته شرکت یا مسکن، وام کارگزار طلبکار، به که هزینه‌هایی هستند زیر موارد شامل (روند ارائه‌دهنده انتخاب اجازه طلبکار که زمانی می‌شود پرداخت غیروابسته ثالث شخص به که هزینه‌هایی نیستند؛ معاف صورت این انتقال مالیات‌های و است؛ نداده را

- ✓ است انتقال مالیات‌های و وابسته شرکت یا کارگزار، طلبکار، به پرداختی هزینه‌های شامل صفر تحمل با هزینه‌های
- ✓ است صفر تحمل مشمول نبود، ارائه‌دهنده انتخاب به مجاز مصرف‌کننده که غیروابسته ثالث شخص به پرداختی هزینه‌های
- ✓ یابندافزایش می‌توانند محرک رویداد یا معتبر یافته تغییر شرایط یک با تنها صفر تحمل با هزینه‌های

3.5 معامله بستن از پس تلورانس تخلفات رفع

معامله بستن زمان در مصرف‌کننده که مبالغی اگر (CFPB سازمان TRID قاعده (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر Closing یک باید طلبکار رود، فراتر اعمال قابل تلورانس آستانه از بیش Loan Estimate در افشاشده مبالغ از می‌کند پرداخت نهایی از پس تقویمی روز ۶ تا حداکثر مصرف‌کننده به مازاد مبلغ بازپرداخت با را تخلف و دهد ارائه اصلاح‌شده Disclosure باشد نقدی صورت به نیست لازم بازپرداخت کندجبران معامله شدن

- ✓ کندارائه معامله شدن نهایی از پس تقویمی روز ۶ تا حداکثر را جبرانی اقدام و اصلاح‌شده Closing Disclosure یک باید طلبکار
- ✓ گرددبازپرداخت مصرف‌کننده به باید شود دریافت افشاشده مبلغ از بیش که مبلغی هر صفرتلورانس با هزینه‌های
- ✓ شودبازپرداخت باید می‌رود فراتر افشاشده مجموع از ۱٪ از بیش کل مجموع که مبلغی ۰.۱٪ تجمعی تلورانس با هزینه‌های
- ✓ ارائه (عمومی یا اختصاصی) وام‌دهنده اعتبارات یا وام، اصل کاهش مستقیم، بازپرداخت طریق از است ممکن جبرانی اقدامات

شوند

3.6 می‌کنند بازنشانی را تلورانس‌ها که محرک رویداد شش

وام برآورد از استفاده با می‌توانند خاص وضعیت شش در تنها طلبکاران (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر مجاز حدود از فراتر برآوردی هزینه یک افزایش باعث که شرایط تغییر (۱) :کنند بازنشانی را تلورانس‌ها (LE) تجدیدنظرشده تغییرات (۳) نمی‌کند؛ شرایط واجد را مصرف‌کننده که ملک ارزش یا اعتباری وضعیت بر مؤثر شرایط تغییر (۲) می‌شود؛ اعلام (۵) LE ارائه از پس نرخ قفل (۴) می‌دهد؛ افزایش را هزینه‌ای که تسویه یا اعتباری شرایط در مصرف‌کننده درخواستی به روز ۰۶ از بیش تسویه که جدید ساخت‌وساز وام‌های (۶) و LE ارائه از پس کاری روز ۰۱ از بیش ادامه برای مصرف‌کننده قصد (۰) باشد کرده بیان به روشنی را این LE اگر) می‌افتد تعویق

- ✓ می‌کنند مجاز تجدیدنظرشده وام برآورد با را تلورانس‌ها بازنشانی مشخص، محرک رویداد شش تنها
- ✓ باشد داشته وجود نیز بازنشانی‌کننده وضعیت یک اینکه مگر شوند استفاده نیت حسن برای نمی‌توانند اطلاعاتی اصلاحات
- ✓ باشد شده توجیه تجدیدنظر دلیل با واقعاً که باشد مبتنی افزایش یافته هزینه‌های بر حدی تا تنها می‌تواند نیت حسن
- ✓ دهندشان را S 1026.19(e) با انطباق که دارند نگه را سوابقی باید طلبکاران

3.7 کتبی فهرست و خدمات انتخاب برای مصرف‌کننده حق

باید طلبکار کند، انتخاب خودش تسویه، خدمت یک برای باشد مجاز مصرف‌کننده اگر (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر برای باید فهرست این ۰۰ دهه ارائه (وام برآورد از جدا) را خدمات ارائه دهندگان کتبی فهرست درخواست، از پس کاری روز ۳ طی کنند انتخاب دیگری ارائه دهند می‌تواند مصرف‌کننده که کند بیان و کند مشخص را ارائه دهند یک حداقل خدمت هر

- ✓ شود ارائه خدمات ارائه دهندگان کتبی فهرست درخواست، از پس کاری روز ۳ طی باید کند، انتخاب می‌تواند مصرف‌کننده وقتی
- ✓ ارائه دهند می‌تواند مصرف‌کننده که کند بیان و کند مشخص را موجود ارائه دهند یک حداقل خدمت هر برای باید فهرست کنند انتخاب دیگری
- ✓ نمی‌شود گرفته نظر در انتخاب به قادر مصرف‌کننده کند، محدود خودش انتخابی فهرست به را گزینه‌ها طلبکار اگر

3.8 کتبی فهرست ارائه عدم صورت در تحمل

ارائه‌دهنده انتخاب اجازه مصرف‌کننده به اما نکند ارائه را کتبی فهرست بستانکار اگر، (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر که باشند، شده پرداخت وابسته شرکت یا بستانکار به اینکه مگر — هستند ۰.۱٪ تجمعی تحمل مشمول هزینه‌ها باشد، شده داده صفر تحمل به را هزینه می‌شوند، ارائه‌دهنده انتخاب مانع که حذف‌هایی یا خطاها ۰ می‌گیرند قرار صفر تحمل تحت صورت آن در می‌دهند سوق

- ✓ /بستانکار به اینکه مگر می‌دارد، نگه ۰.۱٪ تحمل در را هزینه‌ها (بود مجاز ارائه‌دهنده انتخاب که زمانی) کتبی فهرست ارائه عدم باشند شده پرداخت وابسته شرکت
- ✓ می‌شوند منتقل صفر تحمل به وابسته شرکت یا بستانکار به پرداخت شده هزینه‌های
- ✓ می‌شود صفر تحمل مشمول هزینه شود، ارائه‌دهنده انتخاب مانع حذفی یا خطا اگر

3.9 نیت حسن و وام‌دهنده اعتبارهای

در تنها اما یابند، افزایش می‌توانند همیشه (اختصاصی یا عمومی) وام‌دهنده اعتبارهای، (TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر ارائه تسویه زمان در واقعاً که را وام‌دهنده اعتبارهای کل نیت حسن ۰ یابند کاهش می‌توانند همراه شرایط تغییر یک وجود صورت است صفر تحمل نقض شده افشا از کمتر ارائه می‌کند؛ مقایسه وام برآورد در شده افشا مبلغ با است شده

- ✓ کاهش می‌توانند محرک رویداد یا شرایط تغییر یک وجود صورت در تنها اما یابند، افزایش می‌توانند همیشه وام‌دهنده اعتبارهای یابند
- ✓ است صفر تحمل نقض شده افشا از کمتر وام‌دهنده اعتبار ارائه
- ✓ می‌شوند داده نسبت مشخص کارمزد یک به اختصاصی اعتبارهای هستند؛ عمومی پرداخت‌های عمومی اعتبارهای

3.10 شود اصلاح است ممکن Loan Estimate یک که زمانی

یک Closing Disclosure ارائه از پیش زمان هر می تواند عموماً طلبکار یک (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون تحت اطلاعات به روز رسانی برای خواه و نیت حسن قصد به مجاز حدود باز نشانی برای خواه کند، اصلاح را Loan Estimate

تمام کند دریافت consummation از پیش کاری روز چهار تا حداکثر را اصلاح شده Loan Estimate باید مصرف کننده باشند مبتنی دسترس در معقول به طور اطلاعات بهترین بر باید اصلاح شده افشاهای

- ✓ کند اصلاح را Loan Estimate یک Closing Disclosure ارائه از پیش زمان هر می تواند طلبکار یک
- ✓ کند دریافت consummation از پیش کاری روز چهار تا حداکثر را اصلاح شده Loan Estimate باید مصرف کننده
- ✓ باشند مبتنی دسترس در معقول به طور اطلاعات بهترین بر باید اصلاح شده افشاهای تمام
- ✓ را مجاز حدود می تواند خاص شرایط در تنها و هستند پایبند اصلی Loan Estimate در موجود مبالغ به عموماً طلبکاران کنند باز نشانی

3.11 یافته تغییر شرایط تعریف

رویداد یک از است عبارت تلورانس ها باز نشانی برای «یافته تغییر شرایط» (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر مختص اطلاعات باشد؛ معامله / مصرف کننده مختص که دیگری غیر منتظره رویداد یا طرفین از یک هر کنترل از خارج العاده فوق معامله / مصرف کننده مختص جدید اطلاعات یا کرد؛ تغییر یا بود نادرست و بود کرده تکیه آن بر طلبکار که معامله / مصرف کننده بود نکرده تکیه آن بر افشاها ارائه هنگام طلبکار که

- ✓ (طبیعی بلایای مثال، برای) است طرفین از یک هر کنترل از خارج العاده فوق رویدادهای شامل
- ✓ بود کرده تکیه آن بر طلبکار که است تغییر یافته ای یا نادرست اطلاعات شامل
- ✓ بود نکرده تکیه آن بر بیشتر طلبکار که است جدیدی اطلاعات شامل
- ✓ یک آن ها دریافت که کنند ادعا بعداً نمی توانند و کرده اند جمع آوری را درخواست اطلاعات قلم شش طلبکاران که می شود فرض است یافته تغییر شرایط

3.12 تسویه هزینه‌های بر مؤثر یافته تغییر شرایط

یک شود سبب که می‌گذارد تأثیر تسویه هزینه‌های بر زمانی یافته تغییر شرایط (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر بیش مجموع شود سبب ۱٪، تجمعی تلورانس با هزینه‌های برای یا یابد، افزایش اعمال قابل تلورانس از فراتر برآورد شده هزینه اطلاعات یا عنوان، بیمه‌گر یک شدن تعطیل می‌زنند، آسیب ملک به که طبیعی بلایای از عبارت‌اند نمونه‌ها ۱۰٪ افزایش ۱٪ از ۰٪ مرزی اختلاف مانند جدید

- ✓ شود اعمال قابل تلورانس از فراتر افزایشی باعث باید شرایط احراز برای
- ✓ یابد افزایش ۱٪ از بیش باید مجموع ۱٪، تجمعی هزینه‌های برای
- ✓ همسایه توسط مرزی ادعای عنوان، بیمه‌گر تعطیلی طبیعی، بلای نمونه‌ها

3.13 نیت حسن و مصرف‌کننده درخواستی اصلاحات

استفاده تلورانس‌ها بازنشانی برای اصلاح شده وام برآورد از می‌تواند طلبکار یک (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر افزایش را برآوردی هزینه یک که می‌کند تسویه حساب یا اعتباری شرایط در تغییراتی درخواست مصرف‌کننده که زمانی کند نمی‌کند؛ بازنشانی را تلورانس‌ها می‌دهد، نشان را تلورانس داخل افزایش‌های یا کاهش‌ها که مجدد افشای حال، این با ۰٪ می‌دهد ۰٪ بسنجد اصلی وام برآورد به نسبت را تلورانس‌ها همچنان باید طلبکار

- ✓ می‌کنند فراهم را تلورانس‌ها بازنشانی امکان می‌دهند، افزایش را هزینه‌ای که مصرف‌کننده درخواستی تغییرات
- ✓ باشد تلورانس درون تغییر اگر نمی‌کند بازنشانی را تلورانس‌ها به تنهایی مجدد افشای
- ✓ بسنجد اصلی وام برآورد برابر در را تلورانس‌ها همچنان موارد آن در باید طلبکاران

3.14 نرخ قفل از پس وام تجدیدنظر شده برآورد

نرخ، می‌تواند نرخ کردن قفل باشد، نشده قفل وام برآورد ارائه هنگام بهره نرخ اگر (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون طبق شدن قفل از پس کاری روز سه تا حداکثر باید طلبکار ۰٪ دهد تغییر را نرخ به وابسته هزینه‌های سایر و وام‌دهنده اعتبارات امتیازها، تمدیدهای برای نکنند، تغییر هزینه‌ها سایر اگر — می‌شود اعمال یک‌بار فقط الزام این ۰٪ کند ارائه را تجدیدنظر شده وام برآورد نرخ، نیست لازم جدیدی تجدیدنظر شده وام برآورد نرخ، قفل بعدی

- ✓ است الزامی نرخ شدن قفل از پس کاری روز سه تا حداکثر تجدیدنظر شده وام برآورد
- ✓ کند منعکس را نرخ انقضای تاریخ و نرخ به وابسته هزینه‌های سایر وام‌دهنده، اعتبارات امتیازها، تجدیدنظر شده، نرخ باید
- ✓ نرخ قفل بعدی تمدیدهای برای نه می‌شود، اعمال یک‌بار فقط تجدیدنظر شده وام برآورد الزام

3.15 کاری روز ۰۱ از پس وام برآورد انقضای

قصد وام، برآورد ارسال یا تحویل از کاری روز ۰۱ از بیش از پس مصرف‌کننده اگر (CFPB، RESPA، TILA) فدرال قانون اساس بر روز ۰۱ شدن سپری جز توجیهی به آنکه بدون کند، صادر اصلاح‌شده وام برآورد یک می‌تواند طلبکار کند، اعلام ادامه برای را خود است. حاکم تمدیدشده تاریخ همان کند، تمدید را انقضا تاریخ داوطلبانه طلبکار اگر باشد نیاز کاری.

- ✓ است وام برآورد برای استاندارد انقضای دوره کاری روز ۰۱
- ✓ نیست نیاز دیگری توجیه هیچ به هزینه‌ها اصلاح برای کاری، روز ۰۱ شدن سپری از پس
- ✓ می‌شود حاکم انقضای تاریخ (کتبی یا شفاهی) تمدیدشده داوطلبانه انقضای تاریخ

3.16 کاری روز تعریف دو

وام برآورد ارائه برای می‌شود اعمال «کاری روز» از متفاوت تعریف دو (CFPB، RESPA، TILA) فدرال قانون اساس بر می‌شود اعمال (استاندارد) عمومی تعریف محرک، رویداد یک وقوع از کاری روز سه ظرف (Loan Estimate) تجدیدنظرشده به جز تقویمی روزهای همه: می‌شود اعمال دقیق تعریف (consummation) وام نهایی‌سازی از پیش کاری روز چهار دوره برای مشخص‌شده فدرال قانونی عمومی تعطیلات و یکشنبه‌ها.

- ✓ می‌شود اعمال مجدد افشای کاری روز سه بازه برای کاری روز استاندارد / عمومی تعریف
- ✓ اعمال وام نهایی‌سازی از پیش کاری روز چهار دوره برای (فدرال تعطیلات و یکشنبه‌ها به جز تقویمی روزهای همه) دقیق تعریف می‌شود

3.17 کند بازنشانی را تلورانس‌ها می‌تواند نهایی افشای

افشای یا نهایی افشای از می‌تواند طلبکار یک اصلاح‌شده، وام برآورد مانند (CFPB، RESPA، TILA) فدرال قانون اساس بر می‌دهد رخ دیگری محرک رویداد یا یافته تغییر شرایط که هنگامی کند استفاده تلورانس‌ها بازنشانی برای تصحیح‌شده نهایی

- ✓ کند بازنشانی را تلورانس‌ها می‌تواند تصحیح‌شده نهایی افشای یا نهایی افشای
- ✓ است دیگری محرک رویداد یا یافته تغییر شرایط وجود مستلزم بازنشانی

3.18 پرداخت‌ها مجموع صحت رواداری

می‌شود تلقی دقیق Closing Disclosure در افشاشده پرداخت‌های مجموع (CFPB, RESPA-TILA) فدرال قانون اساس بر سلب / مالی بازتأمین زمینه‌های برخی در ۰ باشد افشا برای مورد نیاز مبلغ از بیشتر اگر یا باشد، نشده کم‌نمایی دلار ۰۰۱ از بیش اگر می‌شود اعمال فسخ جداگانه رواداری‌های بازپرداخت، حق

- ✓ (1)(o) 1026.38 (\$) باشد نشده کم‌نمایی دلار ۰۰۱ از بیش اگر است دقیق پرداخت‌ها مجموع
- ✓ باشد بیشتر شود افشا باید که مبلغی از اگر است دقیق پرداخت‌ها مجموع
- ✓ تعمیم پرداخت‌ها مجموع به می‌شود، ناشی مالی هزینه نادرست افشای از خطا وقتی نیز Regulation Z مالی هزینه رواداری می‌یابد

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 (Closing Disclosure) نهایی افشای عمومی الزامات

بستن مرحله به و دارند نیاز (Loan Estimate) وام برآورد به که وام‌هایی برای (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون طبق نشان را معامله واقعی هزینه‌های و شرایط که کند ارائه را (Closing Disclosure) نهایی افشای باید طلبکار می‌رسند، معامله از پیش کاری روز سه از دیرتر نه را آن باید مصرف‌کننده می‌کند جایگزین و ادغام را TIL نهایی افشای و HUD-1 سند این دهد که است، لازم اصلاح‌شده افشای کند، تغییر معامله شدن نهایی از پیش واقعی شرایط اگر کند دریافت معامله شدن نهایی کند فعال را کاری سه‌روزه جدید انتظار دوره است ممکن

- ✓ می‌شود TIL نهایی افشای و HUD-1 جایگزین (Closing Disclosure) نهایی افشای
- ✓ کند دریافت معامله شدن نهایی از پیش کاری روز سه از دیرتر نه را آن باید مصرف‌کننده
- ✓ باشد کتبی صورت به معامله واقعی هزینه‌های و شرایط حاوی § 1026.38 مطابق باید
- ✓ کند فعال را کاری سه‌روزه اضافی انتظار دوره است ممکن اصلاح‌شده افشای

4.2 است متمایز کلوزینگ از شدن نهایی

اغلب هرچند است، تسویه یا کلوزینگ از متمایز قانوناً رویداد یک شدن نهایی (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر می‌شود متعهد طلبکار به قراردادی نظر از وام مورد در مصرف‌کننده که می‌دهد رخ زمانی شدن نهایی می‌دهند رخ یکدیگر همراه و دارد، بستگی اعمال قابل ایالتی قانون به می‌دهد رخ زمانی چه امر این اینکه می‌شود متعهد فروشنده به که زمانی نه — شود انجام شدن نهایی از پیش کاری روز سه حداقل باید (Closing Disclosure) کلوزینگ افشای تحویل

- ✓ می‌شود متعهد طلبکار به قراردادی نظر از وام مورد در مصرف‌کننده که می‌دهد رخ زمانی شدن نهایی
- ✓ دهند رخ زمان همان در اگر حتی است، متمایز قانوناً تسویه / کلوزینگ از شدن نهایی
- ✓ می‌شود تعیین اعمال قابل ایالتی قانون توسط شدن نهایی دادن رخ زمان
- ✓ شود داده تحویل شدن نهایی از پیش کاری روز سه حداقل باید کلوزینگ افشای

4.3 کاری روز سه تحویل الزام

(Closing) پایانی افشای مصرفکننده که است این تضمین مسئول اعتباردهنده (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر افشا این زمانبندی و تحویل محتوا، مسئول اعتباردهنده. کند دریافت نهاییسازی از پیش کاری روز سه حداکثر را (Disclosure) است.

- ✓ (A)(ii)(1)(f) 1026.19 §) کند دریافت را پایانی افشای نهاییسازی، از پیش کاری روز سه حداقل باید مصرفکننده
- ✓ و (f) 1026.19 §) است زمانبندی و تحویل محتوا، به مربوط الزامات رعایت تضمین مسئول قانونی نظر از اعتباردهنده (1026.38)
- ✓ کند عمل لازم دقت و نیت حسن با باید میدهد ارائه را برآوردی شرایط که اعتباردهندهای

4.4 پستی صندوق قاعده و دریافت زمان قواعد

(Closing) تسویه افشای شود، داده تحویل حضوری صورت به اگر (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر شود، داده تحویل الکترونیکی یا پست طریق از اگر. می گردد تلقی دریافت شده می شود ارائه که روزی همان در (Disclosure) دریافت از شواهدی طلبکار اینکه مگر می کند، دریافت ارسال از پس کاری روز سه را آن مصرفکننده که است این بر فرض باشد داشته زودتر.

- ✓ (iii)(1)(f) 1026.19 §) روز همان در دریافت = حضوری تحویل
- ✓ ارسال از پس کاری روز سه دریافت فرض = الکترونیکی یا پستی تحویل
- ✓ کند تکیه زودتر واقعی دریافت شواهد به می تواند طلبکار

4.5 کاری روز و نهایی سازی تعریف

تسویه افشای معامله، نهایی سازی از پیش کاری روز سه حداقل باید مصرفکنندگان (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون در متعهد اعتباری معامله به قراردادی نظر از مصرفکننده که است زمانی نهایی سازی کنند؛ دریافت را (Closing Disclosure) تعطیلات و یکشنبه ها به جز تقویمی روزهای تمام معنای به کاری روز تسویه، افشای برای. (تسویه/بستن تاریخ لزوماً نه) می شود است فدرال قانونی.

