



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	47
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	51
08	Points	55
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	57
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	61
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	64
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	69
13	Federal Estate and Gift Tax	74
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	78
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	83
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	87
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	89

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 Layunin ng Pinagsama-samang Tuntunin sa Pagbubunyag ng TILA-RESPA

Sa loob ng mahigit 30 taon, ang pederal na batas ay nagtakda ng magkahiwalay na mga form ng pagbubunyag sa ilalim ng TILA at RESPA na nagsasapawan at nakalilito. Inutusan ng Dodd-Frank Act ang CFPB na pagsamahin ang mga pagbubunyag sa mortgage sa dalawang pinagsamang form: ang Loan Estimate at ang Closing Disclosure. Inilathala ng CFPB ang huling TILA-RESPA Final Rule (karaniwang tinatawag na TRID) noong Disyembre 31, 2013.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas, pinagsama ng CFPB (Bureau of Consumer Financial Protection) ang mga pagbubunyag ng TILA at RESPA sa ilalim ng awtoridad ng Dodd-Frank Act, Seksyon 1032(f)
- ✓ Ang Good Faith Estimate (GFE) at paunang Truth-in-Lending disclosure ay pinagsama sa Loan Estimate
- ✓ Ang HUD-1 at huling Truth-in-Lending disclosure ay pinagsama sa Closing Disclosure
- ✓ Ang pinagsamang tuntunin ay pinangangasiwaan at ipinatutupad ng CFPB

1.2 Tiyempo ng Loan Estimate at Closing Disclosure

Ang dalawang TRID forms ay may magkaibang timeline ng paghahatid. Ang Loan Estimate ay tumutulong sa mga consumer na maunawaan ang mahahalagang katangian, gastos, at panganib ng loan at dapat ihatid nang maaga sa proseso. Ang Closing Disclosure ay tumutulong sa mga consumer na maunawaan ang lahat ng panghuling gastos ng transaksyon at dapat ihatid bago ang consummation.

- ✓ Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, CFPB), ang Loan Estimate ay dapat ibigay nang hindi lalampas sa ikatlong araw ng negosyo pagkatapos magsumite ang consumer ng loan application
- ✓ Sa ilalim ng federal law, ang Closing Disclosure ay dapat ibigay sa consumer nang hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation ng loan
- ✓ Ang consummation ay kapag ang consumer ay naging kontraktwal na obligado sa loan, na hindi kinakailangang katulad ng closing o settlement

1.3 Mga Transaksyong Saklaw ng TILA-RESPA Rule

Nalalapat ang TRID sa karamihan ng closed-end consumer mortgage loans. Ang ilang uri ng loan ay partikular na hindi kasama sa saklaw, at madalas na sinusubok sa exam kung aling mga loan ang hindi saklaw ng panuntunan.

- ✓ Sa ilalim ng federal law (CFPB), nalalapat ang TRID sa karamihan ng closed-end consumer credit transactions na sinisiguro ng real property
- ✓ HINDI nalalapat ang TRID sa home equity lines of credit (HELOCs), reverse mortgages, o mga mortgage na sinisiguro ng mobile home o tirahan na hindi nakakabit sa real property
- ✓ Pinalawak ng mga susog noong 2017 ang saklaw sa mga closed-end loan na sinisiguro ng cooperative units, hindi alintana kung itinuturing ng batas ng estado na real property ang mga ito
- ✓ Sa pangkalahatan, hindi nalalapat ang panuntunan sa mga loan na ginawa ng mga taong hindi “creditors” sa ilalim ng TILA

1.4 Mga Paghihigpit sa Aktibidad Bago ang Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.19(e)(2)), pinaghihigpitan ng TRID Rule ang ilang aktibidad ng creditor bago matanggap ng consumer ang Loan Estimate at magpahayag ng intensyon na magpatuloy. Ang mga proteksyong ito para sa consumer ay madalas na sinusubok.

- ✓ Hindi maaaring magpataw ang creditor ng mga bayarin sa consumer (maliban sa bayad para sa isang bona fide credit report) bago matanggap ng consumer ang Loan Estimate at magpahayag ng intensyon na magpatuloy.
- ✓ Hindi maaaring mangailangan ang creditor ng pagsusumite ng mga dokumentong nagpapatunay ng impormasyon bago ibigay ang Loan Estimate.
- ✓ Maaaring magpahayag ang consumer ng intensyon na magpatuloy sa anumang paraang pinili ng consumer, maliban kung ang creditor ay nangangailangan ng partikular na paraan ng komunikasyon.