- ✓ (13)(a) 1026.2 §) می شود متعهد اعتباری معامله به قراردادی نظر از مصرفکننده که زمانی = نهایی سازی
- ✓ (6)(a) 1026.2 §) فدرال قانونی تعطیلات و یکشنبه ها به جز تقویمی روزهای تمام = (تسویه افشای) کاری روز
- ✓ شود دریافت نهایی سازی زمان تا حداکثر باید تسویه افشای زمانی، مالکیت معاملات برای

4.6 نیت حسن با شخصی مالی اضطرار برای معافیت

حسن با شخصی مالی اضطرار وجود صورت در فقط می تواند مصرف کننده (CFPB, TILA-RESPA) فدرال قانون اساس بر را اضطرار که طلبکار به امضاشده و تاریخ دار کتبی بیانیه ارائه با (Closing Disclosure) تسویه افشای دریافت از پس نیت، پیش از معافیت فرم نمی توانند طلبکاران کند اصلاح را آن یا کند صرف نظر کاری روز سه انتظار دوره از می کند، توصیف دهند ارائه چاپ شده.

- ✓ (iv)(1)(f) 1026.19 §) است مجاز نیت حسن با شخصی مالی اضطرار برای فقط معافیت
- ✓ همه توسط که دهد ارائه تاریخ داری کتبی بیانیه و کند دریافت را (Closing Disclosure) تسویه افشای ابتدا باید مصرف کننده باشد شده امضا اصلی مسئولیت دارای مصرف کنندگان
- ✓ است شده منع چاپ شده پیش از معافیت فرم ارائه از طلبکار

4.7 پایانی افشای هدف

افشای (می شود اجرا CFPB توسط Regulation Z تحت TRID قاعده طریق از که TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر و می شود داده وام گیرنده به که است پنج صفحه ای فرم یک این است تسویه هزینه های و وام نهایی شرایط از بیانیه ای پایانی تا می شود به روز رسانی اما است، موازی وام برآورد با آن محتوای شود مقایسه (Loan Estimate) وام اولیه برآورد با باید کند منعکس را (consummation) معامله نهایی سازی زمان در قانونی تعهد واقعی شرایط

- ✓ می شود اجرا CFPB توسط که است TILA/RESPA (TRID) تحت فدرال الزامی فرم یک پایانی افشای
- ✓ شود مقایسه وام برآورد با باید و است تسویه هزینه های و وام نهایی شرایط از بیانیه ای این
- ✓ کنند منعکس را (consummation) معامله نهایی سازی زمان در قانونی تعهد تا می شوند به روز رسانی شرایط و مبالغ

4.8 وام شرایط جدول

پاسخ و می کند افشا را ماهانه بهره و اصل و بهره، نرخ وام، مبلغ وام شرایط جدول (b)(3) 1026. §) فدرال قانون اساس بر پیش پرداخت جریمه دارای وام آیا که می کند افشا همچنین باید افزایش نهایی تسویه از پس می توانند مبالغ این آیا که می دهد شده به روز رسانی نهایی قانونی تعهد با که است وام برآورد در وام شرایط جدول بازتاب دهنده جدول این است بالونی پرداخت یا است

- ✓ می دهند نشان را ماهانه بهره و اصل و بهره، نرخ وام، مبلغ وام شرایط جدول
- ✓ باید افزایش نهایی تسویه از پس می توانند مبالغ این آیا که می کند افشا جدول این
- ✓ است بالونی پرداخت یا پیش پرداخت جریمه دارای وام آیا که می کند افشا جدول این

4.9 بستن برای نقد وجه محاسبه جدول

مبلغ می‌دهد امکان وام‌گیرنده به ۳ صفحه در بستن برای نقد وجه محاسبه جدول، (1026.38(i) §) فدرال قانون اساس بر Total Closing جمله از کند، مقایسه قلم نه برای را «است؟ کرده تغییر مورد این آیا» پاسخ و Final مبلغ، Loan Estimate، Closing Costs، Closing Costs Paid Before Closing، Down Payment/Funds from Borrower، Deposit، Funds for Borrower، Seller Credits، Adjustments and Other Credits، و Cash to Close. کرده تغییر قلمی اگر افشای باشد،

کنند راهنمایی می‌شود پیدا تغییر که جایی به را مصرف‌کننده باید (CD) بستن

- ✓ «است؟ کرده تغییر مورد این آیا» و Final، Loan Estimate، دارد ستون سه جدول این
- ✓ باشند داشته مطابقت LE با تا می‌شوند گرد دلار نزدیک‌ترین به Loan Estimate ستون مبالغ
- ✓ به مصرف‌کننده و شود افشا باید مازاد دلاری مبلغ رود، فراتر قانونی محدودیت‌های از Total Closing Costs افزایش اگر Lender Credit شود راهنمایی

4.10 صفحه در وام محاسبات جدول

وام کلیدی رقم پنج (Closing Disclosure) پایانی افشای ۵ صفحه، (1026.38(o) § Z مقررات، CFPB) فدرال قانون اساس بر را معامله نهایی‌سازی زمان در شرایط تا می‌شوند به روزرسانی (Loan Estimate) وام برآورد از TIP و APR می‌کند افشا را کنند منعکس

- ✓ می‌کند افشا را (TIP) بهره کل درصد و APR تأمین‌شده، مبلغ مالی، هزینه پرداخت‌ها، مجموع
- ✓ بهره‌نرخ نه — می‌شود بیان نرخ به صورت که است وام مدت طول در هزینه‌ها کل APR
- ✓ است وام مبلغ از درصدی به عنوان وام مدت طول در پرداخت‌شده بهره کل TIP
- ✓ شوند به روزرسانی نهایی‌سازی زمان در قانونی تعهد منعکس کردن برای باید TIP و APR

4.11 تسویه افشای نمونه فرم برابر در استاندارد فرم

بیشتر) هستند RESPA مشمول که فدرال دولت با مرتبط مسکن وام‌های برای، (CFPB، TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر عناصر همه جمله از کنند، استفاده آن از باید طلبکاران که است استاندارد فرم یک تسویه افشای خالی فرم، (مسکن وام‌های فدرال دولت با مرتبط مسکن وام که پوشش تحت معاملات سایر برای زیرخط‌گذاری و سایه‌زنی پررنگ‌سازی، قلم، اندازه مانند اساساً قالبی در را اطلاعات همان باید افشاها اما نیست، آن از عیناً استفاده به نیازی که است نمونه فرم یک فرم این نیستند، می‌کند فراهم (safe harbor) امن پناهگاه دقیق، تکمیل صورت در مناسب، نمونه فرم یک از استفاده باشند داشته مشابه

- ✓ کنند استفاده قالب‌بندی عناصر همه با تسویه افشای استاندارد فرم از باید فدرال دولت با مرتبط مسکن وام‌های
- ✓ کنند استفاده مشابه اساساً قالب و محتوا با نمونه فرم یک از می‌توانند فدرال دولت با غیرمرتبط پوشش تحت وام‌های
- ✓ می‌کند فراهم (safe harbor) امن پناهگاه مناسب نمونه فرم یک از صحیح استفاده

4.12 معامله بستن افشاییه ۱ صفحه محتوای

مبلغ وام شرایط جدول عمومی، اطلاعات شامل معامله بستن افشاییه ۱ صفحه (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون تحت هزینه‌های جدول و پیش‌بینی‌شده، پرداخت‌های جدول، (بالونی پرداخت پیش‌پرداخت، جریمه ماهانه، بهره و اصل بهره، نرخ وام، است) (معامله بستن برای لازم نقد وجه و بستن هزینه‌های) معامله بستن هنگام

- ✓ میکند افشا را بستن هنگام هزینه‌های و پیش‌بینی‌شده، پرداخت‌های وام، شرایط عمومی، اطلاعات ۱ صفحه
- ✓ می‌دهند نشان را بالونی پرداخت و پیش‌پرداخت، جریمه (P&I) بهره و اصل بهره، نرخ وام، مبلغ وام شرایط جدول
- ✓ می‌دهند نشان را معامله بستن برای لازم نقد وجه و بستن هزینه‌های بستن، هنگام هزینه‌های

4.13 دیسکلوزر کلوزینگ ۳ صفحه محتوای

تسویه برای لازم نقدینگی محاسبه جدول شامل دیسکلوزر کلوزینگ ۳ صفحه (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون طبق چه می‌دهند نشان که است (Summaries of Transactions) معاملات خلاصه جدول‌های و (Calculating Cash to Close) مبالغ می‌دهند ارائه معامله فروشنده سمت و وام‌گیرنده سمت از خلاصه‌ای و کرده تغییر (Loan Estimate) وام برآورد از چیزی (تسویه برای لازم نقدینگی و پرداخت‌شده، مبالغ وام‌گیرنده، توسط پرداخت قابل

- ✓ (S 1026.38(i)) می‌کند افشا را Calculating Cash to Close جدول ۳ صفحه
- ✓ (k) و (S 1026.38(j)) می‌کند افشا دو هر فروشنده و وام‌گیرنده برای را Summaries of Transactions جدول‌های ۳ صفحه
- ✓ می‌دهد توضیح را تغییرات و مقایسه نهایی ارقام با را وام برآورد Calculating Cash to Close جدول

4.14 تحویل مجاز روش‌های

با یا پست، طریق از حضوری، می‌تواند (Closing Disclosure) پایانی افشای (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر صرف نظر (E-SIGN) قانون در مصرف‌کننده رضایت الزامات به مشروط (شود داده تحویل ایمیل جمله از الکترونیکی روش‌های کند دریافت معامله نهایی‌سازی از پیش کاری روز سه حداقل را آن واقعاً باید مصرف‌کننده روش، از

- ✓ (S 1026.38(t)(3)(iii)) شود ارائه ایمیل جمله از الکترونیکی یا پست، طریق از حضوری، می‌تواند
- ✓ باشد داشته مطابقت (E-SIGN (15 U.S.C. 7001 et seq.) قانون با باید الکترونیکی تحویل
- ✓ (S 1026.19(f)(1)(ii)(A)) کند دریافت معامله نهایی‌سازی از پیش کاری روز سه حداقل را آن باید مصرف‌کننده

4.15 طلبکارطرف از تسویه نماینده توسط تحویل

به را پایانی افشای تا ببندند قرارداد تسویه نمایندگان با می‌توانند طلبکاران (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر نقص یا خطا هرگونه قبال در قانونی نظر از طلبکار حال، این با •کنند تقسیم را آن تکمیل مسئولیت و کنند ارائه مصرف‌کننده •می‌ماند باقی مسئول

- ✓ (§ 1026.19(f)(1)(v)) کنند استفاده تسویه نمایندگان از پایانی افشای ارائه برای می‌توانند طلبکاران
- ✓ می‌ماند باقی مسئول نقص‌ها یا خطاها قبال در قانونی نظر از طلبکار می‌دهد، انجام را ارائه تسویه نماینده وقتی حتی

4.16 فروشنده پایانی افشای مسئولیت

شرایط که دهد ارائه پایانی افشای یک فروشنده به است موظف تسویه نماینده (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر برای فقط جداگانه افشای یک یا مصرف‌کننده پایانی افشای از نسخه یک می‌تواند این •کنند منعکس را فروشنده معامله واقعی •باشد فروشنده

- ✓ (§ 1026.19(f)(4)(i)) کند منعکس را فروشنده واقعی شرایط که دهد ارائه پایانی افشای یک فروشنده به باید تسویه نماینده
- ✓ فروشنده برای فقط جداگانه نسخه یک یا کند دریافت را خریدار افشای از نسخه‌ای یا است ممکن فروشنده
- ✓ شوند حذف نمی‌توانند و شوند افشا باید فروشنده توسط پرداخت شده املاک کمیسیون‌های

4.17 مصرف‌کننده چند به تحویل

به‌طور باید (Closing Disclosure) پایانی افشای سند فسخ، قابل معاملات در (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر که مصرف‌کننده‌ای هر به را آن می‌توان فسخ، غیرقابل معاملات در •شود ارائه دارد فسخ حق که مصرف‌کننده‌ای هر به جداگانه •کردارائه دارد اصلی مسئولیت

- ✓ (§ 1026.23) کند دریافت را (Closing Disclosure) پایانی افشای سند باید دارد فسخ حق که مصرف‌کننده‌ای هر •فسخ قابل معاملات
- ✓ (§ 1026.17(d)) شود ارائه دارد اصلی مسئولیت که مصرف‌کننده‌ای هر به است ممکن افشا •فسخ غیرقابل معاملات

4.18 فروشنده افشای تحویل زمان بندی

روز تا حداکثر را دیسکلوزر کلوزینگ از فروشنده نسخه باید تسویه عامل (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر •دهد ارائه فروشنده به معامله نهایی‌سازی

- ✓ (§ 1026.19(f)(4)(iii)) کند دریافت معامله نهایی‌سازی روز تا حداکثر را دیسکلوزر کلوزینگ باید فروشنده
- ✓ نمی‌شود اعمال فروشنده نسخه بر فروشنده پیش از موعد سه‌روزه الزام

4.19 بستن افشاگری و وام برآورد در فروشنده اعتبارات

می‌شوند؛ ظاهر بستن برای نقد محاسبه جدول در فروشنده کلی اعتبارات (CFPB، RESPA، TILA) فدرال قانون اساس بر در • شوند منعکس بستن برای نقد جدول در یا شهریه آن کل در است ممکن (خاصی شهریه جبران) فروشنده خاص اعتبارات بستن برای نقد محاسبه جداول در کلی اعتبارات و می‌شوند ظاهر فروشنده پرداختی ستون در خاص اعتبارات بستن، افشاگری • کنده دایت جزئیات به را مصرف‌کننده که دارد بیانی به نیاز فرم دو بین اعتبارات در جوهری تفاوت • معاملات خلاصه و

- ✓ را خاص شهریه است ممکن فروشنده خاص اعتبارات می‌شوند؛ افشا بستن برای نقد محاسبه جدول در فروشنده کلی اعتبارات شوند ظاهر بستن برای نقد در یا کنند جبران
- ✓ خلاصه و بستن برای نقد در کلی اعتبارات می‌روند؛ فروشنده پرداختی ستون در فروشنده خاص اعتبارات بستن، افشاگری در می‌روند معاملات
- ✓ جزئیات به را مصرف‌کننده که دارد بیانی به نیاز بستن افشاگری و وام برآورد بین فروشنده اعتبارات در شدن گرد غیر تفاوت کند مراجعه
- ✓ (پایب افزایش بعداً هزینه اگر شود حسن نیت تحمل نقض باعث می‌تواند وام برآورد از فروشنده توسط پوشش‌شده هزینه حذف (دارند صفر تحمل ارزیابی‌ها مثال، برای

4.20 وام اطلاعات بخش محتوای

نوع محصول، هدف، وام، مدت پایانی، افشای ۱ صفحه در وام اطلاعات زیر عنوان (5)(a) 1026.38 §) فدرال قانون اساس بر • می‌کند افشا را (# MIC) مسکن وام بیمه پرونده شماره طلبکار، نیاز صورت در و (# Loan ID) طلبکار وام شناسایی شماره وام، به روزرسانی معامله اتمام زمان در شرایط دادن نشان برای اما می‌کنند، استفاده وام برآورد در مشابه تعاریف از موارد این • می‌شوند

- ✓ • می‌کند افشا را (نیاز صورت در) # MIC و # Loan ID وام، نوع محصول، هدف، وام، مدت وام، اطلاعات بخش
- ✓ • است VA و FHA متعارف، شامل وام نوع گزینه‌های
- ✓ • می‌شوند به روزرسانی معامله اتمام زمان در اما می‌شوند، تعریف وام برآورد مشابه موارد این

4.21 هزینه‌ها سایر و وام هزینه‌های ساختار

تقسیم هزینه‌ها سایر و وام هزینه‌های به را معامله بستن هزینه‌های جزئیات ۲ صفحه، (1026.38(f)-(h) §) فدرال قانون طبق توسط پرداخت شده، (معامله بستن از پیش / معامله بستن زمان در) وام‌گیرنده توسط پرداخت شده برای ستون‌هایی با می‌کند، صدور هزینه‌های شامل وام هزینه‌های دیگران توسط پرداخت شده و، (معامله بستن از پیش / معامله بستن زمان در) فروشنده می‌شود است کرده جست‌وجو آن‌ها برای وام‌گیرنده که خدماتی و است، نکرده جست‌وجو آن‌ها برای وام‌گیرنده که خدماتی وام، کرد حذف نمی‌توان نیاز عدم صورت در حتی را امتیازها مانند الزامی اقسام

- ✓ هر دیگران؛ توسط پرداخت شده و فروشنده، توسط پرداخت شده وام‌گیرنده، توسط پرداخت شده از عبارت‌اند ۲ صفحه ستون‌های معامله بستن از پیش / معامله بستن زمان در حالت دو با یک
- ✓ کرد حذف استفاده نشدن صورت در حتی نمی‌توان را وام صدور هزینه‌های در امتیازها مانند الزامی اقسام
- ✓ شوند تقسیم 2b و 2a صفحات به نیاز صورت در است ممکن هزینه‌ها سایر و وام هزینه‌های جداول

4.22 امانی حساب اولیه پرداخت و پیش‌پرداخت‌ها

اولیه پرداخت پیش‌پرداخت‌ها، دولتی، عوارض و مالیات‌ها شامل هزینه‌ها سایر، (1026.38(g) §) فدرال قانون اساس بر زمان بندی شده پرداخت نخستین از پیش که هستند اقلامی پیش‌پرداخت‌ها است موارد سایر و تسویه، زمان در امانی حساب دیگر قلم سه حداکثر و دارایی، بر مالیات پیش‌پرداخت شده، سود مسکن، وام بیمه حق خانه، مالک بیمه حق می‌شوند پرداخت می‌شود محاسبه X آیین‌نامه اساس بر که است تجمعی تعدیل تسویه، زمان در امانی حساب اولیه پرداخت بخش در قلم آخرین

- ✓ ۳ حداکثر به علاوه) است دارایی بر مالیات و پیش‌پرداخت شده، سود مسکن، وام بیمه خانه، مالک بیمه شامل پیش‌پرداخت‌ها (دیگر مورد)
- ✓ دهد نشان را کل مبلغ و مربوط زمانی دوره باید پیش‌پرداخت قلم هر
- ✓ می‌شود محاسبه X آیین‌نامه اساس بر که است تجمعی تعدیل تسویه، زمان در امانی حساب اولیه پرداخت در قلم آخرین

4.23 سپرده و معاملات خلاصه‌های

فروشنده و وام‌گیرنده از که میدهد نشان را مبالغی معاملات خلاصه‌های جدول، (1026.38(j),(k) §) فدرال قانون اساس بر به فروش قرارداد تحت که است مبلغی سپرده است قدیمی HUD-1 شبیه و میشود، پرداخت آنان به یا میشود دریافت کمیسیون‌های برای اما می‌گردد، کسر نمایش داده شده سپرده از شود، اعمال تسویه هزینه یک برای اگر میشود؛ واریز امانی حساب مصرف‌کننده به فروشنده سوی از عمومی اعتبارهای فروشنده اعتبارهای نمی‌شود انجام کسری هیچ ۲ صفحه در افشا شده املاک هستند

- ✓ پیشین HUD-1 مشابه میکنند، افشا را فروشنده و وام‌گیرنده مبالغ معاملات خلاصه‌های
- ✓ میشود پرداخت امانی حساب به فروش قرارداد تحت که (earnest money) کار انجام حسن وجه = سپرده
- ✓

نمیشود انجام ۲ صفحه در افشاشده املاک کمیسیونهای برای سپرده از کسری هیچ

4.24 (Cash to Close) معامله بستن زمان در وامگیرنده نقد وجه محاسبه

بدهی مبالغ کل کردن جمع با وامگیرنده Cash to Close مبلغ، (Closing Disclosure) تسویه افشای در معاملات خلاصه در تحت CFPB توسط که TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر می شود محاسبه است شده پرداخت قبلاً که مبالغی با وامگیرنده بگیرد پس نقد پول یا بیاورد نقد پول معامله بستن زمان در باید وامگیرنده که می دهد نشان افشا، (می شود اجرا Regulation Z

- ✓ می شود افشا مثبت عدد یک به عنوان معامله بستن زمان در وامگیرنده بدهی مبلغ کل
- ✓ می شود افشا منفی عدد یک به عنوان است شده پرداخت او طرف از یا وامگیرنده توسط قبلاً که مبلغی کل
- ✓ «Cash to Close» عنوان با بودن منفی صورت در و «Cash to Close From Borrower» عنوان با بودن مثبت صورت در مجموع می شود داده نشان مثبت عدد یک به صورت حالت دو هر در می شود؛ افشا «Close To Borrower»

4.25 تسویه زمان در فروشنده به پرداخت قابل مبلغ

فروش قیمت اساس بر عمدتاً و می کند دریافت فروشنده که است مبلغی کل تسویه، زمان در فروشنده به پرداخت قابل مبلغ بند CFPB، اداره Z مقرره تحت تسویه افشای برای فدرال الزام یک این است پیش پرداخت شده ارقام و تعدیل ها به علاوه است § 1026.38(k)(1)

- ✓ است ملک فروش قیمت شامل فروشنده به پرداخت قابل مبلغ
- ✓ است شده گنجانده فروش در که است شخصی اموال هر فروش قیمت شامل
- ✓ که پیش پرداخت شده ای ارقام) است کرده پرداخت پیشاپیش فروشنده که است ارقامی به مربوط تعدیل های و تعدیل ها شامل (است بدهکار خریدار)
- ✓ نمی شوند گرفته نظر در شخصی اموال به عنوان تسویه افشای برای (manufactured homes) پیش ساخته خانه های

4.26 تسویه زمان در فروشنده بدهی مبلغ

فروشنده، توسط پرداخت شده هزینه های شامل و می دهد کاهش را فروشنده عواید تسویه، زمان در فروشنده بدهی مبلغ مبلغی از مبالغ این، (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2)) فدرال قانون اساس بر است بدهی ها کامل پرداخت و اعتبارها می شوند کسر شود پرداخت فروشنده به باید که

- ✓ است فروشنده اعتبار و فروشنده، توسط تسویه زمان در پرداخت شده تسویه هزینه های مازاد، سپرده شامل
- ✓ است فروشنده تعهدات سایر و دوم و اول رهنی وام های کامل پرداخت شامل
- ✓ می شوند پرداخت معوق به صورت که مالیات هایی (مثال برای) است فروشنده توسط پرداخت نشده ارقام برای تعدیل هایی شامل (است بدهکار خریدار به آن ها بابت فروشنده و

4.27 تسویه زمان در فروشنده نقد محاسبه

به پرداخت قابل مبلغ کل تسویه، زمان در فروشنده نقد، (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(3)) فدرال قانون اساس بر دریافت وجهی تسویه زمان در فروشنده آیا که می‌دهد نشان و می‌کند تهاتر فروشنده از پرداخت قابل مبلغ کل با را فروشنده •پردازد وجهی باید یا می‌کند

- ✓ نشان منفی صورت به فروشنده از پرداخت قابل مبلغ کل مثبت؛ صورت به تسویه زمان در فروشنده به پرداخت قابل مبلغ کل می‌شود داده
- ✓ می‌شود افشا «فروشنده از نقد» عنوان به منفی مجموع و «فروشنده به نقد» عنوان به مثبت مجموع
- ✓ می‌شود افشا مثبت عدد یک عنوان به همیشه مجموع

4.28 دیسکلوزر کلوزینگ ۴ صفحه در وام افشاهای

از را وام‌گیرنده که است وام افشاهای جدول شامل، «وام این درباره تکمیلی اطلاعات» زیر دیسکلوزر، کلوزینگ ۴ صفحه •است الزامی Regulation Z § 1026.38(l) فدرال مقررات طبق مورد این •می‌کند مطلع وام کلیدی ویژگی‌های

- ✓ خیر یا است (assumable) واگذاری قابل آینده خریدار توسط وام آیا که می‌کند افشا
- ✓ می‌کند افشا را Negative Amortization احتمال و Late Payment شرایط، Demand Feature ویژگی
- ✓ افشا را می‌کند اعطا (Security Interest) وثیقه حق ملک به نسبت وام‌گیرنده اینکه و وام‌دهنده Partial Payments سیاست می‌کند
- ✓ بدهد دست از را ملک است ممکن اقساط پرداخت عدم صورت در وام‌گیرنده که می‌کند بیان

4.29 امانی حساب افشای

ایجاد (توقیفی) امانی حساب آیا که کند مشخص باید پایانی افشای، (CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7)) فدرال قانون اساس بر هزینه هرگونه و برآوردی ملک هزینه‌های باشد، نشده ایجاد امانی حساب هیچ اگر •چیسست مربوطه مبالغ و است شده •می‌شود افشا چشم‌پوشی

- ✓ پرداخت و امانی، اولیه پرداخت، ¹ سال در امانی شده غیر و امانی شده ملک هزینه‌های •می‌شود ایجاد امانی حساب که هنگامی کنیدا فشا را امانی ماهانه
- ✓ کنیدا فشا را امانی چشم‌پوشی هزینه هرگونه و ¹ سال در برآوردی ملک هزینه‌های •ندارد وجود امانی حساب که هنگامی
- ✓ لیزه‌ولد پرداخت‌های و زمین، اجاره تعاونی، /کندومینیوم/HOA هزینه‌های صاحبخانه، بیمه ملک، مالیات شامل ملک هزینه‌های است
- ✓

است. شده داده نشان² صفحه در که تسویه زمان در اولیه پرداخت جزء جمع با است برابر امانی اولیه پرداخت

4.30 افشاهای سایر جدول

جزئیات ارزیابی، حقوق درباره را گیرنده وام افشاهای سایر جدول (CFPB Regulation Z § 1026.38(p))، فدرال قانون اساس بر
کندمی مطلع بهره مالیاتی کسرپذیری و مجدد، مالی تأمین توقیف، از پس مسئولیت قرارداد،

- ✓ کندمی افشا را ارزیابی هر از ای نسخه دریافت برای گیرنده وام حق
- ✓ خیریا کند می محافظت توقیف از پس مسئولیت برابر در گیرنده وام از ایالتی قانون آیا که کند می افشا
- ✓ کندمی افشا را وام بهره مالیاتی کسورات و مجدد مالی تأمین توانایی درباره اظهاراتی

4.31 ارزیابی افشای الزام

مشمول وام‌های و بالاتر قیمت با رهنی وام‌های برای باید ارزیابی بیانیه (1)(m) ۲۰۱۰۷۳ بند Z، مقررات) فدرال قانون طبق
روز ۳ حداقل اضافی هزینه بدون باید ارزیابی از نسخه‌ای که دهد اطلاع وام‌گیرنده به و شود ارائه اعتباری برابر فرصت قانون
گردارائه معامله تسویه از پیش

- ✓ است الزامی ECOA پوشش تحت وام‌های و (12 CFR 1026.35) در تعریف شده) بالاتر قیمت با رهنی وام‌های برای
- ✓ کندارائه معامله تسویه از پیش روز ۳ حداقل اضافی هزینه بدون را ارزیابی نسخه باید وام‌دهنده

4.32 نهایی افشای ۲ صفحه هزینه جزئیات

و Loan Costs جدول‌های (Closing Disclosure) نهایی افشای ۲ صفحه (CFPB، TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر
Other Costs وام ایجاد هزینه‌های شامل Loan Costs می‌کند افشا «بستن هزینه جزئیات» عنوان تحت را
خودش آن‌ها برای وام‌گیرنده که خدماتی و است، نکرده انتخاب تأمین‌کننده خودش آن‌ها برای وام‌گیرنده که خدماتی،
(prepaids) هزینه پیش‌پرداخت‌های دولتی، عوارض / مالیات شامل Other Costs می‌شود است، کرده انتخاب تأمین‌کننده
است دیگر اقلام و (escrow) امانی سپرده اولیه پرداخت‌های

- ✓ می‌دهد نشان «بستن هزینه جزئیات» عنوان تحت را Other Costs و Loan Costs ۲ صفحه
- ✓ توسط تأمین‌کننده انتخاب با خدمات و وام‌گیرنده، توسط تأمین‌کننده انتخاب بدون خدمات وام، ایجاد هزینه‌های به Loan Costs
می‌شود تقسیم وام‌گیرنده
- ✓ است امانی سپرده اولیه پرداخت‌های و هزینه، پیش‌پرداخت‌های دولتی، عوارض شامل Other Costs

4.33 پرداخت‌ها و تسویه‌ها جایگزین جدول

در که ثانویه وثیقه حق با هم‌زمان وام‌های برای و فروشنده بدون معاملات برای (CFPB, RESPA-TILA) فدرال قانون اساس بر جدول از می‌توان می‌دهد، پوشش را فروشنده معامله کل (first-lien Closing Disclosure) اول وثیقه حق تسویه‌ای افشای آن کرد استفاده Summaries of Transactions جدول به‌جای پرداخت‌ها و تسویه‌ها جایگزین.

- ✓ (t)(5)(vii)(B) و § 1026.38(e)(4) کنند استفاده پرداخت‌ها و تسویه‌ها جایگزین جدول از می‌توانند فروشنده بدون معاملات
- ✓ یا (Summaries of Transactions) معاملات خلاصه‌های جدول در (تلورانس تخطی‌های رفع برای مثلاً) مبلغ اصل کاهش‌های می‌شوند افشا پرداخت‌ها و تسویه‌ها جایگزین جدول

4.34 وام‌دهنده اعتبارات و هزینه‌ها سایر

(Loan Estimate) وام برآورد در که است هزینه‌هایی شامل «سایر» موارد (h), (g)(4) § 1026.38) فدرال قانون اساس بر می‌شوند، پرداخت معامله تکمیل زمان در که کندو /HOA هزینه‌های املاک، کارگزاری حق الزحمه مانند نیستند، الزامی تسویه هزینه‌های تمام از است عبارت (وام‌گیرنده پرداختی) تسویه هزینه‌های مجموع بازرسی هزینه‌های و خانه، گارانتی‌های داده نشان وام‌دهنده اعتبارات به‌عنوان (منبع به توجه بدون) وام‌دهنده عمومی اعتبارات وام‌دهنده اعتبارات منهای مصرف‌کننده می‌شود گنجانده نیز مازاد هزینه یک رفع برای تعدیل هر می‌شوند؛

- ✓ است بازرسی هزینه‌های و خانه، گارانتی‌های کندو، /HOA هزینه‌های املاک، کارگزاری حق الزحمه شامل هزینه‌ها سایر
- ✓ وام‌دهنده اعتبارات منهای مصرف‌کننده تسویه هزینه‌های = (وام‌گیرنده پرداختی) تسویه هزینه‌های مجموع
- ✓ ندارد تأثیری CD در املاک کمیسیون مبالغ بر (earnest money deposit) نیت حسن سپرده

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 می‌شوند جدید سه‌روزه انتظار دوره یک موجب که تغییر سه

دوره یک آغاز موجب (consummation) نهایی‌سازی از پیش تغییر سه تنها (TILA-RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر
 • شود اضافه پیش‌پرداخت جریمه یا کند، تغییر وام محصول شود، نادرست افشاشده APR: می‌شوند جدید کاری روز سه انتظار
 • نمی‌کنند ایجاد جدیدی انتظار دوره اما هستند، آن از پیش یا نهایی‌سازی زمان در اصلاح‌شده افشای ارائه مستلزم تغییرات سایر

- ✓ (A) § 1026.19(f)(2)(ii) است الزامی جدید سه‌روزه انتظار دوره افشاشده، APR شدن نادرست صورت در
- ✓ (B) § 1026.19(f)(2)(ii) است الزامی جدید سه‌روزه انتظار دوره وام، محصول تغییر صورت در
- ✓ (C) § 1026.19(f)(2)(ii) است الزامی جدید سه‌روزه انتظار دوره پیش‌پرداخت، جریمه افزودن صورت در
- ✓ § 1026.19(f) جدید انتظار دوره بدون هستند، آن از پیش یا نهایی‌سازی زمان در اصلاح‌شده افشای ارائه مستلزم تغییرات سایر (2)(i))

5.2 اولیه پایانی افشای از پس نرخ قفل

نتیجه در و شود قفل طلبکار توسط پایانی افشای ارائه از پس بهره نرخ اگر (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر
 اگر • کنند ارائه اصلاح‌شده پایانی افشای یک معامله نهایی‌شدن از پیش یا زمان در باید طلبکار شوند، نادرست شرایط یا هزینه‌ها
 • می‌شود آغاز کاری روز سه جدید انتظار دوره یک شود، قبلی افشاشده (APR) سالانه درصدی نرخ شدن نادرست باعث نرخ قفل

- ✓ است الزامی اصلاح‌شده پایانی افشای شود، شرایط یا هزینه‌ها شدن نادرست باعث نرخ قفل اگر
- ✓ نیست الزامی اصلاح‌شده پایانی افشای نشوند، نادرست نرخ قفل نتیجه در شرایط / هزینه‌ها اگر
- ✓ ارائه معامله نهایی‌شدن از پیش کاری روز سه حداقل باید اصلاح‌شده پایانی افشای شود، APR شدن نادرست باعث نرخ قفل اگر
 شود
- ✓ شوند به روزرسانی است دسترس در معقول به‌طور که اطلاعاتی بهترین اساس بر باید اصلاح‌شده پایانی افشای

5.3 الزامی‌اصلاحات دسته سه

افشای یک می‌شوند، پایانی افشای شدن نادرست باعث تغییرات که زمانی (CFPB, TILA-RESPA) فدرال قانون اساس بر که معامله نهایی‌سازی از پیش تغییرات: دارد وجود دسته سه. است الزامی تغییر یافته شرایط تمام با همراه اصلاح شده پایانی نهایی‌سازی از پس تغییرات و نیستند، آن مستلزم که معامله نهایی‌سازی از پیش تغییرات هستند، جدید انتظار دوره مستلزم معامله.

- ✓ از پیش جدید، انتظار دوره با معامله نهایی‌سازی از پیش: هستند الزامی § 1026.19(f)(2) تحت دسته سه در اصلاحات
- ✓ معامله نهایی‌سازی از پس و جدید، انتظار دوره بدون معامله نهایی‌سازی
- ✓ باشد تغییر یافته شرایط تمام باید اصلاح شده پایانی افشای یک
- ✓ تلورانس‌ها بازنشانی برای اصلاح شده پایانی افشای از می‌توان می‌دهد، رخ محرک رویداد یا تغییر یافته وضعیت یک که هنگامی کرد استفاده.

5.4 اعلام شده حد از بیش APR و APR نادرستی

APR دقت به نه، یا می‌شود جدید انتظار دوره شروع باعث APR تغییر اینکه (CFPB, TILA-RESPA) فدرال قانون اساس بر احتمالاً و شود تلقی نادرست Z مقررات تحت می‌تواند نیز اعلام شده حد از بیش APR حتی: دارد بستگی § 1026.22(a) تحت باشد جدید انتظار دوره مستلزم

- ✓ § 1026.22(a)(4) در مسکن وام ویژه قواعد با می‌شود، تعیین § 1026.22(a) تحت APR دقت
- ✓ کند آغاز را جدیدی سه‌روزه انتظار دوره و باشد نادرست همچنان است ممکن اعلام شده حد از بیش APR

5.5 تسویه افشاییه بررسی برای مصرف‌کننده حق

جریمه افزودن یا وام، محصول (APR)، سالانه درصد نرخ از غیر تغییراتی برای (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون تحت حال، این با: کند ارائه (consummation) معامله تکمیل روز تا را اصلاح شده تسویه افشاییه نیست ملزم طلبکار پیش‌پرداخت، هرگونه باید بررسی شده افشاییه آن و کند، بررسی را تسویه افشاییه معامله، تکمیل از پیش کاری روز در دارد حق مصرف‌کننده کند منعکس است، شناخته شده طلبکار برای زمان آن در که را شرایط یا هزینه تعدیل

- ✓ ارائه باید معامله تکمیل روز تا فقط اصلاح شده تسویه افشاییه پیش‌پرداخت، جریمه یا وام، محصول APR، از غیر تغییرات برای شود
- ✓ کند بررسی را تسویه افشاییه معامله، تکمیل از پیش کاری روز در دارد حق مصرف‌کننده
- ✓ است بوده شناخته شده طلبکار برای بررسی هنگام که دهد نشان را تعدیل‌هایی باید بررسی شده تسویه افشاییه
- ✓ بدهند را تسویه افشاییه بررسی اجازه مصرف‌کنندگان به تسویه نمایندگان که دهند ترتیبی می‌توانند طلبکاران

5.6 معامله اتمام از پس اصلاح شده پایانی افشای

دهد رخ تسویه با مرتبط رویداد معامله اتمام از پس تقویمی روز ۰۳ دوره در اگر (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر پایانی افشای باید بستانکاران می‌کند، پرداخت مصرف‌کننده که شود مبلغی تغییر و پایانی افشای شدن نادرست باعث که یا تحویل بستانکار، توسط کافی اطلاعات دریافت از پس تقویمی روز ۰۳ تا حداکثر باید اصلاح شده افشای • دهند ارائه اصلاح شده • شود ارسال

- ✓ پایانی افشای می‌دهند، تغییر را مصرف‌کننده پرداختی مبالغ که معامله اتمام از پس تقویمی روز ۰۳ در تسویه رویدادهای برای است الزامی اصلاح شده
- ✓ شود ارسال یا تحویل کافی، اطلاعات دریافت از پس تقویمی روز ۰۳ تا حداکثر اصلاح شده افشای باید
- ✓ نمی‌شوند اصلاح شده پایانی افشای الزام باعث به تنهایی روز شمار بهره در صرفاً تغییرات
- ✓ افزایش مانند نامرتب رویدادهای باشد؛ متفاوت افشاشده مبلغ با که است سند ثبت هزینه دارد، نیاز اصلاح به که مثال یک ندارند نیاز اصلاح به مالیات

5.7 روزه ۰۶ اصلاح بازه و دفتری خطاهای

دفتری خطاهای رفع برای اصلاح شده Closing Disclosure یک باید طلبکاران (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر • نمایند فراهم consummation از پس تقویمی روز ۰۶ تا حداکثر را tolerance نقض‌های رفع مستندات و کنند ارائه غیر عددی • نگذار تأثیر تحویل / زمان بندی الزامات یا عددی افشای بر که می‌شود محسوب دفتری زمانی تنها خطا یک

- ✓ شوند اصلاح consummation از پس تقویمی روز ۰۶ ظرف باید غیر عددی دفتری خطاهای
- ✓ نگذار تأثیر تحویل / زمان بندی الزامات یا عددی افشای بر که می‌شود محسوب دفتری زمانی تنها خطا یک
- ✓ نیست دفتری (می‌گذار تأثیر تحویل بر که) ملک نادرست نشانی است؛ دفتری نادرست تسویه خدمات ارائه دهند از بردن نام

5.8 فروشنده برای تسویه نماینده اصلاح شده افشای

یک که دهند ارائه اصلاح شده پایانی افشای صورتی در باید تسویه نمایندگان (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر پرداخت فروشنده توسط واقعاً که را مبلغی و کند نادرست را افشا معامله، تکمیل از پس روز 30 ظرف تسویه با مرتبط رویداد • شود ارسال پست طریق از یا شود داده تحویل کافی اطلاعات دریافت از تقویمی روز 30 ظرف باید • دهد تغییر است شده

- ✓ تکمیل از پس روز 30 ظرف رویدادهای از ناشی فروشنده پرداختی مبلغ تغییرات برای را پایانی افشای باید تسویه نمایندگان کنند اصلاح معامله
- ✓ شود ارسال پست طریق از یا شود داده تحویل کافی اطلاعات دریافت از تقویمی روز 30 ظرف باید اصلاح شده افشای

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 ساخت و ساز و وام‌های پوشش

املاک با و هستند بسته‌شده مصرفی اعتباری معاملات که ساخت و ساز وام‌های (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر هدف با (HELOC) باز ساخت و ساز وام‌های هستند TILA-RESPA قاعده مشمول می‌شوند، تضمین تعاونی واحد یک یا واقعی نمی‌گیرند قرار پوشش تحت غیرمصرفی یا تجاری،

✓ TILA-RESPA قاعده مشمول می‌شوند، تضمین تعاونی واحد یک یا واقعی املاک با که بسته‌شده مصرفی ساخت و ساز وام‌های هستند

✓ نمی‌گیرند قرار پوشش تحت غیرمصرفی یا تجاری، هدف با باز، ساخت و ساز وام‌های

6.2 معامله دو برابر در معامله یک افشای گزینه‌های

(کند افشا معامله یک به صورت را دائمی - ساختمانی وام می‌تواند طلبکار یک (CFPB, TILA/RESPA) فدرال قانون اساس بر افشای و وام برآورد) جداگانه معامله دو به صورت یا (می‌دهد پوشش را مرحله دو هر که واحد تسویه افشای و وام برآورد یک باشد داشته وجود تسویه دو یا یک که است آن از مستقل انتخاب این) - (مرحله هر برای جداگانه تسویه

✓ شود افشا جداگانه معامله دو یا معامله یک به صورت است ممکن دائمی - ساختمانی وام

✓ نیست جداگانه قرارداد دو یا تعهد، سند دو تسویه، دو مستلزم معامله دو به صورت افشا

✓ باشد داشته وجود دائمی مرحله و ساختمانی مرحله برای جداگانه تسویه‌های اگر حتی شود افشا است ممکن واحد معامله یک

✓ می‌دهد ارائه متعدد برداشت‌های با ساختمانی وام‌های بهره برآورد برای روش‌هایی D پیوست

6.3 ساختمانی وام‌های در وام برآورد زمانبندی

پس‌کاری روز سه‌ظرف مرحله هر برای باید طلبکار تراکنشی، دو افشاهای برای (TILA/RESPA, CFPB) فدرال قانون اساس بر درخواست آن از کاری روز سه‌ظرف (ها) وام‌برآورد شوند، ارائه همزمان درخواست دو هر اگر -کندارانه وام برآورد درخواست، از روز 60 از پیش زمانی هر اصلاح‌شده وام برآورد می‌دهد اجازه دائمی مرحله برای جداگانه افشاهای از استفاده -میشود سررسید -شود ارائه وام نهایی‌سازی از قبل