1.5 Dalawang Pederal na Form ng Pagbubunyag na Pinalitan sa Ilalim ng TRID

Sa loob ng mahigit 30 taon, inaatas ng pederal na batas ang dalawang magkahiwalay na form ng pagbubunyag sa ilalim ng dalawang pederal na batas: ang Truth in Lending Act (TILA) at ang Real Estate Settlement Procedures Act of 1974 (RESPA). Dahil ang mga form na ito ay nagsasapawan at gumamit ng hindi pare-parehong pananalita, ipinag-utos ng Dodd-Frank Act sa Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) na pagsamahin ang mga ito. Ang resulta ay ang TILA-RESPA Integrated Disclosure (TRID) rule, na lumikha ng dalawang bagong form: ang Loan Estimate at ang Closing Disclosure.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas, pinagsasama ng TRID ang mga pagbubunyag na dating inaatas nang hiwalay ng TILA at RESPA
- ✓ Ang CFPB (isang pederal na ahensya) ay naglabas ng TRID rule sa ilalim ng awtoridad ng Dodd-Frank Act
- ✓ Pinalitan ng TRID ang mas lumang GFE, initial TIL, at HUD-1 disclosures ng Loan Estimate at Closing Disclosure

1.6 Mga Pautang na Saklaw at Eksempo sa Ilalim ng TRID

Ang Loan Estimate at Closing Disclosure ay kailangang gamitin para sa karamihan ng closed-end consumer mortgages. Ang ilang pautang ay nananatiling eksempo at patuloy na gumagamit ng mas lumang TILA/RESPA forms: home equity lines of credit (HELOCs), reverse mortgages, at mga mortgage na sinigurado ng mobile home o ng tirahan na hindi nakakabit sa real property (lupa). Hindi rin naaangkop ang tuntunin sa mga creditors na gumagawa ng lima o mas kaunti pang mortgage bawat taon.

- ✓ Sa ilalim ng federal law, ang TRID ay naaangkop sa karamihan ng closed-end consumer mortgage loans
- ✓ Ang mga HELOC, reverse mortgage, at mortgage sa mobile home/tirahan na hindi nakakabit sa lupa ay eksempo sa TRID
- ✓ Hindi naaangkop ang tuntunin sa mga taong gumagawa ng lima o mas kaunti pang mortgage bawat taon (hindi “creditors”)

1.7 Mga Kinakailangan sa Pag-iingat ng Rekord

Sa ilalim ng pederal na batas, dapat iingatan ng mga creditor ang ebidensiya ng pagsunod sa TILA-RESPA Rule para sa mga tinukoy na panahon. Ang Closing Disclosure ay may sariling kinakailangan sa pag-iingat, at nagpapatuloy ang mga obligasyon kahit ilipat o ibenta ang mga loan.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z, § 1026.25), dapat iingatan ng mga creditor ang mga rekord na nagpapatunay ng pagsunod sa mga kinakailangan sa disclosure.
- ✓ Ang Closing Disclosure at mga kaugnay na dokumento ay dapat iingatan nang limang taon pagkatapos ng consummation.
- ✓ Ang mga obligasyon sa pag-iingat ng rekord ay nananatili kahit ilipat o ibenta ang loan.

1.8 Petsa ng Pagkakabisa at Sanhi ng Pag-iral ng TRID

Sa ilalim ng pederal na batas, ang TRID Rule ay karaniwang naging epektibo noong Oktubre 3, 2015. Dapat ibigay ang Integrated Disclosures para sa mga aplikasyong natanggap sa petsang iyon o pagkatapos nito; ang mga naunang aplikasyon ay gumagamit ng mas lumang GFE, HUD-1, at TIL forms.