- ✓ گرددارسال یا شود داده تحویل مرحله هر برای درخواست دریافت از پس‌کاری روز سه‌ظرف باید وام برآورد
- ✓ است درخواست آن از کاری روز سه‌ظرف (ها) وام‌برآورد ارائه مهلت شود، داده درخواست هم با مرحله دو هر برای اگر
- ✓ شود ارائه وام نهایی‌سازی از پیش روز 60 تا اصلاح‌شده وام برآورد می‌دهند اجازه دائمی مرحله جداگانه افشاهای

6.4 TILA-RESPA اضافی افشاهای

از پس افشاهای برخی بر قاعده این نهایی، افشای و وام برآورد بر علاوه (TILA-RESPA, CFPB) قاعده) فدرال قانون اساس بر § (امانی حساب بستن اخطار جمله از می‌گذارد، اثر نیز می‌شود ارائه خدمات ارائه‌دهندگان و طلبکاران توسط که انعقاد اخطارهای مانند Regulation Z، اخطارهای سایر (d) و § 1026.39(a) جزئی پرداخت سیاست افشای و § 1026.20(e) باشند لازم همچنان است ممکن § 1026.20 تحت بهره نرخ تعدیل

- ✓ است § 1026.39) جزئی پرداخت سیاست افشای و § 1026.20(e) (امانی حساب بستن اخطار شامل TILA-RESPA قاعده
- ✓ باشند لازم همچنان یکپارچه افشاهای بر علاوه است ممکن § 1026.20 تحت بهره نرخ تعدیل اخطارهای

6.5 امانی حساب بستن اطلاعیه دامنه و زمان

خدمات‌دهنده یا طلبکار هستند، الزام این مشمول که وام‌هایی برای (Z § 1026.20(e), CFPB) آیین‌نامه) فدرال قانون طبق باید اطلاعیه این -کندارانه مصرف‌کننده امانی حساب لغو از پیش کاری روز سه‌حداکثر را امانی حساب بستن اطلاعیه باید وام ملک بر اول وثیقه حق با که closed-end نوع از مصرفی اعتباری معامله با ارتباط در ایجاد شده امانی حساب لغو از پیش واحد یا سیار خانه شامل مسکونی واحد -معکوس مسکن وام‌های به‌جز شود؛ ارائه است، شده تضمین مسکونی واحد یا واقعی -می‌شود نیز تعاونی

- ✓ § 1026.20(e)(5) شود ارائه امانی حساب لغو از پیش کاری روز 3 حداقل باید امانی حساب بستن اطلاعیه
- ✓ به‌جز می‌شود، اعمال شده‌اند تضمین مسکونی واحد یا واقعی ملک بر اول وثیقه حق با که closed-end نوع از معاملات برای معکوس مسکن وام‌های
- ✓ § 1026.2(a)(19) است تعاونی واحد یا سیار خانه شامل مسکونی واحد

6.6 امانی حساب بستن اطلاعیه الزامی محتوای

باید وام خدمات دهندگان و طلبکاران، (می‌کند اجرا را آن CFPB که، § 1026.20(e) بند Z مقرر، TILA) فدرال قانون اساس بر شامل باید اطلاعیه این. دهندارائه امانی حساب بستن اطلاعیه مصرف‌کننده، (تراست/امپاند) امانی حساب لغو هنگام باید اکنون اینکه به‌ویژه کند، درک را امانی حساب دادن دست از پیامدهای مصرف‌کننده تا باشد مشخصی الزامی افشاهای کند پرداخت مستقیماً را خانه مالک بیمه و املاک مالیات

- ✓ شود، گفته نیز تراست یا امپاند حساب آن به است ممکن اینکه کند، افشا می‌شود بسته امانی حساب که را تاریخی باید اطلاعیه رابستن دلیل و
- ✓ که بپردازد، مستقیماً را (خانه مالک بیمه مالیات،) ملک هزینه‌های تمام باید مصرف‌کننده امانی، حساب بدون که دهد هشدار باید بود خواهد سال در بزرگ پرداخت دو یا یک در احتمالاً
- ✓ می‌کند فهرست تفکیک به را «امانی حساب بستن کارمزد» هر که باشد «شمار برای هزینه» جدول شامل باید
- ✓ دهندارائه بیشتر اطلاعات برای تلفنی شماره و کند بیان را ملک هزینه‌های پرداخت عدم پیامدهای باید

6.7 امانی حساب بستن اخطار تحویل زمانبندی

که دارد بستگی این به امانی حساب بستن اخطار تحویل زمان، (CFPB، § 1026.20(e)(5) بند Z مقرر) فدرال قانون اساس بر پستی صندوق قاعده دریافت، تعیین برای. باشد شده لغو دیگری دلیل به حساب آن یا باشد کرده لغو درخواست مصرف‌کننده می‌شود اعمال

- ✓ کند دریافت حساب شدن بسته از پیش کاری روز ۳ تا حداکثر را اخطار باید مصرف‌کننده کند، لغو درخواست مصرف‌کننده اگر
- ✓ کند دریافت حساب شدن بسته از پیش کاری روز ۳ تا حداکثر را اخطار باید مصرف‌کننده شود، لغو دیگری دلیل هر به اگر
- ✓ آن، تحویل یا شدن پست از پس کاری روز ۳ مصرف‌کننده نشود، داده تحویل حضوری اخطار اگر پستی، صندوق قاعده اساس بر می‌شود تلقی اخطار دریافت‌کننده
- ✓ کاری روز «تعریف» می‌شود گفته مشخص شده فدرال قانونی عمومی تعطیلات و یکشنبه‌ها به جز تقویمی روزهای همه به کاری روز می‌شود استفاده Closing Disclosure فرم برای که «مشخص

6.8 ساخت و ساز و ام‌های برای ارزش افشای

آیا که دارد این به بستگی کند افشا را ارزش یا فروش قیمت طلبکار اینکه (CFPB, RESPA/TILA) فدرال قانون اساس بر بدون کنید؛ افشا را قراردادی فروش قیمت فروشنده، با است معلوم فروش قیمت آیا و است فروشنده شامل معامله ارزش و گرنه کنید، افشا را ارزیابی شده ارزش دارد وجود ارزیابی اگر، (است زمین مالک قبل از مصرف کننده مثلاً) فروشنده را برآوردی

- ✓ افشا را ارزیابی شده / برآوردی ارزش باشد، ناشناخته LE در اگر کنید؛ افشا را قراردادی فروش قیمت فروشنده، دارای معاملات در کنید
- ✓ برآوردی ارزش صورت این غیر در کنید، افشا را ارزیابی شده ارزش دارد وجود ارزیابی اگر فروشنده، بدون معاملات در
- ✓ تأیید در اگر بهسازی‌ها جمله از کنید، افشا شده استفاده اعتباری معامله تأیید برای که را ارزشی Closing Disclosure در باشند استفاده
- ✓ کند استفاده درخواست زمان در مصرف کننده توسط ارائه شده برآورد از می تواند ندارد، را خود برآورد طلبکار اگر

6.9 امانی حساب بستن اطلاعیه قالب بندی الزامات

قالب بندی استاندارد های باید امانی حساب بستن اطلاعیه (CFPB, 1026.20(e)(4) بند Z مقررات) فدرال قانون اساس بر تنظیم مقررات H پیوست در H-29 فرم از الگوگیری با و باشد، برجسته و روشن مصرف کننده برای تا کند برآورده را مشخصی باشد شده

- ✓ باشد توجه قابل به آسانی و فهم قابل معقول به طور که قالبی در باشند، برجسته و روشن باید افشاها
- ✓ شود نوشته نقطه ای ۰۱ حداقل قلمی با باید
- ✓ شود گروه بندی یکجا H-29 نمونه فرم مشابه اساسی به طور و مطالب، سایر از جدا یک صفحه ای، سند یک جلوی سمت در باید

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 خانه مسکن وام بهره کسر بدهی محدودیت‌های

را خانه مسکن وام بهره می‌توانند مالیات‌دهندگان، (می‌شود اداره IRS توسط که داخلی، درآمد قانون) فدرال قانون اساس بر ارسال صورت در دلار ۵۷۳،۰۰۰ (دلار ۵۷،۰۰۰ نخستین فعلی، سقف کسندکسر شرایط واجد بدهی از محدودی مقدار برای اظهارنامه ارسال صورت در دلار ۵۰۰،۰۰۰) دلار میلیون ۱ بالاتر سقف است بدهی از (متأهل افراد توسط جداگانه اظهارنامه می‌شود اعمال ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش ایجاد شده تملک بدهی برای (متأهل افراد توسط جداگانه

- ✓ (متأهل افراد توسط جداگانه اظهارنامه ارسال صورت در دلار ۵۷۳،۰۰۰) است دلار ۵۷،۰۰۰ تملک بدهی کسر فعلی سقف
- ✓ می‌کند استفاده (MFS) برای دلار ۵۰۰،۰۰۰ دلار میلیون ۱ بالاتر سقف از ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش ایجاد شده بدهی
- ✓ می‌شوند اعمال دوم خانه و اصلی خانه مسکن وام‌های مجموع برای دلاری محدودیت‌های

7.2 مسکن سهام وام بهره محدودیت

یا ساخت خرید، برای وام عواید که است کسر قابل زمانی تنها اعتباری خط یا مسکن سهام وام بهره فدرال، قانون اساس بر یا خودرو پرداخت مثلاً) شود استفاده دیگر مقاصد برای عواید اگر شود استفاده است وام وثیقه که خانه‌ای اساسی بهبود بدهی ایجاد زمان از صرف نظر نیست، کسر قابل بهره، (شخصی هزینه‌های

- ✓ شود استفاده وثیقه خانه اساسی بهبود یا ساخت خرید، برای آن عواید که است کسر قابل زمانی تنها مسکن سهام وام بهره
- ✓ شود تضمین (شرایط واجد اقامتگاه) مالیات‌دهنده دوم یا اصلی خانه با باید وام
- ✓ می‌شود اعمال بدهی ایجاد زمان به توجه بدون محدودیت این

7.3 خانه مسکن وام بهره کسر شرایط

تضمین دوم خانه یا اصلی خانه با که می شود پرداخت وامی برای که است بهره ای هر مسکن وام بهره فدرال، قانون اساس بر موردی به صورت را کسورات Schedule A در و کند تسلیم را 1040/1040-SR فرم باید مالیات دهنده آن، کسر برای ۱۰ است شده مالکیت منافع آن در مالیات دهنده که باشد شرایط واجد خانه یک روی تضمین شده بدهی یک باید مسکن وام و کند، فهرست شود بازپرداخت وام که باشند داشته قصد باید وام دهنده هم و وام گیرنده هم ۱۰ دارد.

- ✓ کند فهرست موردی به صورت (1040 فرم) Schedule A در را کسورات باید مالیات دهنده
- ✓ باشد مالکیت منافع با شرایط واجد خانه یک روی تضمین شده بدهی یک باید مسکن وام
- ✓ باشند داشته را وام بازپرداخت قصد باید وام دهنده هم و وام گیرنده هم

7.4 کسر قابل کاملاً بهره دسته سه

بدهی (۱): گیرند قرار زیر دسته سه از یکی در وام ها اگر است کسر قابل کاملاً مسکن وام بهره تمام فدرال، قانون اساس بر ۳۱ از پس مسکن تحصیل بدهی (۲) است؛ شده گرفته آن از پیش یا ۷۸۹۱ اکتبر ۳۱ تاریخ در که (مکتسب حق دارای) گزند فادر مسکن تحصیل بدهی (۳) یا (MFS دلار ۵۰۰,۰۰۵) باشد کمتر یا دلار میلیون ۱ مجموع در که ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش و ۷۸۹۱ اکتبر (MFS دلار ۵۷۳,۰۰۰) باشد کمتر یا دلار ۵۷۰,۰۰۰ مجموع در که ۷۱۰۲ دسامبر ۵۱ از پس

- ✓ است کسر قابل کاملاً دلاری سقف هیچ بدون (آن از پیش یا ۷۸۹۱ اکتبر ۳۱ تاریخ در) گزند فادر بدهی
- ✓ است (MFS دلار ۵۰۰,۰۰۵) دلار میلیون ۱ برابر ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش مسکن تحصیل بدهی سقف
- ✓ است (MFS دلار ۵۷۳,۰۰۰) دلار ۵۷۰,۰۰۰ برابر ۷۱۰۲ دسامبر ۵۱ از پس مسکن تحصیل بدهی سقف

7.5 مسکن تملک بدهی محدودیت های و تعریف

یک اساسی بهبود یا ساخت خرید، برای ۷۸۹۱ اکتبر ۳۱ از بعد که است مسکنی وام مسکن تملک بدهی فدرال، قانون اساس بر دسامبر ۶۱ از پیش تضمین شده بدهی برای آن سقف ۱۰ است شده تضمین مسکن همان با و شده گرفته شرایط واجد مسکن برای دلار ۵۷۳,۰۰۰ (دلار ۵۷۰,۰۰۰ دسامبر ۵۱ از پس تضمین شده بدهی برای و (MFS برای دلار ۵۰۰,۰۰۵) دلار میلیون ۱، ۷۱۰۲، (MFS برای دلار ۵۷۳,۰۰۰) دلار ۵۷۰,۰۰۰ دسامبر ۵۱ از پس سقف است؛ (MFS برای دلار ۵۰۰,۰۰۵) دلار میلیون ۱ برابر ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش سقف است (MFS) می یابند کاهش شده گزند فادر بدهی با سقف ها این ۱۰ است

- ✓ شود استفاده شرایط واجد مسکن یک اساسی بهبود یا ساخت خرید، برای باید مسکن تملک بدهی
- ✓ دلار ۵۷۰,۰۰۰ برابر ۷۱۰۲ دسامبر ۵۱ از پس سقف است؛ (MFS برای دلار ۵۰۰,۰۰۵) دلار میلیون ۱ برابر ۷۱۰۲ دسامبر ۶۱ از پیش سقف است (MFS) برای دلار ۵۷۳,۰۰۰
- ✓ (صفر از کمتر نه) می یابد کاهش شده گزند فادر بدهی با تملک بدهی سقف

7.6 تضمین شده بدهی الزام

تضمین شده بدهی • باشد تضمین شده بدهی که است کسر قابل صورتی در تنها مسکن وام بهره فدرال، قانون اساس بر برای وثیقه عنوان به را خانه که می کند امضا را (زمین قرارداد یا امانی، سند رهن،) سندی مالیات دهنده آن در که است بدهی ای مربوط محلی / ایالتی قانون طبق سند آن و کند، تأمین را بدهی بتواند خانه نکول، صورت در که به گونه ای می دهد، قرار بدهی • شود تکمیل دیگری نحو به یا ثبت

- ✓ دهد قرار بدهی پرداخت وثیقه عنوان به را خانه باید سند
- ✓ کند تأمین را بدهی بتواند باید خانه نکول، صورت در
- ✓ شود تکمیل دیگری نحو به یا ثبت محلی / ایالتی قانون طبق باید بدهی

7.7 شرایط واجد خانه تعریف

تعاونی، کاندومینیوم، خانه، شامل خانه • است مالیاتی مؤدی دوم خانه یا اصلی خانه شرایط واجد خانه فدرال، قانون اساس بر در می تواند مؤدی یک • باشد داشته بهداشتی سرویس و پخت و پز خواب، امکانات که است قایقی یا مسکونی، تریلر سیار، خانه • باشد داشته اصلی خانه یک فقط زمان هر

- ✓ باشد داشته بهداشتی سرویس و پخت و پز خواب، امکانات باید خانه بودن، شرایط واجد برای
- ✓ باشد داشته اصلی خانه یک فقط زمان هر در می تواند مؤدی یک
- ✓ است کسر قابل سرمایه گذاری / تجاری مقاصد برای فقط دوم / اصلی خانه از غیر خانه ای به مربوط بهره

7.8 شده مجدد مالی تأمین مسکن تحصیل بدهی

بدهی عنوان به می شود، استفاده مسکن تحصیل بدهی مجدد مالی تأمین برای که تضمین شده ای بدهی فدرال، قانون اساس بر اضافی مبلغ هر • مجدد مالی تأمین از پیش درست قدیمی مسکن وام اصل مانده حد تا فقط اما می شود، تلقی مسکن تحصیل • نیست تحصیل بدهی نشود، استفاده مسکن اساسی بهبود یا ساخت خرید، برای که

- ✓ است شرایط واجد قدیمی مسکن وام اصل مانده حد تا فقط شده مجدد مالی تأمین مسکن تحصیل بدهی
- ✓ نیست مسکن تحصیل بدهی نشود، استفاده مسکن بهبود برای که اضافی نقدی برداشت
- ✓ شود تضمین شرایط واجد مسکن توسط همچنان باید شده مجدد مالی تأمین بدهی

7.9 گزندفادربهی

با آن از پس پیوسته به‌طور و ۷۸۹۱ اکتبر ۳۱ در و (باشد شده گرفته ۷۸۹۱ اکتبر ۴۱ از پیش که مسکنی وام فدرال، قانون اساس بر کسر قابل کاملاً وجوه، از استفاده نحوه به توجه بدون گزندفادر، بدهی بهره تمام است گزندفادر بدهی (باشد شده تضمین خانه می‌دهد کاهش را خانه تحصیل بدهی سقف گزندفادر بدهی مبلغ اما است؛

- ✓ بود شده تضمین شرایط واجد خانه با آن از پس و ۷۸۹۱ اکتبر ۳۱ در گزندفادر بدهی
- ✓ ندارد اهمیتی گزندفادر بدهی برای وجوه از استفاده نحوه
- ✓ می‌دهد کاهش را خانه تحصیل بدهی سقف اما است کسر قابل کاملاً گزندفادر بدهی بهره

7.10 دوم‌خانه از اجاره‌ای استفاده قواعد

شرایط واجد خانه عنوان به شخصی استفاده بدون می‌تواند است نشده عرضه اجاره برای که دومی خانه فدرال، قانون اساس بر ۱٪ از بیش یا روز ۴۱ از بیش برای خانه عنوان به آن از باید مالیات‌دهنده شود، داده اجاره سال از بخشی اگر شود گرفته نظر در ملک عنوان به صورت این غیر در کند؛ استفاده باشد، بیشتر که کدام هر است، شده داده اجاره منصفانه اجاره با که روزهایی دوم‌خانه نه می‌شود، گرفته نظر در اجاره‌ای

- ✓ است شرایط واجد سال طول در شخصی استفاده هیچ بدون باشد، نشده داده اجاره که دومی خانه
- ✓ شود استفاده باشد، بیشتر که کدام هر اجاره، روزهای ۱٪ از بیش یا روز ۴۱ از بیش باید شود، داده اجاره اگر
- ✓ شود گرفته نظر در شرایط واجد دوم خانه عنوان به سال هر در می‌تواند دوم خانه یک فقط

7.11 می‌شود تلقی خانه ساخت / خرید برای استفاده شده به عنوان مسکن رهن

حتی شود، تلقی تحصیل بدهی به عنوان است ممکن است شده تضمین شرایط واجد خانه با که رهنی فدرال، قانون اساس بر از پس یا پیش روز ۰۹ فاصله در خانه که صورتی در باشد، نشده استفاده خانه بهبود / ساخت / خرید برای مستقیماً آن عواید اگر باشد شده گرفته بهبود / ساخت کار از پس روز ۰۹ یا پیش ماه ۴۲ فاصله در رهن یا باشد، شده خریداری رهن گرفتن

- ✓ شود تلقی تحصیل بدهی به عنوان می‌تواند می‌شود خریداری رهن از بعد یا قبل روز ۰۹ ظرف که خانه‌ای
- ✓ می‌دهد پوشش را تکمیل از قبل ماه ۴۲ در واقع شده هزینه‌های تکمیل، از پس روز ۰۹ ظرف گرفته شده رهن
- ✓ است قابل توجه بهبودهای به علاوه خانه هزینه به محدود تحصیل بدهی

CHAPTER 8

Points

8.1 کلی قاعده و پوینت‌ها تعریف

هزینه‌های آن‌ها به که می‌پردازد خانه مسکن وام دریافت برای وام‌گیرنده که هستند هزینه‌هایی پوینت‌ها فدرال، قانون اساس بر پیش‌پرداخت شده سود پوینت‌ها چون (می‌شود گفته نیز تخفیف پوینت‌های یا وام، تخفیف وام، هزینه‌های حداکثر وام، ایجاد پرداخت سال در کامل به‌طور نه شوند، کسر وام عمر طول در متناسب به‌طور آن‌ها که است آن مستلزم کلی قاعده هستند،

- ✓ شوند نامیده تخفیف پوینت‌های یا وام، تخفیف وام، ایجاد هزینه‌های است ممکن پوینت‌ها
- ✓ می‌شوند کسر وام عمر طول در متناسب به‌طور که هستند پیش‌پرداخت شده سود پوینت‌ها کلی قاعده
- ✓ می‌پردازد وام‌گیرنده مسکن وام برای فروشنده که می‌شود گرفته نظر در پوینتی هر پرداخت‌کننده به‌عنوان وام‌گیرنده

8.2 پرداخت سال در امتیازها کامل کسر

شوند، کسر کامل به‌طور پرداخت سال در است ممکن امتیازها شوند، برآورده آزمون نه هر که صورتی در فدرال، قانون اساس بر هنجار از امتیازها است، منطقه در تثبیت شده تجاری رویه امتیازها پرداخت است، شده تضمین اصلی خانه با وام جمله از درصدی به‌صورت امتیازها و می‌سازد، یا می‌خرد را اصلی خانه وام می‌رود، کار به نقدی حسابداری روش نمی‌روند، فراتر منطقه می‌شوند داده نشان تسویه صورت حساب در به‌وضوح و می‌شوند محاسبه وام اصل از

- ✓ شود استفاده مالیات‌دهنده اصلی خانه ساخت یا خرید برای و شده تضمین اصلی خانه با باید وام
- ✓ نرود فراتر منطقه هنجارهای از و باشد تثبیت شده رویه یک باید امتیازها پرداخت
- ✓ شوند داده نشان تسویه صورت حساب در به‌وضوح و محاسبه وام اصل از درصدی به‌صورت باید امتیازها

8.3 مجدد مالی تأمین و دوم خانه در پوینت‌ها

به‌طور پرداخت سال در نمی‌توانند است، شده تضمین دوم خانه با که وامی روی پرداختی پوینت‌های فدرال، قانون اساس بر وام یک مجدد مالی تأمین برای پرداختی پوینت‌های ترتیب، همین به شوند کسر وام عمر طول در باید — شوند کسر کامل می‌تواند است اصلی خانه اساسی بهسازی به مربوط که بخشی اما نمی‌شوند، کسر کامل به‌طور پرداخت سال در معمولاً مسکن شوند کسر کامل به‌طور

- ✓ پرداخت سال در نه شوند، کسر وام عمر طول در باید دوم خانه به مربوط پوینت‌های
- ✓ می‌شوند کسر وام عمر طول در معمولاً مجدد مالی تأمین پوینت‌های



شوندکسر کامل به طور می توانند ۶- آزمون های شدن برآورده صورت در اصلی خانه اساسی بهسازی برای وام پوینت های

8.4 نیستند پوینت خدمات، برای دریافت شده مبالغ

• نیستندکسر قابل پوینت یا بهره به عنوان می کند، دریافت مشخص خدمات برای وام دهنده که مبالغی فدرال، قانون اساس بر هزینه های و رسمی، اسناد دفتر هزینه های مسکن، وام حق بیمه، VA مالی تأمین هزینه های ارزیابی، هزینه های شامل موارد این است. امانت سند یا مسکن وام سند تهیه

- ✓ نیستندکسر قابل پوینت به عنوان (VA مالی تأمین هزینه های رسمی، اسناد دفتر ارزیابی، خدمات هزینه های
- ✓ نیستندکسر قابل وام عمر طول در نه و پرداخت سال در نه مبالغ این
- ✓ مشخص خدمات برای پرداخت نه باشند، پیش پرداخت شده بهره باید پوینت ها

8.5 فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های

که می شوند تلقی طوری (وام جای گذاری هزینه های شامل) فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های فدرال، قانون اساس بر و دهد کاهش فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های میزان به را خانه پایه باید خریدار است پرداخته را آن ها خریدار گویی می گیرد نظر در فروش هزینه به عنوان را آن ها بلکه کند، کسر بهره به عنوان را این ها نمی تواند فروشنده • کندکسر را آن ها می تواند • می دهد کاهش را تحقق یافته مبلغ که

- ✓ به را خانه پایه و است پرداخته را آن ها خودش گویی که می کند تلقی طوری را فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های خریدار می دهد کاهش میزان همان
- ✓ هستند فروش هزینه آن ها — کند کسر بهره به عنوان را فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های نمی تواند فروشنده
- ✓ در مجاز کسر آزمون های همه که شرطی به کند، کسر پرداخت سال در را فروشنده توسط پرداخت شده پوینت های می تواند خریدار شوندا حراز پرداخت سال

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 مالیات کسر مشمول خارجی اشخاص

یا متحده ایالات واقعی املاک منافع انتقال و نقل شامل (آمریکایی منبع با درآمد بر مالیات کسر، (IRS) فدرال قانون اساس بر شرکت غیرمقیم، بیگانه شامل خارجی شخص. آمریکایی اشخاص نه — می شود اعمال خارجی اشخاص برای فقط (USRPIs)

یا است خارجی فروشنده / وجه دریافت کننده اینکه تعیین. است خارجی ترکه و خارجی تراست خارجی، مشارکت خارجی،

است محوری نه، یا است لازم املاک معامله در مالیات کسر آیا اینکه برای آمریکایی،

✓ معاف آمریکایی اشخاص باشد؛ خارجی شخص انتقال دهنده / وجه دریافت کننده که می شود اعمال صورتی در فقط مالیات کسر هستند

✓ نیست مقیم بیگانه یا آمریکا شهروند که است فردی غیرمقیم بیگانه

✓ غیرمقیم مالیات کسر مشمول و می شود تلقی آمریکایی شخص عنوان به (واقعی حضور آزمون یا کارت گرین آزمون) مقیم بیگانه نیست

9.2 مالیات کسر عامل مسئولیت

از مستقل است، مسئول شخصاً شود، کسر باید که مالیاتی هر برای مالیات کسر عامل، (IRS) فدرال قانون اساس بر

کسر برای را (آن ها نماینده یا) انتقال گیرنده / خریدار موضوع این مستغلات، و املاک در. خارجی شخص خود مالیاتی مسئولیت

قرار جریمه ها و بهره مالیات، معرض در را عامل مالیات، کسر عدم. می کند مسئول خارجی فروشنده از خرید در مالیات

می دهد.

✓ است مسئول شخصاً شود، کسر باید که مالیاتی کل برای مالیات کسر عامل

✓ است متحده ایالات در خارجی شخص مالیاتی مسئولیت از مستقل مسئولیت این

✓ هستند مسئول جریمه ها و بهره مالیات، برای دو هر نکند، پرداخت خارجی شخص و نکند کسر مالیات کسر عامل اگر

9.3 مستغلات و املک با مرتبط پرداخت‌های بر فدرال مالیات کسر نرخ‌های

به پرداخت‌ها بر مالیات کسر برای مشخص قانونی نرخ‌های (C) نمودار، IRS سازمان ۵۱۵ نشریه) فدرال قانون اساس بر نرخ‌های باید مستغلات و املک آزمون داوطلبان. یابدکاهش مالیاتی معاهده با اینکه مگر می‌شود، اعمال خارجی اشخاص یا تجارت با مؤثر به‌طور که متحده ایالات منبع با درآمد بر عمومی نرخ. بدانندرا عمومی پیش‌فرض نرخ و FIRPTA با مرتبط است. ۰۳٪ نیست، مرتبط آمریکایی کسب‌وکار

- ✓ (نهادی توزیع‌های برخی برای ۱۲٪) می‌شوند کسر ۵۱٪ نرخ با USRPI واگذاری‌های
- ✓ می‌شوند کسر ۰۱٪ نرخ با (f) ۶۴۴۱ ماده تحت شراکت منافع واگذاری‌های
- ✓ است ۰۳٪ هستند، کسر مشمول که متحده ایالات منبع با درآمد‌های سایر تمام بر مالیات کسر پیش‌فرض نرخ
- ✓ با یا شود تلقی ECI عنوان به اینکه مگر می‌شود، ۰۳٪ کسر مشمول و است FDAP درآمد (مستغلات و املک درآمد) اجاره‌بها یابدکاهش معاهده

9.4 USRPI واگذاری در FIRPTA مالیات کسر

متحده ایالات واقعی املک در منفعت یک واگذاری، (می‌شود اجرا IRS توسط که ۵۴۴۱، ماده، FIRPTA) فدرال قانون اساس بر تشخیص مسئول (خریدار) انتقال‌گیرنده است درآمد بر مالیات کسر مشمول (انتقال‌دهنده) خارجی شخص توسط (USRPI) کند، خودداری مالیات کسر از خریدار و باشد خارجی انتقال‌دهنده اگر و نه، یا است خارجی شخص فروشنده آیا که است این شودشناخته مسئول مالیات قبال در شخصاً خریدار است ممکن

- ✓ می‌شود اعمال (IRC) داخلی مالیات قانون ۵۴۴۱ ماده تحت خارجی اشخاص توسط USRPI واگذاری بر FIRPTA
- ✓ نه یا است خارجی شخص انتقال‌دهنده آیا که کند تعیین باید خریدار / انتقال‌گیرنده
- ✓ شودشناخته مسئول مالیات قبال در می‌تواند خریدار کند، خودداری مالیات کسر از خریدار و باشد خارجی فروشنده اگر
- ✓ به‌عنوان است نکرده انتخاب که خارجی ترکه / تراست / مشارکت / شرکت یا غیرمقیم بیگانه فرد از است عبارت خارجی شخص شودتلقی داخلی

9.5 تحقق یافته مبلغ و FIRPTA مالیات کسر نرخ

نرخ داردنگه و کسر واگذاری در خارجی شخص توسط تحقق یافته مبلغ کل از را مالیات باید منتقل الیه فدرال، قانون اساس بر ارزش، (اصل فقط) پرداخت شده نقد وجه مجموع از است عبارت تحقق یافته مبلغ ۰.۵٪ FIRPTA مالیات کسر عمومی دارد تعهد آن قبال در ملک یا می گیرد عهده بر منتقل الیه که بدهی هر و منتقل شده، اموال سایر منصفانه بازار

- ✓ است تحقق یافته مبلغ ۰.۵٪ معادل FIRPTA مالیات کسر عمومی نرخ
- ✓ گرفته شده عهده بر بدهی های + اموال سایر منصفانه بازار ارزش + پرداخت شده نقد وجه = تحقق یافته مبلغ
- ✓ می شود تقسیم منتقل هر سرمایه ای سهم اساس بر تحقق یافته مبلغ باشد، خارجی و آمریکایی اشخاص بین مشترک مالکیت اگر

9.6 کاهش یافته نرخ های و FIRPTA اقامت استثنای

پایین تر نرخ ۰.۵٪ محقق شده مبلغ بر مالیات کسر عمومی نرخ، (IRC قانون ۵۴۱ ماده، FIRPTA) فدرال قانون اساس بر ۰.۰۰۰۳ محقق شده مبلغ اگر کند تحصیل سکونت محل عنوان به استفاده برای را ملک منتقل الیه که می شود اعمال زمانی تنها می یابد؛ کاهش ۰.۱٪ به نرخ باشد، دلار ۰.۰۰۰۰۱ حداکثر اما دلار ۰.۰۰۰۰۳ از بیش اگر نیست؛ لازم مالیاتی کسر هیچ باشد، کمتر یا دلار که باشد حقیقی شخص باید منتقل الیه اقامت، استثنای از استفاده برای می شود اعمال ۰.۵٪ کامل نرخ دلار ۰.۰۰۰۰۱ از بیش ماهه ۲۱ دوره دو از یک هر در است، استفاده در ملک که روزهای ۰.۵٪ حداقل برای ملک در سکونت برای قطعی برنامه های باشد داشته انتقال از پس نخست

- ✓ است محقق شده مبلغ از ۰.۵٪ FIRPTA مالیات کسر عمومی نرخ
- ✓ مالیات کسر بدون کمتر یا دلار ۰.۰۰۰۰۳ محقق شده مبلغ سکونت، محل خرید
- ✓ ۰.۱٪ کاهش یافته نرخ دلار ۰.۰۰۰۰۰۱ تا دلار ۰.۰۰۰۰۳ از بیش محقق شده مبلغ سکونت، محل خرید
- ✓ ۰.۵٪ است نشده تحصیل سکونت محل عنوان به که ملکی یا دلار، ۰.۰۰۰۰۰۱ از بیش محقق شده مبلغ
- ✓ دو از یک هر در استفاده روزهای ۰.۵٪ حداقل سکونت برای قطعی برنامه های با حقیقی شخص منتقل الیه مستلزم اقامت استثنای است نخست ماهه ۲۱ دوره

9.7 مؤثرارتباط دارای درآمد عنوان به واقعی املاک اجاره درآمد

مؤثر ارتباط دارای متحده ایالات کسب و کار یا تجارت یک با است ممکن FDAP درآمد، (IRS ۵۱۵ نشریه) فدرال قانون اساس بر دارای درآمد عنوان به را متحده ایالات واقعی املاک از اجاره درآمد که کند انتخاب می تواند خارجی شخص یک • نباشد یا باشد خارجی مالک یک که دارد اهمیت زمانی موضوع این • می دهد تغییر را مالیات نگهداشت نحوه که کند، قلمداد (ECI) مؤثر ارتباط • دهد اجاره را متحده ایالات واقعی املاک

- ✓ مؤثر ارتباط دارای را درآمد آن که کند انتخاب خارجی مالک اگر است واقعی املاک اجاره های شامل (ECI) مؤثر ارتباط دارای درآمد کند قلمداد متحده ایالات کسب و کار یا تجارت یک با
- ✓ معاف ۳ فصل ۰۳٪ استاندارد مالیات نگهداشت از عموماً می شوند، قلمداد ECI عنوان به انتخابی به صورت که اجاره هایی W-8 ECI معتبر فرم ارائه شرط به هستند،

9.8 USRPI تعریف

جزایر یا متحده ایالات در واقع واقعی املاک در (طلبکار عنوان به منفعت از غیر) منفعت یک USRPI فدرال، قانون اساس بر شامل همچنین • مرتبط منقول اموال برخی و طبیعی ذخایر یا چاه ها، معادن، در منافع جمله از است، متحده ایالات ویرجین واقعی املاک دارای شرکت یک هرگز اعمال قابل دوره در شرکت آن شود اثبات آنکه مگر است داخلی شرکت یک در منفعت • است نبوده (USRPHC) متحده ایالات

- ✓ است متحده ایالات واقعی املاک در طلبکار، عنوان به منفعت از غیر منفعت، یک شامل USRPI
- ✓ باشد نبوده USRPHC هرگز اعمال قابل دوره در شرکت آن که مگر است داخلی شرکت یک در منفعت شامل USRPI
- ✓ باشد USRPI می تواند (کشاورزی ماشین آلات مانند) واقعی املاک از استفاده با مرتبط منقول اموال برخی

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 FIRPTA مالیات کسر استثنای

است زمانی آن مهم‌ترین دهد؛ انجام مالیات کسر FIRPTA تحت نیست لازم منتقل‌الیه موقعیت، چندین در فدرال، قانون تحت باید می‌شود، امضا دروغ شهادت مجازات تحت که گواهی، این می‌دهد ارائه غیرخارجی وضعیت گواهی انتقال‌دهنده که گواهی باشد انتقال‌دهنده دفتر /خانه‌نشانی و آمریکایی TIN نام، شامل و نیست خارجی شخص انتقال‌دهنده که کند تصریح قابل سهام دلاری، ۳،۰۰۰،۰۰۰ اقامتگاه استثنای از عبارت‌اند کلیدی استثنای سایر است W-9 فرم شامل غیرخارجی وضعیت دولتی‌نهاد یک توسط تحصیل و IRS توسط صادرشده کسر گواهی‌های صفر، محقق‌شده مبلغ بورس، در معامله

- ✓ انجام مالیات کسر کند، گواهی نشانی و آمریکایی TIN نام، با دروغ شهادت مجازات تحت را غیرخارجی وضعیت انتقال‌دهنده اگر (W-9 فرم شامل) نمی‌شود
- ✓ نمی‌شود انجام مالیات کسر باشد، صفر USRPI انتقال در محقق‌شده مبلغ اگر
- ✓ نمی‌شود انجام مالیات کسر شود، مالیات کسر از معافیت موجب که کند دریافت را IRS توسط صادرشده کسر گواهی خریدار اگر
- ✓ است نادرست که باشد داشته واقعی دانش منتقل‌الیه اگر نیست معتبر گواهی
- ✓ (منتقل‌الیه نماینده یا تسویه نماینده مثلاً) دهد ارائه شرایط واجد جانشین به را گواهی می‌تواند انتقال‌دهنده

10.2 شرایط واجد جانشین یا نماینده مسئولیت

واقعی آگاهی و کند دریافت را غیرخارجی وضعیت گواهی شرایط واجد جانشین یا نماینده یک اگر فدرال، قوانین اساس بر صورت این غیر در دهد، اطلاع منتقل‌الیه به باید نماینده، (است خارجی شرکت یک اینکه یا) است نادرست آن که باشد داشته است معامله از دریافتی الزمه حق به محدود نماینده مسئولیت می‌شود شناخته مسئول مالیات قبال در نماینده

- ✓ مالیات قبال در صورت این غیر در دهد، اطلاع منتقل‌الیه به باید است نادرست گواهی که دارد واقعی آگاهی که نماینده‌ای است مسئول
- ✓ است معامله از کسب‌شده الزمه حق به محدود شرایط واجد جانشین یا نماینده مسئولیت
- ✓ نمی‌کند نماینده را فرد (اسناد ارسال تایپ، ثبت،) دفتری اقدامات برخی

10.3 8288-A و 8288 فرم‌های از استفاده با FIRPTA گزارش‌دهی

در کسر شده مالیات هرگونه پرداخت و گزارش برای 8288-A و 8288 فرم‌های از باید انتقال‌گیرندگان فدرال، قانون اساس بر TIN شماره باید. شود ثبت انتقال تاریخ از پس روز بیستمین تا باید معمولاً 8288 فرم. کنند استفاده USRPI یک تحصیل ارسال انتقال‌دهنده برای آن و می‌زند مهر را 8288-A فرم B نسخه IRS. شود درج انتقال‌گیرنده هم و انتقال‌دهنده هم آمریکایی. کند مطالبه اعتبار آمریکا مالیاتی اظهارنامه در بتواند انتقال‌دهنده تا می‌کند.

- ✓ می‌کنند پرداخت و گزارش 8288-A و 8288 فرم‌های از استفاده با را FIRPTA مالیات کسر انتقال‌گیرندگان
- ✓ شود ثبت انتقال تاریخ از پس روز بیستمین تا باید معمولاً 8288 فرم
- ✓ باشد فرم‌ها روی باید انتقال‌گیرنده هم و انتقال‌دهنده هم آمریکایی TIN شماره
- ✓ شدن خواهد صادر 8288-A فرم مهر شده B نسخه باشد، نداشته وجود انتقال‌دهنده TIN اگر
- ✓ می‌شود استفاده فروش گزارش برای پابانی نماینده توسط معمولاً 1099-S فرم

10.4 FIRPTA مالیات کسر گواهی‌های

کسر گواهی با می‌تواند می‌شود کسر (USRPI) متحده ایالات واقعی دارایی منافع واگذاری از که مبلغی فدرال، قانون اساس بر را آن درخواست می‌تواند انتقال‌دهنده یا انتقال‌گیرنده، نماینده انتقال‌گیرنده، شود حذف یا باید کاهش IRS توسط صادر شده اقدام طرف‌ها همه (TIN) مالیاتی شناسایی شماره‌های شامل کامل درخواست دریافت از پس روز ۹. طرف معمولاً IRS. بدهد. دهد اطلاع انتقال‌گیرنده به کتبی به صورت آن، از پیش یا انتقال روز در باید می‌دهد درخواست که انتقال‌دهنده ای. می‌کند.

- ✓ دهد (کاهش) تعدیل را کسر قابل FIRPTA مبلغ می‌تواند IRS از کسر گواهی
- ✓ کند کسر گواهی درخواست می‌تواند انتقال‌دهنده یا انتقال‌گیرنده، نماینده انتقال‌گیرنده،
- ✓ می‌کند رسیدگی آن به ها TIN همه شامل کامل درخواست از پس روز ۹. طرف معمولاً IRS
- ✓ دهد اطلاع انتقال‌گیرنده به کتبی به صورت آن از پیش یا انتقال روز در باید درخواست‌کننده انتقال‌دهنده
- ✓ شوند صادر تضمین با مالیات پرداخت برای توافق یا سود، معافیت کاهش یافته، کسر برای است ممکن گواهی‌ها

10.5 معاهده اطلاعیه و شناسایی عدم استثنای

معاهده یک یا داخلی درآمد قانون در شناسایی عدم مقرر دلیلی به که بدهد کتبی اخطار انتقال دهنده اگر فدرال، قانون اساسی بر تا باید اخطار از نسخه یک. نیست لازم مالیاتی کسر هیچ نیست، لازم زبانی یا سود هیچ شناسایی متحده، ایالات مالیاتی شود ارسال اوگدن خدمات مرکز به انتقال تاریخ از پس روز بیستمین

- ✓ دهارائه کتبی صورت به را شناسایی عدم اخطار باید انتقال دهنده مالیات، کسر از اجتناب برای
- ✓ شود تسلیم (اوگدن خدمات مرکز) IRS به انتقال از پس روز ۰۲ ظرف باید اخطار از نسخه یک
- ✓ نشود شناسایی سود از بخشی فقط اگر نمی شود اعمال استثنا این

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 ماده ۱۲۱ خانه فروش سود معافیت مبالغ

را خود اصلی خانه که مالیات دهنده‌ای، (IRS) سازمان ۳۲۵ نشریه و IRC یا داخلی درآمد قانون ۱۲۱ ماده) فدرال قانون اساس بر ارائه مشترک اظهارنامه که متأهلی زوج‌های کندمعاف خود درآمد از را سرمایه‌ای سود از دلار ۵۲۰,۰۰۰ تا می‌تواند می‌فروشد مالیات دهنده و می‌شود اعمال اصلی سکونت محل برای فقط معافیت این کندمعاف را دلار ۵۰۰,۰۰۰ تا می‌توانند می‌دهند نمی‌پردازد سرمایه عایدی بر مالیات معاف شده مبلغ بابت

- ✓ کندمعاف را اصلی خانه فروش سود از دلار ۵۲۰,۰۰۰ تا می‌توانند مجرد مالیات دهنندگان
- ✓ کندمعاف را سود از دلار ۵۰۰,۰۰۰ تا می‌توانند می‌دهند ارائه مشترک اظهارنامه که متأهلی زوج‌های
- ✓ می‌شود اعمال مالیات دهنده (اصلی خانه) اصلی سکونت محل برای فقط معافیت این

11.2 (سکونت) استفاده و مالکیت الزامات

شرایط واجد آزمون باید مؤدی معافیت، حداکثر برای بودن شرایط واجد برای، (IRC قانون ۱۲۱ بخش) فدرال قانون اساس بر خانه مالک فروش، از پیش سال ۵ از (سال ۲) ماه ۴۲ حداقل مالیات دهنده که است آن مستلزم مالکیت آزمون بگذرانند را بودن شود؛ استفاده اصلی خانه به عنوان گذشته سال ۵ از (روز ۳۷۰) ماه ۴۲ حداقل خانه که است آن مستلزم سکونت آزمون باشد باید زوجین از یکی تنها می‌دهند، اظهارنامه مشترک به صورت که متأهلی زوج‌های برای باشند پیوسته نیست لازم ماه‌ها این را سکونت شرط جداگانه به طور باید زوجین از یک هر دلار، ۵۰۰,۰۰۰ کامل معافیت دریافت برای اما کند، برآورده را مالکیت شرط کند برآورده

- ✓ فروش از پیش آخر سال ۵ از سال ۲ حداقل خانه مالکیت مالکیت آزمون
- ✓ آخر سال ۵ از (روز ۳۷۰) سال ۲ حداقل اصلی خانه به عنوان خانه در زندگی سکونت آزمون
- ✓ باشند پیوسته نیست لازم سکونت ماه ۴۲
- ✓ شرط باید دو هر کامل دلار ۵۰۰,۰۰۰ برای اما کند، برآورده را مالکیت شرط باید زوجین از یکی تنها متأهلان مشترک اظهارنامه کنند برآورده را سکونت

11.3 سال ۲ هر در بار یک — گذشته به نگاه الزام

این ساله ۲ دوره هر در بار یک تنها می‌تواند مالیات‌دهنده (IRC) یا داخلی درآمد قانون ۱۲۱ بخش (فدرال قانون اساس بر دیگری خانه فعلی، فروش از پیش ساله ۲ دوره در مالیات‌دهنده اگر می‌شود برآورده گذشته به نگاه الزام. کندمطالبه را معافیت باشدنفرخته بود شده گرفته معافیت آن برای که را

- ✓ است مطالبه قابل ساله ۲ دوره هر در بار یک فقط معافیت
- ✓ باشدنشده فروخته معافیت با دیگری خانه هیچ گذشته سال ۲ در اگر می‌شود برآورده گذشته به نگاه الزام

11.4 اصلی‌خانه تعریف

زمان هر در فرد هر می‌شوداعمال اصلی اقامتگاه فروش برای فقط معافیت (۳۲۵ شماره IRS نشریه) فدرال قانون اساس بر و حقایق آزمون کند، زندگی خانه یک از بیش در یا باشد خانه یک از بیش مالک مالیاتی مؤدی اگر. دارداصلی خانه یک فقط می‌گذرانند آن در را زمان بیشترین مؤدی که است جایی عامل مهم‌ترین و است، کدام اصلی خانه که می‌کند تعیین احوال و اوضاع سیار خانه‌های تعاونی، آپارتمان‌های کاندومینیوم‌ها، تک‌خانواری، خانه‌های جمله از هستند، شرایط واجد مسکن از بسیاری انواع. شناورخانه‌های و

- ✓ باشدداشته اصلی خانه یک فقط زمان هر در می‌تواند فرد هر
- ✓ است احوال و اوضاع و حقایق آزمون در عامل مهم‌ترین می‌گذرانند، کجا را زمان بیشترین مؤدی اینکه
- ✓ باشندشرایط واجد اصلی خانه به‌عنوان می‌توانند همگی شناور خانه‌های و سیار خانه‌های تعاونی‌ها، کاندوها،

11.5 خانه‌فروش تاریخ تعیین

در فروش تاریخ باشد، شده دریافت 1099-S فرم اگر می‌کندتعیین را بودن شرایط واجد فروش تاریخ فدرال، قانون اساس بر تاریخ یا مالکیت سند انتقال تاریخ از یک هر فروش، تاریخ باشد، نشده دریافت 1099-S فرم اگر می‌شودداده نمایش ۱ کادر است باشد، زودتر که خریدار به مالکیت اقتصادی مزایای و بارها انتقال

- ✓ می‌شودداده نشان ۱ کادر در فروش تاریخ شود، دریافت 1099-S فرم اگر
- ✓ خریدار به مالکیت اقتصادی مزایای و بارها انتقال یا مالکیت سند انتقال بین زمان زودترین فروش، تاریخ 1099-S فرم بدون است

11.6 معافیت از خودکار صلاحیت‌های سلب

(مانند به مانند معاوضه طریق از گذشته سال ۵ در را ملک مالیاتی مؤدی اگر نمی‌شود اعمال معافیت فدرال، قانون اساس بر شرایط واجد فروش کند، صدق موارد این از یک هر اگر باشد مهاجرت مالیات مشمول اگر یا باشد، کرده تحصیل (۱۳۰۱) ماده نیست معافیت

- ✓ نیست شرایط واجد باشد، شده تحصیل ۱۳۰۱ ماده مانده مانند معاوضه طریق از گذشته سال ۵ در که ملکی
- ✓ کنند استفاده معافیت از نمی‌توانند مهاجرت مالیات مشمول مؤدیان

11.7 بازمانده همسر برای دلاری ۵,۰۰۰,۰۰۰ معافیت

همسر فوت از پس سال ۲ ظرف خانه اگر کند مطالبه را دلاری ۵,۰۰۰,۰۰۰ معافیت می‌تواند بازمانده همسر فدرال، قانون اساس بر را معافیت این فروش از پیش سال ۲ در همسران از هیچ‌یک باشد، نکرده مجدد ازدواج فروش تاریخ تا بازمانده شود، فروخته فوت شده همسر مدت احتساب با) شوند برآورده سکونت و مالکیت ساله دو آزمون‌های و باشند، نکرده مطالبه دیگری خانه برای).

- ✓ شود فروخته همسر فوت از پس سال ۲ ظرف باید خانه
- ✓ باشد کرده مجدد ازدواج فروش تاریخ تا نباید بازمانده
- ✓ می‌شوند محاسبه آزمون‌ها در فوت شده همسر سکونت و مالکیت دوره‌های

11.8 پیش‌بینی غیرقابل رویدادهای یا سلامت، کار، برای جزئی معافیت

همچنان نمی‌شود، قبول بودن شرایط واجد کامل آزمون در که مالیات‌دهنده‌ای (IRC قانون ۱۲۱ بخش) فدرال قانون اساس بر معافیت پیش‌بینی، غیرقابل رویداد یک یا سلامت، مشکل کار، محل تغییر مانند فروش دلیل بودن اصلی صورت در می‌تواند خانه از دورتر مایل ۰۵ حداقل جدید شغل که است شرایط واجد وقتی کار با مرتبط جابه‌جایی کند مطالبه (کاهش یافته) جزئی تولد طلاق، فوت، (شرایط واجد پیش‌بینی غیرقابل رویدادهای و سلامت با مرتبط جابه‌جایی‌های باشد قبلی کار محل به نسبت هستند شرایط واجد نیز (خسارت شغل، دادن دست از بارداری، یک از چند قلو

- ✓ است دسترس در پیش‌بینی غیرقابل رویداد یا سلامت، کاری، شرایط واجد جابه‌جایی برای جزئی معافیت
- ✓ باشد قبلی شغل به نسبت خانه از دورتر مایل ۰۵ حداقل باید جدید شغل کار با مرتبط جابه‌جایی
- ✓ است تخریب/خسارت و بیکاری، بارداری، یک از چند قلو تولد طلاق، فوت، شامل شرایط واجد پیش‌بینی غیرقابل رویدادهای

11.9 جزئی معافیت حد محاسبه

از سپری شده زمان (۳) یا مالکیت، مدت (۲) سکونت، مدت (۱) از بازه کوتاه ترین گرفتن با جزئی معافیت فدرال، قانون اساس بر در ۰ می شود ضرب دلار ۰۵۲,۰۰۰ در و تقسیم (ماه ۴۲ یا) روز ۰۳۷ بر دوره آن سپس می شود، محاسبه معافیت از استفاده آخرین می شوند جمع هم با نتایج و می کند محاسبه جداگانه همسر هر زوجین، مشترک اظهارنامه

- ✓ کنید استفاده معافیت از استفاده آخرین از سپری شده زمان یا مالکیت، سکونت، مدت میان بازه کوتاه ترین از
- ✓ کنید ضرب دلار ۰۵۲,۰۰۰ در سپس کنید، تقسیم (ماه ۴۲ یا) روز ۰۳۷ بر را بازه کوتاه ترین
- ✓ کند جمع را نتیجه دو و کند محاسبه جداگانه باید همسر هر زوجین، مشترک اظهارنامه در

11.10 می شود محاسبه اقامت عنوان به مراقبت مرکز در سپری شده زمان

حداقل فروش، از پیش سال ۵ در و کند مراقبت خود از نتواند ذهنی یا جسمی نظر از مالیات دهنده اگر فدرال، قانون اساس بر سالمندان خانه مانند) مجوز دارای مراقبت مرکز یک در سپری شده زمان باشد، کرده استفاده اصلی خانه عنوان به خانه از ماه ۱۲ می شود محاسبه ساله ۲ اقامت شرط در (

- ✓ است لازم واقعی اقامت ماه ۱۲ تنها ساله ۵ دوره در کند، مراقبت خود از نتواند مالیات دهنده اگر
- ✓ می شود محاسبه ساله ۲ اقامت شرط در دولتی مجوز دارای مراقبت مرکز یک در سپری شده زمان

11.11 خارجی خدمات / نظامی خدمات برای ساله ۵ آزمون تعلیق

رسمی مأموریت در که صلح سپاه یا اطلاعاتی جامعه خارجی، خدمات مسلح، نیروهای اعضای فدرال، قانون اساس بر از نمی تواند آزمون دوره و تعلیق مجموع کنند معلق سال ۰۱ تا را ساله ۵ آزمون دوره می توانند هستند، شرایط واجد تمدید شده زندگی یا) خانه از دورتر مایل ۰۵ حداقل مأموریت محل در استقرار مستلزم شرایط واجد تمدید شده مأموریت ۰۰ رود فراتر سال ۵۱ است نامحدود مدت یا روز ۰۹ از بیش برای (دولتی اماکن در

- ✓ شود معلق سال ۰۱ تا شرایط واجد تمدید شده مأموریت برای است ممکن ساله ۵ آزمون دوره
- ✓ رود فراتر سال ۵۱ از مجموع در نمی تواند ساله ۵ آزمون به همراه تعلیق
- ✓ است دولتی اماکن یا خانه از دورتر مایل ۰۵ حداقل استقرار مستلزم شرایط واجد تمدید شده مأموریت

11.12 خانه با همراه فروخته شده خالی زمین

اگر شود گرفته نظر در خانه فروش از بخشی به عنوان می تواند خانه مجاور خالی زمین فروش فدرال، قانون اساس بر انجام یکدیگر از سال ۲ فاصله در فروش دو هر باشد، کرده استفاده خانه از بخشی به عنوان آن از و بوده زمین مالک مالیات دهنده معامله یک به عنوان فروش دو این • شوند جزئی مزایای شرایط واجد یا کنند برآورده را بودن شرایط واجد آزمون دو هر و شوند، می شود اعمال یک بار فقط معافیت بنابراین می شوند، گرفته نظر در واحد

- ✓ باشد شده استفاده و مالکیت خانه از بخشی به عنوان که است شرایط واجد صورتی در تنها مجاور خالی زمین
- ✓ شوند انجام یکدیگر از سال ۲ فاصله در باید خانه فروش و زمین فروش
- ✓ می شود اعمال یک بار فقط معافیت و می شوند گرفته نظر در معامله یک به عنوان فروش دو هر

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 خانه فروش در زیان یا سود محاسبه

قیمت با است برابر محققشده مبلغ - تعدیلشده مبنای منهای محققشده مبلغ با است برابر زیان یا سود فدرال، قانون اساس بر کسر قابل شخصی سکونت محل در زیان - است زیان منفی نتیجه است؛ سود مثبت نتیجه - فروش هزینههای منهای فروش - نیست بدهکار فروش عواید بر مالیاتی اما نیست،

- ✓ فروش هزینههای - فروش قیمت = محققشده مبلغ
- ✓ تعدیلشده مبنای - محققشده مبلغ = زیان یا سود
- ✓ نیست کسر قابل شخصی اصلی مسکن فروش در زیان

12.2 تعمیرات برابر در سرمایه‌ای بهبودهای - مبنا تعديلات

که است سرمایه‌ای بهبودهای هزینه و معامله بستن هزینه‌های برخی به علاوه خرید قیمت شامل مبنا فدرال، قانون اساس بر (معمول نگهداری و تعمیرات - می‌کنند سازگار جدید کاربردهای با را خانه یا می‌کنند، طولانی‌تر را مفید عمر می‌افزایند، ارزش - شوند انجام گسترده بازسازی یک از بخشی به عنوان اینکه مگر نمی‌شوند اضافه مبنا به (ترک‌ها کردن پر نشتی، رفع رنگ‌آمیزی، بیمه و تمیر، / انتقال مالیات نقشه برداری، هزینه ثبت، هزینه حقوقی، هزینه‌های شامل احتساب قابل معامله بستن هزینه‌های - نمی‌شوند اضافه مبنا به (اعتباری گزارش ارزیابی، وام، پوینت‌های) وام با مرتبط هزینه‌های است؛ مالک عنوان

- ✓ می‌دهند افزایش را مبنا می‌کنند، طولانی را مفید عمر یا می‌افزایند ارزش که سرمایه‌ای بهبودهای
- ✓ (باشند بزرگ‌تر بازسازی یک از بخشی اینکه مگر) نمی‌دهند افزایش را مبنا معمول نگهداری و تعمیرات
- ✓ بیمه تمیر، / انتقال مالیات نقشه برداری، هزینه ثبت، هزینه حقوقی، / عنوان هزینه‌های - احتساب قابل معامله بستن هزینه‌های مالک عنوان
- ✓ نمی‌شوند اضافه مبنا به اعتباری گزارش و ارزیابی، هزینه وام، پوینت‌های مانند مالی تأمین هزینه‌های

12.3 (افزایش یافته مبنای) موروثی دارایی مبنای

فوت تاریخ در آن منصفانه بازار ارزش عموماً موروثی خانه یک مبنای، (داخلی درآمد قانون ۴۱۰۱ بخش) فدرال قانون اساس بر بازار ارزش با میشود برابر بازمانده همسر مبنای مشترک، مالکیت با دارایی برای (جایگزین ارزیابی تاریخی یا) است متوفی از یکی که هنگامی زوجین، مشترک دارایی ایالت‌های در خود سهم در بازمانده اولیه مبنای به علاوه متوفی سهم منصفانه میشود دارایی کل مبنای مشترک، دارایی منصفانه بازار ارزش تمام میکند، فوت زوجین

- ✓ میکند دریافت فوت تاریخ در منصفانه بازار ارزش معادل افزایش یافته مبنای موروثی دارایی
- ✓ بازمانده نیمه اولیه مبنای + متوفی نیمه منصفانه بازار ارزش = بازمانده مشترک مالک جدید مبنای
- ✓ میشود دارایی کل مبنای منصفانه بازار ارزش تمام زوجین، از یکی فوت با زوجین، مشترک دارایی ایالت‌های در

12.4 می‌دهد کاهش را معافیت استهلاک، بازیافت

برای (قابل قبول یا) مطالبه شده استهلاک معادل سود، (IRC یا داخلی درآمد قانون ۵۲۱ و ۱۲۱ ماده) فدرال قانون اساس بر شناسایی ۵۲۱ ماده بازپس‌گیری نشده سود به عنوان باید و شود مستثنا نمی‌تواند ۷۹۹۱ مه ۶ از پس اجاره‌ای یا تجاری استفاده بخش هرگز معافیت می‌شود؛ اعمال نیز خانه شرایط واجد فروش برای حتی موضوع این می‌گردد گزارش ۷۹۷۴ فرم در که شود نمی‌دهد پوشش را استهلاک بازپس‌گیری

- ✓ است ۵۲۱ ماده بازپس‌گیری نشده سود و شود مستثنا نمی‌تواند ۷۹۹۱ مه ۶ از پس (قابل قبول یا) گرفته شده استهلاک
- ✓ می‌شود گزارش قابل استثنا، سود از جدا ۷۹۷۴ فرم در استهلاک بازیافت
- ✓ باید کاهش قابل قبول استهلاک اندازه به باید مالیاتی مبنای باشد، نکرده مطالبه را استهلاک هرگز مالیات‌دهنده اگر حتی

12.5 می‌کند محدود را معافیت ۸۰۰۲ از پس شرایط غیرواجد استفاده

از پس شرایط غیرواجد استفاده دوره‌های به تخصیص قابل سود، (داخلی درآمد قانون (۵)(b) ۱۲۱ ماده) فدرال قانون اساس بر پایه بر شرایط غیرواجد استفاده سود - شود معاف نمی‌تواند - نمی‌شد استفاده اصلی خانه به عنوان ملک که دوره‌هایی ۸۰۰۲ نکته - است مالیات مشمول سرمایه‌ای سود به عنوان و می‌یابد تخصیص مالکیت روزهای کل به استفاده عدم روزهای نسبت غیرواجد استفاده (فروش از پیش) است شده استفاده اصلی خانه به عنوان خانه که تاریخی آخرین از پس دوره‌ای هر اینکه مهم نمی‌کند ایجاد شرایط غیرواجد استفاده عموماً فروش از پیش سابق خانه دادن اجاره بنابراین نمی‌شود، محسوب شرایط

- ✓ نیست معافیت قابل ۸۰۰۲ از پس شرایط غیرواجد استفاده به تخصیص قابل سود
- ✓ (مالکیت روزهای کل ÷ استفاده عدم روزهای) × سود کل = شرایط غیرواجد استفاده سود
- ✓ نمی‌شود محاسبه شرایط غیرواجد استفاده به عنوان (فروش از پیش) اصلی خانه به عنوان استفاده روز آخرین از پس زمان
- ✓ نمی‌شود لحاظ شرایط غیرواجد استفاده تخصیص در و می‌شود محاسبه جداگانه استهلاک سود

12.6 شود گزارش باید خانه فروش که زمانی

سود مالیات‌دهنده اگر شود گزارش (D جدول و 8949 فرم) مالیاتی اظهارنامه در باید خانه یک فروش فدرال، قانون طبق بدون حتی) باشد شده دریافت S-1099 فرم اگر نباشد، شمول از کردن خارج قابل کامل به‌طور که باشد داشته مالیاتی مشمول از هیچ‌یک اگر - کند خارج شمول از آن اینکه نه کند گزارش را سود که کند انتخاب مالیات‌دهنده اگر یا ، (مالیاتی مشمول سود نیست فروش گزارش به نیازی باشد، نشده انجام جداگانه‌ای تجاری محاسبه و نشود اعمال موارد این

- ✓ کنید گزارش را فروش نیست، شمول از کردن خارج قابل کامل به‌طور که دارد وجود مالیاتی مشمول سود اگر
- ✓ مالیاتی مشمول سود بدون حتی کنید، گزارش 8949 فرم در را فروش باشد، شده دریافت S-1099 فرم اگر
- ✓ 3 طرف را انتخاب این می‌تواند و کند، خارج شمول از آن اینکه نه کند گزارش را سود که کند انتخاب می‌تواند مالیات‌دهنده برگرداند سال

12.7 می‌شود اقساطی فروش ایجاد باعث فروشنده مالی تأمین

نگه‌داشتن با را خریدار توسط خانه یک خرید فروشنده که هنگامی ، (6252 فرم ، IRS Pub. 523) فدرال مالیات قانون اساس بر اجازه کار این - می‌شود تلقی اقساطی فروش به‌عنوان عموماً معامله می‌کند، مالی تأمین مالی توافق‌های سایر یا رهن، سفته، فروش سال در آن تمام اینکه نه شود، گزارش پرداخت‌ها دریافت با همراه و زمان مرور به غیر قابل استثنا سود هر می‌دهد - شود گزارش

- ✓ می‌کند ایجاد اقساطی فروش عموماً (رهن یا سفته نگه‌داشتن) فروشنده مالی تأمین
- ✓ شود گزارش پرداخت‌ها دریافت هنگام و اقساطی به‌صورت است ممکن غیر قابل استثنا سود
- ✓ پخش شده به‌صورت نه شود، گزارش اقساطی فروش سال در کامل به‌طور باید استهلاك باز پس‌گیری سود هر
- ✓ کنید استفاده 6252 فرم از اقساطی فروش درآمد گزارش برای

12.8 معاف غیرقابل سرمایه سود گزارش

Schedule D و Form 8949 در باید کرد، معاف را آن نتوان که خانه فروش از سودی هر (IRS) فدرال مالیات قانون اساس بر سود مالیات نرخ بر که دارد، بستگی خانه مالکیت مدت به معامله بودن بلندمدت یا کوتاه مدت • شود گزارش (Form 1040)

• می گذارد تأثیر اعمال قابل سرمایه

- ✓ می شود گزارش Schedule D (Form 1040) و Form 8949 در معاف غیرقابل سود
- ✓ دهد گزارش 8949 فرم (بلندمدت) Part II یا (کوتاه مدت) Part I در مالکیت، دوره به بسته
- ✓ است مالیات مشمول سرمایه سود اعمال قابل نرخ با معاف قابل مبلغ از بیش سود
- ✓ است Form 8949 در معامله گزارش مستلزم Form 1099-S دریافت

12.9 مستغلات و املک مالیات کسر نسبی تقسیم

در یک هر که روزهایی تعداد اساس بر فروشند و خریدار بین مستغلات و املک مالیات های فدرال، مالیات قانون اساس بر به قابل تخصیص بخش می تواند فروشند • می شود تقسیم نسبی به صورت داشته اند، مالکیت واقعی املک مالیاتی سال طول قابل مشابه هزینه های و تمبر مالیات انتقال، مالیات های • کند کسر Schedule A در اقلامی کسر به عنوان را خود مالکیت دوره اضافه هزینه مبنای به را آن ها خریدار یا (بگیرد نظر در فروش هزینه های به عنوان را آن ها می تواند فروشند اما نیستند، کسر • می کند)

- ✓ محاسبه فروشند برای فروش تاریخ می شوند؛ تقسیم نسبی به صورت مالکیت روزهای اساس بر مستغلات و املک مالیات های نمی شود
- ✓ $(366 \text{ یا } 365 \div \text{مالکیت روزهای}) \times \text{مستغلات و املک سالانه مالیات کل} = \text{کسر}$
- ✓ خریداران و می گیرند نظر در فروش هزینه های به عنوان را آن ها فروشندگان نیستند؛ کسر قابل تمبر مالیات و انتقال مالیات های می کنند اضافه هزینه مبنای به را آن ها
- ✓ کنید کم است شده داده نشان ۶ کادر در که را خریدار سهم و کنید شروع پرداخت شده واقعاً مالیات با شد، دریافت S-990 فرم اگر

12.10 سابق همسران یا همسران بین خانه انتقال

به منجر کلی طور به طلاق، توافق از بخشی عنوان به سابق همسر یا همسر به (آن سهم یا) خانه یک انتقال فدرال، قانون طبق به مالکیت آزمون برای را انتقال دهنده همسر مالکیت دوره می تواند دریافت کننده - نمی شود شناسایی شده ای زیان یا سود هیچ یا سود است ممکن باشد، غیرمقیم بیگانه همسر اگر - استثناً - کند برآورده مستقل به طور را اقامت شرط باید اما آورد، حساب (شود حاصل زیان)

- ✓ هستند زیان بدون و سود بدون معاملات معمولاً طلاق در سابق همسر یا همسر به انتقال
- ✓ کند برآورده به تنهایی را اقامت آزمون باید اما آورد، حساب به را دیگر همسر مالکیت زمان می تواند دریافت کننده

12.11 مسکونی فضای از جدا مقابل در داخل در تجاری استفاده

از یکی در کار دفتر مثلاً) باشد خانه مسکونی فضای داخل در اجاره ای / تجاری بخش اگر ، (Reg. 1.121-1) فدرال قانون طبق بخش اگر - (استهلاک بازپس گیری به جز) نمی شود گزارش Form 4797 در فروش و نیست سود تخصیص به نیازی ، (اتاق ها تخصیص باید سود ، (مزرعه یا بالا، طبقه در آپارتمان با مغازه ای دوبلکس، مثلاً) باشد مسکونی فضای از جدا اجاره ای / تجاری به عنوان آخر سال ۵ از سال ۲ برای نیز را بخش آن مالیات دهنده اینکه مگر نیست معافیت قابل عموماً تجاری بخش و یابد، - باشد کرده استفاده سکونت محل

- ✓ ندارد کسب و کار و خانه بین سود تخصیص به نیازی مسکونی فضای داخل در تجاری استفاده
- ✓ می شود گزارش Form 4797 در و است تخصیص مستلزم جداگانه واحد / سازه در تجاری استفاده
- ✓ باشد شده استفاده سکونت محل به عنوان آخر سال ۵ از سال ۲ برای اینکه مگر نیست معافیت قابل جداگانه تجاری بخش

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 سال ۲۰۲۶ برای پایه معافیت مبلغ افزایش

۵۲۰۲ ژوئیه ۴ در که (OBBA)، بزرگ لایحه یک قانون به معروف همچنین (WFTC) شاغل خانواده‌های مالیات کاهش لایحه پایه معافیت مبلغ تا کرد اصلاح IRC § 2010(c)(3) تحت را فدرال قانون شد، تبدیل قانون به ۱۲-۹۱۱ عمومی قانون عنوان به یا هدیه طریق از زندگی طول در می‌تواند فرد یک که است مبلغی این ۰ یابد افزایش دلار ۵۱،۰۰۰،۰۰۰ به ۲۰۲۶ تقویمی سال برای اداره IRS توسط که است فدرال قانون این ۰ کند منتقل هدیه و ترکه بر فدرال مالیات پرداخت بدون ترکه، طریق از مرگ هنگام می‌گردد اعمال کشور سراسر در و می‌شود

- ✓ است دلار ۵۱،۰۰۰،۰۰۰ برابر ۲۰۲۶ سال برای پایه معافیت مبلغ (IRS، IRC § 2010(c)(3) فدرال قانون اساس بر
- ✓ رسیدن تصویب به شد، امضا ۵۲۰۲ ژوئیه ۴ در که ۱۲، ۹۱۱-عمومی قانون شاغل، خانواده‌های مالیات کاهش لایحه توسط افزایش این

13.2 فوت سال اساس بر فدرال ارث بر مالیات پایه معافیت

(۶۰۷ فرم با مربوطه اظهارنامه است وابسته متوفی فوت سال به که می‌کند استفاده پایه معافیت مبلغ از فدرال ارث بر مالیات است یافته افزایش زمان طول در معافیت این ۰ می‌شود تسلیم (متحد ایالات نسل‌پرشی انتقال و ارث بر مالیات اظهارنامه بر مالیات هیچ عموماً آستانه، این زیر دارایی‌های برای ۲۰۲۶) \$15,000,000 و ۲۰۲۶) \$13,990,000، ۲۰۲۶) \$13,610,000 (۲۰۲۶) اداره (IRS) متحده ایالات مالیاتی امور سازمان توسط که است یکنواخت فدرال قاعده یک این ۰ نیست پرداخت قابل فدرال ارث می‌شود

- ✓ می‌شود تعیین متوفی فوت سال اساس بر ارث بر مالیات معافیت (۶۰۷ فرم IRS، فدرال قانون تحت
- ✓ ۲۰۲۶ = \$13,610,000، ۲۰۲۶ = \$13,990,000، ۲۰۲۶ = \$15,000,000
- ✓ ندارد وجود ایالتی تفاوت هیچ فدرال معافیت مبلغ در است؛ فدرال ارث بر مالیات اظهارنامه ۶۰۷ فرم

13.3 استفاده نشده همسر معافیت انتقال قابلیت

پایه معافیت از مقدار هر که کند انتخاب می‌تواند است زنده همسرش که متوفی‌ای ترکۀ فدرال، قانون تحت ۱۱۰۲، ژانویه ۱ از که فدرال ارث بر مالیات اظهارنامه در باید انتخاب این (انتقال قابلیت) کند منتقل بازمانده همسر به را متوفی استفاده نشده دو هر مؤثر به‌طور تا می‌دهد اجازه بازمانده همسر به امر این شود انجام متوفی همسر برای (۶۰۷ فرم) است شده تنظیم به‌موقع کند ترکیب هم با را معافیت

- ✓ (انتقال قابلیت) ببرد ارث به را متوفی همسر استفاده نشده معافیت می‌تواند بازمانده همسر (IRS) فدرال قانون تحت
- ✓ شود انجام است شده تنظیم به‌موقع که ۶۰۷ فرم ارث بر مالیات اظهارنامه در باید انتقال قابلیت انتخاب
- ✓ است بوده دسترس در کرده‌اند فوت آن از پس یا ۱۱۰۲ ژانویه ۱ در که متوفیانی برای انتقال قابلیت

13.4 فدرال هدیه مالیات سالانه معافیت مبالغ

آنکه بدون بدهد، هدیه دریافت‌کننده هر به سالانه معافیت مبلغ سقف تا سال هر می‌تواند اهداکننده فدرال، قانون اساس بر ۸۱، دریافت‌کننده هر به‌ازای سالانه معافیت کند استفاده مادام‌العمر پایه معافیت مبلغ از یا شود فدرال هدیه مالیات مشمول جزئی منافع یا ملک که دارد اهمیت زمانی مستغلات و املاک در موضوع این است (۶۲۰۲ و ۵۲۰۲) دلار ۹۱۰,۰۰۰ و (۴۲۰۲) دلار ۴۲۰,۰۰۰ می‌شود گزارش ۹۰۷ فرم در هدیه مالیات شود منتقل هدیه به‌صورت

- ✓ است سال هر و دریافت‌کننده هر به‌ازای هدیه مالیات سالانه معافیت (IRS، ۹۰۷ فرم) فدرال قانون اساس بر
- ✓ دریافت‌کننده هر به‌ازای دلار ۹۱۰,۰۰۰ = ۶۲۰۲ دلار؛ ۹۱۰,۰۰۰ = ۵۲۰۲ دلار؛ ۴۲۰,۰۰۰ = ۴۲۰۲
- ✓ نمی‌کنند مصرف را مادام‌العمر پایه معافیت مبلغ سالانه، معافیت محدوده در هدایای

13.5 غیر شهروند همسر برای سالانه معافیت افزایش

ایالات شهروند که همسری به هدایا (می‌شود اجرا IRS توسط که (2)(i)2523 و IRC § 2503) فدرال قانون اساس بر کسر زیرا می‌کنند، دریافت هدیه دریافت‌کننده هر به‌ازای استاندارد مبلغ به نسبت بزرگ‌تری سالانه معافیت نیست، متحده همسر به هدایا از \$194,000 نخستین، 2026 تقویمی سال برای نمی‌شود اعمال غیر شهروند همسران برای زناشویی نامحدود منافع زوجها که دارد اهمیت زمانی موضوع این است مستثنی مالیات مشمول هدایای از (آتی منافع هدایای به‌جز) غیر شهروند می‌کنند منتقل غیر شهروند همسر به را مستغلات و املاک

- ✓ است مستثنی مالیات مشمول هدایای از غیر شهروند همسر به هدایا از \$194,000 نخستین، 2026 سال برای
- ✓ می‌شود غیر شهروند همسران برای هدیه دریافت‌کننده هر به‌ازای \$19,000 استاندارد مبلغ جایگزین بزرگ‌تر معافیت این
- ✓ نیستند معافیت این شرایط واجد آتی منافع هدایای

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 فرانک-دادقانون تحت CFPB ایجاد

از مالی حمایت دفتر (Pub. L. No. 111-203) فرانک-داد مصرف‌کننده از حمایت و استریت وال اصلاح قانون X عنوان یا سوءاستفاده‌گرانه فریبنده، ناعادلانه، رویه‌های برابر در مجری و مقررات‌گذار فدرال، ناظر عنوان به را (CFPB) مصرف‌کننده بیشتر. کرد ایجاد مسکن، وام‌های جمله از مصرف‌کننده، مالی خدمات و محصولات بیشتر با مرتبط ممنوع‌شده دیگر به‌گونه‌ای و خود اجرایی اختیار تمام FTC که حالی در شد، منتقل CFPB به مصرف‌کننده مالی محصولات بر FTC مقررات‌گذاری اختیار کرد حفظ را خود مقررات‌گذاری اختیار از بخشی.

- ✓ تأسیس مصرف‌کننده مالی خدمات / محصولات برای مجری و مقررات‌گذار عنوان به را فدرال CFPB فرانک، -دادقانون X عنوان کرد
- ✓ می‌گیرد هدف را (UDAAP) ممنوع دیگر به‌گونه‌ای یا سوءاستفاده‌گرانه فریبنده، ناعادلانه، رویه‌های CFPB
- ✓ نگه را خود مقررات‌گذاری اختیار از بخشی و خود اجرایی اختیار FTC شد؛ منتقل CFPB به FTC مقررات‌گذاری اختیار بیشتر داشت
- ✓ ایالتی نهاد یا قانون یک به را آن هرگز — می‌شود اعمال کشور سراسر در یکنواخت به‌طور که است (FEDERAL) فدرال قانون این ندهید نسبت

14.2 RESPA و TILA مسکن وام افشاگری‌های ادغام

مسکن وام افشاگری‌های ادغام جمله از می‌کند، پیش‌بینی را بهبود یافته مالی افشاگری‌های فرانک -داد فدرال، قانون اساس بر افشای (TRID) مقرر به ادغام این. (RESPA) املاک تسویه رویه‌های قانون و (TILA) وام‌دهی در حقیقت قانون تحت مورد نیاز مسکن وام معاملات در که آورد پدید را پایانی افشای و وام برآورد فرم‌های و شد منجر CFPB به مربوط (رسمی-تیلایکپارچه می‌شوند استفاده مسکونی

- ✓ کرد الزامی را RESPA و TILA مسکن وام افشاگری‌های ادغام فرانک -داد
- ✓ (پایانی افشای و وام برآورد) می‌شود اجرا CFPB به مربوط TRID مقرر طریق از ادغام این
- ✓ می‌شوند اعمال کشور سراسر در که هستند فدرال افشای الزامات اینها

14.3 چهاردهم عنوان تحت مسکن وام اصلاحات

و (ECOA) اعتباری برابر فرصت قانون، (TILA) وام‌دهی در حقیقت قانون فرانک، -داد قانون چهاردهم عنوان فدرال، قانون تحت اعتبار به دسترسی و کند جلوگیری مسکن وام با مرتبط سوءاستفاده‌های از تا می‌کند اصلاح را مصرف‌کننده مالی قوانین سایر تبعیض، نادرست، هدایت غرامت، بر مبتنی مشوق‌های به عنوان این -بخش بهبود را مقرون به صرفه و مسئولانه مسکن وام می‌پردازد ارزیابی‌ها و وام‌دهی، فدرال استانداردهای حداقل مسکن، وام خدمات پرهزینه، مسکن وام‌های

- ✓ می‌کند اصلاح را ECOA و TILA مسکن، وام با مرتبط سوءاستفاده‌های از جلوگیری برای چهاردهم عنوان
- ✓ می‌کند ممنوع را شکارگرانه یا فریبنده ناعادلانه، سوءاستفاده‌آمیز، رویه‌های و تبعیض، نادرست، هدایت عنوان این
- ✓ می‌کند تنظیم را پرهزینه مسکن وام‌های و وام آغازگر غرامت بر مبتنی مشوق‌های عنوان این
- ✓ می‌شوند اعمال کشور سراسر در یکنواخت به طور که هستند فدرال استانداردهای این‌ها

14.4 بازپرداخت توانایی و وام‌دهی استانداردهای حداقل

برای پایه‌ای و کرد تعیین را رهنی وام‌های برای وام‌دهی فدرال استانداردهای حداقل چهاردهم عنوان فدرال، قانون اساس بر و معقول به طور رهنی، وام اعطای از پیش باید وام‌دهندگان -شد (ATR/QM) شرایط واجد رهنی وام /بازپرداخت توانایی چارچوب را شرایط واجد رهنی وام معیارهای که وام‌هایی -دارد را رهنی وام بازپرداخت توانایی وام‌گیرنده که کنند تعیین نیت حسن با می‌شوند برخوردار خاصی قانونی حمایت‌های از می‌کنند، برآورده

- ✓ است ATR/QM قاعده زیربنای که کرد ایجاد را وام‌دهی فدرال استانداردهای حداقل چهاردهم عنوان
- ✓ کنند تعیین معقول به طور را وام‌گیرنده بازپرداخت توانایی رهنی، وام اعطای از پیش باید وام‌دهندگان
- ✓ می‌شوند برخوردار مسئولیت برابر در قانونی حمایت از می‌کنند، برآورده را تعیین شده معیارهای که شرایط واجد رهنی وام‌های

14.5 مسکن وام مبدأ مجوزدهی و مراقبت وظیفه

، (می‌شود اجرا CFPB توسط و شده اصلاح فرانک -داد چهاردهم عنوان با که وام‌دهی، در حقیقت قانون) فدرال قانون اساس بر و ثبت نام صلاحیت، دارای لزوم صورت در باید مبدأها -دارند مراقبت وظیفه وام‌گیرندگان قبال در مسکن وام مبدأهای همه مسکن وام مبدأ رفتار برای فدرال استانداری امر این -کنند رعایت را خود عملیات بر حاکم فدرال مقررات و باشند مناسب مجوز می‌شود اعمال کشور سراسر در که می‌کند تعیین (MLO)

- ✓ (1402 \$ فرانک -داد، 15 U.S.C. § 1639) می‌کند تحمیل مراقبت وظیفه مسکن وام مبدأهای همه بر فدرال قانون
- ✓ باشند مناسب مجوز و ثبت نام صلاحیت، دارای لزوم صورت در باید مسکن وام مبدأهای
- ✓ کنند رعایت را خود عملیات بر ناظر فدرال مقررات باید مبدأها

14.6 بازپرداخت توانایی الزام (ATR)

پایه بر اینکه مگر کنند اعطا خانه مسکن وام نمی‌توانند طلبکاران، (CFPB، § 1411 فرانک -داد، TILA) فدرال قانون اساس بر وام‌گیرنده، اعتباری سابقه باید احراز این ۰ دارد را وام بازپرداخت توانایی وام‌گیرنده که کنند احراز معقول به‌طور تأیید شده اطلاعات ۰ است (ATR) بازپرداخت توانایی فدرال اصلی قاعده این ۰ بگیرد نظر در را مرتبط عوامل سایر و انتظار مورد درآمد فعلی، درآمد

- ✓ (15 U.S.C. § 1639(c)) کنند احراز را وام‌گیرنده بازپرداخت توانایی معقول به‌طور خانه، مسکن وام اعطای از پیش باید طلبکاران (CFPB، § 1411 فرانک -داد)
- ✓ باشد عوامل سایر و انتظار مورد درآمد فعلی، درآمد اعتباری، سابقه پایه بر باید احراز این
- ✓ می‌شود اعمال کشور سراسر در خانه مسکن وام‌های برای فدرال، استاندارد حداقل به‌عنوان

14.7 شرایط واجد مسکن وام برای بازپرداخت توان فرض

که دارند همراه به را فرضی مسکن، وام بر شمرده شده دسته‌های برخی، (CFPB، § ۲۱۴۱، فرانک -داد) فدرال قانون اساس بر به و می‌دهند تشکیل را (QM) شرایط واجد مسکن وام چارچوب مبنای شرایط، واجد وام‌های این ۰ دارد بازپرداخت توان وام‌گیرنده می‌دهند (Ability-to-Repay) بازپرداخت توان قاعده با انطباق فرض یا ایمن پناهگاه یک وام‌دهندگان

- ✓ (CFPB، § ۲۱۴۱، فرانک -داد) دارند همراه به را بازپرداخت توان فرض مسکن، وام انواع برخی
- ✓ می‌دهند تشکیل را (QM) شرایط واجد مسکن وام فدرال دسته شرایط، واجد وام‌های این
- ✓ هستند شرایط واجد مسکن وام‌های کدام می‌کنند تعیین (CFPB) فدرال ناظر نهادهای

14.8 HOEPA پرهزینه مسکن وام تعریف

نرخ که این پایه بر مسکن وام یک، (CFPB، § 1431، فرانک -داد، 15 U.S.C. § 1602، TILA/HOEPA) فدرال قانون اساس بر اگر اول مسکن وام ۰ می‌شود طبقه‌بندی «پرهزینه» عنوان به می‌رود، فراتر (APOR) اصلی پیشنهاد میانگین نرخ از چقدر آن بهره واحد ۵٫۸٪ از بیش آن نرخ اگر تابع / دوم درجه مسکن وام است؛ شرایط واجد باشد، APOR از بالاتر درصد واحد ۵٫۶٪ از بیش آن نرخ حمایت‌های پرهزینه، مسکن وام‌های ۰ است شرایط واجد بر شمرده شده، آستانه‌های سایر با همراه باشد، APOR از بالاتر درصد ۰ می‌کنند فعال را HOEPA تحت تشدید شده فدرال

- ✓ (CFPB، § 1431، فرانک -داد) رود فراتر اصلی پیشنهاد میانگین نرخ از ۵٫۶٪ از بیش آن نرخ که است پرهزینه صورتی در اول مسکن وام
- ✓ رود فراتر APOR از ۵٫۸٪ از بیش آن نرخ که است پرهزینه صورتی در تابع / دوم مسکن وام
- ✓ می‌کنند فعال قانون تحت را HOEPA مصرف‌کننده اضافی حمایت‌های طبقه‌بندی، این

14.9 استثماری شرایط و بالونی پرداخت‌های بر HOEPA ممنوعیت

پرهزینه رهنی وام‌های (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432-1433, CFPB)، دو زمان‌بندی‌شده پرداخت‌های تا می‌یابند افزایش به سرعت که بالونی پرداخت‌های هستند سختگیرانه ممنوعیت‌های مشمول کنند، تشویق یا توصیه را قبلی وام در نکول نمی‌توانند همچنین طلبکاران است ممنوع شوند، پیشین پرداخت‌های میانگین برابر مالی تأمین را پیش پرداخت کارمزدهای / امتیازها / جریمه‌ها / هزینه‌ها کنند، تسریع را بدهی کنند، وضع سنگین دیرکرد جریمه‌های کند فرار الزامات این از که کنند ساختار بندی به گونه‌ای را وام یا کنند.

- ✓ (Dodd-Frank § 1432) هستند ممنوع پرهزینه رهنی وام‌های در می‌کنند رشد پیشین پرداخت‌های میانگین برابر دو تا که بالونی پرداخت‌های (Frank § 1432)
- ✓ (Dodd-Frank § 1433) کنند تشویق یا توصیه را قبلی وام در نکول نمی‌توانند طلبکاران
- ✓ قوانین از فرار برای را وام یا کنند، مالی تأمین را کارمزدها یا امتیازها، جریمه‌ها، پیش پرداخت، هزینه‌های نمی‌توانند طلبکاران کنند ساختار بندی

14.10 مسکن ارزیابی بر FTC اجرایی نقش

در (فدرال تجارت کمیسیون) FTC برای جدیدی اجرایی نقش و می‌پردازد ارزیابی‌ها به چهاردهم عنوان فدرال، قانون اساس بر در ارزش‌گذاری‌ها یکپارچگی که می‌کند حمایت ارزیابی استقلال الزامات از امر این می‌کند فراهم مسکن ارزیابی مورد می‌کند حفظ مسکن وام معاملات

- ✓ می‌دهد مسکن ارزیابی بر جدیدی فدرال اجرایی نقش FTC به چهاردهم عنوان
- ✓ کند ترویج مسکن وام‌دهی در را ارزیابی استقلال تا می‌پردازد ارزیابی‌ها به قانون این

14.11 ممنوع پیش پرداخت جریمه‌های

تحت مسکن رهنی وام‌های در پیش پرداخت جریمه‌های از خاصی انواع (CFPB, § 1414 فرانک - داد) فدرال قانون اساس بر می‌کند محدود را وام زود هنگام تسویه بابت وام گیرندگان از هزینه دریافت برای طلبکار توانایی موضوع این است ممنوع پوشش می‌کند محافظت غارتگرانه جریمه ساختارهای از را مصرف کنندگان و

- ✓ است ممنوع (CFPB, § 1414 فرانک - داد) فدرال قانون اساس بر پیش پرداخت جریمه‌های از خاصی انواع
- ✓ می‌شود اعمال پوشش تحت مسکونی رهنی وام‌های برای محدودیت‌ها

14.12 ATR تحت تقلب استثنای و وام گیرنده راهکارهای

طلبکار توسط مسکن وام حداقلی استانداردهای نقض، (1413 § فرانک - داد، 1640 U.S.C. § 15) فدرال قانون اساس بر وام دریافت در وام گیرنده اگر حال، این با • شود مطرح خسارات بازیافت یا تهاتر برای دفاعی عنوان به وام گیرنده توسط می تواند (1417 § فرانک - داد) نمی شود شناخته مسئول طلبکار شود، تقلب مرتکب مسکن

- ✓ (داد) شود استفاده خسارات بازیافت یا تهاتر برای دفاعی عنوان به وام گیرنده توسط می تواند فدرال حداقلی استانداردهای نقض (1413 § فرانک)
- ✓ (1417 § فرانک - داد) نیست مسئول طلبکار باشد، شده تقلب مرتکب مسکن وام دریافت در وام گیرنده اگر

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 منصفانه مسکن قانون ذیل فدرال حمایت تحت طبقات

اجرا HUD برابر فرصت و منصفانه مسکن دفتر توسط که (1968 مدنی حقوق قانون VIII عنوان) منصفانه مسکن فدرال قانون خانوارهایی شامل خانوادگی وضعیت حمایت می‌کند ممنوع را حمایت تحت طبقه هفت اساس بر مسکن در تبعیض می‌شود، از حضانت کسب حال در که افرادی و باردار، زنان می‌کنند، زندگی قانونی سرپرست یا والد با که است سال ۸۱ زیر کودکان با کنند حفظ را طبقه هفت همه باید آزمون داوطلبان هستند صغیر

- ✓ معلولیت و خانوادگی، وضعیت جنسیت، مذهب، ملی، منشأ رنگ، نژاد، از عبارت‌اند فدرال حمایت تحت طبقه هفت
- ✓ هستند صغیر یک از حضانت کسب فرایند در که است افرادی و باردار، زنان سال، ۸۱ زیر کودکان شامل خانوادگی وضعیت
- ✓ می‌گردد اعمال کشور سراسر در یکسان به‌طور و می‌شود اجرا HUD توسط که است فدرال قانونی قانون، این

15.2 معافیت‌ها و مشمول مسکن‌های

دارد وجود خاصی محدود معافیت‌های اما می‌دهد، پوشش را مسکن‌ها بیشتر منصفانه مسکن قانون فدرال، قانون اساس بر معاف صورت این غیر در که املاکی بر حتی می‌شود، اعمال مسکن‌ها همه بر تبعیض‌آمیز تبلیغات ممنوعیت حال، این با هستند

- ✓ شود اعمال ندارند واحد چهار از بیش و دارد سکونت آنها در مالک که ساختمان‌هایی برای است ممکن معافیت‌ها
- ✓ باشد معاف است ممکن می‌شود داده اجاره یا فروخته کارگزار بدون که تک‌خانوری مسکن
- ✓ معاف است ممکن می‌کنند محدود اعضا به را سکونت که خصوصی باشگاه‌های و مذهبی سازمان‌های توسط اداره شده مسکن باشد
- ✓ می‌شود اعمال نیز است معاف صورت این غیر در که مسکنی بر حتی تبعیض‌آمیز تبلیغات ممنوعیت

15.3 مسکن اجاره و فروش در ممنوعه اعمال

اقدامات مسکن، اجاره یا فروش در نمی‌تواند هیچ‌کس (Fair Housing Act) منصفانه مسکن فدرال قانون اساس بر بلوک‌باستینگ (steering)، تبعیض‌آمیز هدایت شامل این • ده‌انجام حمایت‌شده طبقه یک پایه بر را مشخصی تبعیض‌آمیز است (MLS) چندگانه فهرست سرویس مانند املاک خدمات به دسترسی از امتناع و (blockbusting).

- ✓ کرد غیرقابل دسترس را مسکن یا کرد، امتناع مذاکره از کرد، امتناع فروش / اجاره از حمایت‌شده طبقه یک پایه بر نمی‌توان
- ✓ دادارائه متفاوت تسهیلات / خدمات یا کرد، تعیین متفاوت امتیازات یا مقررات شرایط، نمی‌توان
- ✓ است موجود اجاره یا فروش بازدید، برای مسکن که کرد انکار به دروغ نمی‌توان
- ✓ است منطقه آن به مکان نقل حال در حمایت‌شده گروه یک که القا این با سود برای فروش به مالکان کردن متقاعد (بلوک‌باستینگ) است ممنوع
- ✓ کرد امتناع آن در عضویت یا مسکونی واحدهای اجاره / فروش با مرتبط MLS مانند خدماتی به دسترسی از نمی‌توان

15.4 مسکن وام‌دهی در ممنوعه اقدامات

فعالیت‌های تمام و می‌کند ممنوع را حمایت‌شده طبقه اساس بر مسکن وام‌دهی در تبعیض منصفانه مسکن فدرال قانون • می‌گیرد بر در را وام خرید و ارزیابی جمله از وام‌دهی

- ✓ کرد امتناع وام اطلاعات ارائه از یا کرد امتناع مسکن وام اعطای از حمایت‌شده طبقه اساس بر نمی‌توان
- ✓ کرد تحمیل کارمزدها یا پوینت‌ها، بهره، نرخ‌های مانند متفاوتی شرایط نمی‌توان
- ✓ شد قائل تبعیض ملک ارزیابی در نمی‌توان
- ✓ کرد تعیین وام خرید برای متفاوتی شرایط یا کرد امتناع وام خرید از نمی‌توان

15.5 تبلیغات و مداخله: اضافی ممنوعه اقدامات

مسکن حقوق در مداخله یا ترساندن (Fair Housing Act) منصفانه مسکن فدرال قانون وام‌دهی، و اجاره فروش، از فراتر • می‌کند غیرقانونی را خانه صاحبان بیمه در تبعیض و تبعیض‌آمیز، اظهارات انتشار منصفانه،

- ✓ مداخله او کار در یا ارباب اجاره، تهدید، می‌کند کمک دیگران به یا می‌کند استفاده منصفانه مسکن حق از که را کسی نمی‌تواند • کنند
- ✓ • کنند منتشر یا کنند چاپ بسازند، باشد تبعیض‌آمیز محدودیت یا ترجیح بیانگر که را اظهاراتی هیچ نمی‌تواند
- ✓ • می‌شود اعمال نیز است معاف صورت این غیر در که مالک اشغال تحت و تک‌خانوار مسکن برای حتی تبلیغات ممنوعیت
- ✓ • کنند تبعیض یا امتناع خانه صاحبان بیمه پوشش از حمایت‌شده طبقه اساس بر نمی‌تواند

15.6 معقول تطبیق‌های و اصلاحات

معلولیت دارای افراد برای و بدانند مجاز را معقول اصلاحات باید مسکن ارائه‌دهندگان منصفانه، مسکن فدرال قانون اساس بر قوانین، در تغییراتی تطبیق‌ها می‌شود؛ انجام مستأجر هزینه با (فیزیکی تغییرات) اصلاحات. کنندفراهم معقول تطبیق‌های معلولیت دارای عنوان به یا دارند معلولیت سابقه که می‌شود کسانی شامل معلولیت از حمایت. هستندخدمات یا سیاست‌ها می‌شوندگرفته نظر در

- ✓ کندخودداری مستأجر هزینه به مشترک مناطق /مسکونی‌واحد در معقول اصلاحات دادن اجازه از نمی‌تواند ارائه‌دهنده
- ✓ (بودن معقول صورت در) بازگرداند اولیه وضعیت به را ملک مکان، نقل هنگام که بخواهد مستأجر از می‌تواند مالک
- ✓ کندرد را خدمات یا رویه‌ها سیاست‌ها، قوانین، در معقول تطبیق‌های نمی‌تواند ارائه‌دهنده
- ✓ باید اختصاصی پارکینگ دسترسی، برای نیاز صورت در کند؛ مجاز را راهنما سگ باید «ممنوع‌خانگی حیوان» سیاست. مثال شودفراهم
- ✓ می‌کند استفاده غیرقانونی مخدر مواد از حاضر حال در یا است دیگران امنیت /سلامت‌برای مستقیم تهدید که شخصی از قانون نمی‌کندحمایت

15.7 مسن افراد برای مسکن معافیت

خانوادگی وضعیت اساس بر تبعیض مسئولیت از شرایط واجد سالمندان مسکن منصفانه، مسکن فدرال قانون اساس بر الزامات باید داوطلبان. کندخودداری صغیر فرزندان دارای خانواده‌های به فروش یا اجاره از قانونی به‌طور می‌تواند و است معاف نمی‌کندتوجیه را حمایت‌شده طبقات سایر اساس بر تبعیض معافیت این. بداندردا «بالاتر یا سال ۵۵»

- ✓ کندخودداری صغیر فرزندان دارای خانواده‌های به فروش /دادن‌اجاره از قانونی به‌طور می‌تواند معاف سالمندان مسکن
- ✓ توسط منحصرأ و شده گرفته نظر در بالاتر یا سال ۲۶ اشخاص برای یا باشد، فدرال /ایالتی‌سالمندان برنامه: اگر است شرایط واجد شوداداره بالاتر یا سال ۵۵ اشخاص برای یا باشد، شده اشغال آنان
- ✓ باشندداشته بالاتر یا سال ۵۵ ساکن یک دست‌کم باید واحدها ۰.۸٪ دست‌کم: «بالاتر یا سال ۵۵» معافیت برای
- ✓ قوانین با و باشد ۵۵+ مسکن به‌عنوان فعالیت قصد نشان‌دهنده که باشد پایبند آن‌ها به /کندمنتشر را سیاست‌هایی باید کندمطابقت HUD سن راستی‌آزمایی
- ✓ نمی‌کندحمایت ملی منشأ یا معلولیت جنسیت، مذهب، رنگ، نژاد، اساس بر تبعیض برابر در معافیت این

15.8 جدید چن دو واحدی ساختمان‌های برای دسترسی پذیری الزامات

باید شده‌اند اشغال ۱۹۹۱ مارس ۳۱ از پس بار نخستین که بیشتر یا واحد چهار با چند واحدی ساختمان‌های فدرال، قانون اساس بر کنند بر آورده را دسترسی پذیری نظر از ساخت و طراحی مشخص شده الزامات

- ✓ می‌شود اعمال شده‌اند اشغال ۱۹۹۱ مارس ۳۱ از پس بار نخستین که بیشتر یا واحد چهار دارای ساختمان‌های برای
- ✓ کنترل‌ها، دسترسی پذیر، مسیر (کنند بر آورده را دسترسی پذیری الزامات باید واحدها همه آسانسور، دارای ساختمان‌های در (استفاده قابل حمام‌های / آشپزخانه‌ها گرفتن، میله‌های برای حمام تقویت شده دیوارهای
- ✓ می‌شود اعمال همکف طبقه واحدهای برای فقط الزامات آسانسور، بدون ساختمان‌های در
- ✓ نمی‌شوند دسترسی پذیری محلی یا ایالتی سخت گیرانه‌تر استانداردهای جایگزین فدرال الزامات این

15.9 می‌شود جنسیتی هویت و جنسی گرایش شامل جنسی تبعیض

وضعیت جنس، ملی، منشأ مذهب، رنگ، نژاد، می‌کند فهرست را حمایت شده طبقه هفت منصفانه مسکن فدرال قانون در جنسی تبعیض ممنوعیت از را خود تفسیر HUD برابر فرصت و منصفانه مسکن دفتر ۱۲۰۲، فوریه ۱۱ از ناتوانی و خانوادگی Bostock v. پرونده در عالی دیوان استدلال و می‌داند جنسیتی هویت و جنسی گرایش دلیل به تبعیض شامل قانون این آن بر را قانون و می‌کند بررسی و می‌پذیرد را تبعیضی چنین بر دال شکایات HUD. می‌بندد کار به را Clayton County (2020) طریق از حمایت نشده‌اند؛ افزوده قانون در جداگانه واژه‌های به عنوان جنسیتی هویت و جنسی گرایش می‌کند اجرا اساس در حمایت شده طبقات به عنوان صریحاً را آن‌ها نیز محلی واحدهای و ایالت‌ها از بسیاری می‌آید دست به «جنس» معنای مورد در 13988 اجرای فرمان اجرای «HUD، وزارت FHEO یادداشت منبع می‌کند فهرست خود منصفانه مسکن قوانین Bostock v. Clayton County, 590 U.S. 644 (2020), 2021-02-11، «منصفانه مسکن قانون اجرای

- ✓ می‌کند تفسیر جنسیتی هویت و جنسی گرایش شامل منصفانه مسکن فدرال قانون در را «جنس» واژه HUD, 2021-02-11 از
- ✓ می‌کند بررسی و می‌پذیرد را جنسیتی هویت یا جنسی گرایش تبعیض بر مبتنی منصفانه مسکن شکایات HUD
- ✓ ناشی (Bostock استدلال) «جنس» معنای طریق از حمایت می‌کند؛ فهرست را حمایت شده طبقه هفت همچنان قانون جدید فهرست شده طبقه یک از نه می‌شود،
- ✓ اضافه صریح حمایت شده طبقات به عنوان را جنسیتی هویت و جنسی گرایش منصفانه، مسکن محلی و ایالتی قوانین از بسیاری می‌کنند

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 زمانی مهلت‌های و HUD شکایت ثبت

یا نامه، با آنلین، صورت به می‌تواند است شده نقض او منصفانه مسکن حقوق است معتقد که فردی فدرال، قانون اساس بر بداندنرا شکایت ثبت برای یک‌ساله اداری مهلت باید داوطلبان HUD شکایت با تلفنی

- ✓ شودثبت ادعایی تبعیض یافتن پایان یا وقوع از پس سال یک ظرف باید HUD شکایت
- ✓ شوندثبت HUD دفتر نزدیک‌ترین با تلفنی یا نامه، با آنلین، صورت به است ممکن شکایت‌ها
- ✓ کندمشخص را تاریخ‌ها و ادعایی، نقض نظر، مورد مسکن خوانده، شاکی، باید شکایت

16.2 اجرای و سازش تحقیق، HUD

رسیدگی جلسه به است ممکن و می‌دهد، پیشنهاد سازش می‌کند، تحقیق معقول دلیل تعیین برای HUD شکایت، ثبت از پس کننددرک را موجود جبران‌های و اجرا مسیر باید داوطلبان دهدادامه فدرال مدنی محاکمه یا اداری قانون قاضی

- ✓ HUD اختیاری سازش توافقنامه یک طریق از را شکایت تا دهد فرصت طرف دو هر به باید HUD
 - ✓ می‌کندصادر اتهام یک و معقول دلیل تعیین تبعیض، یافتن صورت در و می‌کند تحقیق HUD
 - ✓ کنندانتخاب را فدرال مدنی محاکمه یا HUD اداری قانون قاضی دادرسی جلسه تا دارند فرصت روز ۲۰ اتهام از پس طرفین
 - ✓ کند؛ اعطا HUD نفع به مدنی جریمه‌های و حق الوکاله منصفانه، /قضایی‌دستور طریق از جبران واقعی، خسارت می‌تواند ALJ یک
- کنداعطا تنبیهی خسارت می‌تواند فدرال دادگاه یک

16.3 ساله دو مهلت و خصوصی دعوی گزینه

در خصوصی مدنی دعوی آن، بر علاوه یا HUD شکایت از مستقل می‌تواند متضرر فرد منصفانه، مسکن فدرال قانون اساس بر دهندتشخیص HUD شکایت ساله یک مهلت از را خصوصی دعوی ساله دو مهلت باید داوطلبان کنداقامه فدرال دادگاه

- ✓ شده ثبت شکایت HUD در پیش‌تر چه کرد، اقامه تبعیض‌آمیز اقدام آخرین از سال دو ظرف می‌توان را خصوصی مدنی دعوی
- باشدنشده چه باشد
- ✓ نمی‌شودمحاسبه ساله دو دوره در می‌کند صرف شکایت به رسیدگی برای HUD که زمانی
- ✓ دعوی باشد، شده آغاز HUD در (ALJ) اداری دادرسی رسیدگی جلسه یا باشد کرده امضا را HUD سازش توافق شاکی اگر
- است‌ممنوع خصوصی
- ✓ کنددعوی اقامه فدرال دادگاه در مسکن در تبعیض رویه یا رفتاری الگوی برای می‌تواند کل دادستان

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 خانه‌بازدید از پیش خریدار نمایندگی کتبی توافقنامه

مشارکت‌کننده یک، 2024 اوت 17 از لازم‌الاجرا (NAR) ریلترز ملی انجمن توافقنامه الزام مورد سراسری رویه تغییرات اساس بر نمایندگی کتبی توافقنامه مجازی، چه و حضوری چه خریدار، آن با همراه خانه بازدید از پیش باید می‌کند کار خریدار با که MLS به کند، ذکر کرد خواهد دریافت خریدار کارگزار که را خدماتی جبران مشخص نرخ یا مبلغ باید توافقنامه کند منعقد خریدار هستند مذاکره قابل کاملاً و نمی‌شوند تعیین قانون با کارگزار کمیسیون‌های که کند افشا باید و نامحدود، و باز نه و عینی شیوه‌ای جبران پیشنهادها کند دریافت خریدار با توافق مورد مبلغ از بیش مبلغی کارگزاری خدمات برای نمی‌تواند خریدار کارگزار . MLS از خارج می‌تواند همچنان خدمات جبران شوند؛ داده نمایش MLS در نیست ممکن دیگر خریدار کارگزاران به خدمات که زمانی تا دهند، ارائه MLS در را (معامله‌بستن هزینه‌های اعتبار مانند) امتیازاتی می‌توانند همچنان فروشندگان و شود، مذاکره 2024-08-17 از رویه تغییرات (NAR (Burnett v. NAR) توافقنامه منبع نباشند خریدار کارگزار به پرداخت به مشروط [nar.realtor/the-facts](https://www.nar.realtor/the-facts) لازم‌الاجرا؛

- ✓ امضاشده کتبی توافقنامه (مجازی یا حضوری) خریدار با خانه بازدید از پیش باید MLS مشارکت‌کنندگان 2024-08-17 از باشند داشته خریدار نمایندگی
- ✓ که کند افشا و کند ذکر نامحدود و باز نه و عینی شیوه‌ای به را خدمات جبران مشخص نرخ یا مبلغ باید کتبی توافقنامه هستند قانون با تعیین شده نه و مذاکره قابل کاملاً کمیسیون‌ها
- ✓ کند دریافت خریدار توافقنامه در توافق مورد مبلغ از بیش خدماتی جبران نمی‌تواند خریدار کارگزار
- ✓ کرد مذاکره MLS از خارج آن‌ها درباره می‌توان شوند؛ داده نمایش MLS در نباید دیگر خریدار کارگزار خدمات جبران پیشنهادها
- ✓ نباشند او به پرداخت یا خریدار کارگزار از استفاده به مشروط اگر تنها شوند ظاهر MLS در می‌توانند فروشنده امتیازات