- ✓ Naaangkop ang Integrated Disclosures sa mga aplikasyong natanggap sa Oktubre 3, 2015 o pagkatapos nito
- ✓ Para sa mga aplikasyong natanggap bago ang Oktubre 3, 2015, dapat gamitin ng mga creditor ang GFE, HUD-1, at Truth-in-Lending forms
- ✓ Hindi maaaring gamitin ng isang creditor ang Integrated Disclosures para sa mga aplikasyong natanggap bago ang Oktubre 3, 2015

1.9 Mga Pautang na Saklaw ng TILA Ngunit Hindi ng RESPA

Sa ilalim ng pederal na batas, ang ilang pautang na saklaw ng TILA ngunit hindi ng RESPA ay sakop pa rin ng mga kinakailangan sa integrated disclosure ng TRID. Ito ang nagpapakilala sa saklaw kumpara sa mas lumang mga tuntuning RESPA-only.

- ✓ Ang mga construction-only loan ay sakop ng mga kinakailangan sa integrated disclosure ng TRID
- ✓ Ang mga pautang na siniseguro ng bakanteng lupa o ng 25 o higit pang ektarya ay sakop ng mga kinakailangan ng TRID
- ✓ Sa pangkalahatan, hindi nalalapat ang TRID sa mga pautang na ginawa ng isang tao o entidad na hindi itinuturing na creditor sa ilalim ng Regulation Z

1.10 Binagong Loan Estimate Matapos ang Pagbabago ng mga Kalagayan

Kapag naganap ang pagbabago ng mga kalagayan pagkatapos maibigay ang Loan Estimate, maaaring maglabas ang creditor ng binagong Loan Estimate. Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.19(e)(4)), dapat ihatid o ipadala ng creditor ang binagong Loan Estimate sa loob ng tatlong business day mula nang matanggap ang impormasyong sapat upang mapatunayan ang pagbabago ng mga kalagayan, at dapat matanggap ito ng consumer nang hindi lalampas sa apat na business day bago ang consummation. Hindi maaaring ibigay ang binagong Loan Estimate sa petsa ng pagbibigay ng Closing Disclosure o pagkatapos nito.

- ✓ Ang binagong Loan Estimate ay dapat ihatid o ipadala sa loob ng 3 business day mula nang malaman ang pagbabago ng mga kalagayan
- ✓ Dapat matanggap ng consumer ang binagong Loan Estimate nang hindi lalampas sa 4 na business day bago ang consummation
- ✓ Hindi maaaring ilabas ang binagong Loan Estimate sa petsa ng pagbibigay ng Closing Disclosure o pagkatapos nito

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 Pangkalahatang Mga Kinakailangan para sa Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.19(e) at 1026.37), kailangang magbigay ang creditor sa consumer ng good-faith Loan Estimate para sa karamihan ng closed-end na transaksyon na siniseguro ng real property (maliban sa mga reverse mortgage). Pinapalitan nito ang GFE at paunang TIL.

- ✓ Ang Loan Estimate ay dapat karaniwang ibigay sa loob ng tatlong business days mula sa pagtanggap ng aplikasyon ng consumer
- ✓ Ang Loan Estimate ay dapat maglaman ng good-faith estimate ng mga gastos sa credit at mga tuntunin ng transaksyon, batay sa pinakamahusay na impormasyong makatuwirang makukuha kung hindi alam ang eksaktong impormasyon
- ✓ Ang creditor o isang mortgage broker na tumatanggap ng aplikasyon ay maaaring magbigay ng Loan Estimate

2.2 Pangkalahatang Takdang Panahon para sa Paghahatid ng Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, ipinatutupad ng CFPB sa ilalim ng patakarang TRID), dapat ihatid ng creditor o ipadala sa koreo ang Loan Estimate nang hindi lalampas sa ikatlong araw ng negosyo pagkatapos matanggap ang aplikasyon ng consumer. Dapat din itong ihatid o ipadala sa koreo nang hindi lalampas sa ikapitong araw ng negosyo bago ang consummation ng transaksyon.

- ✓ Dapat ihatid o ipadala sa koreo ang Loan Estimate sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa aplikasyon
- ✓ Dapat ihatid o ipadala sa koreo ang Loan Estimate nang hindi lalampas sa 7 araw ng negosyo bago ang consummation
- ✓ Ang panahon ng paghihintay na 7 araw ng negosyo ay nalalapat sa paunang Loan Estimate ngunit hindi sa mga binagong Loan Estimate

2.3 Kahulugan ng isang Aplikasyon (Anim na Bahagi)

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang obligasyon na magbigay ng Loan Estimate ay nagsisimula kapag ang konsyumer ay nagsumite ng anim na piraso ng impormasyon na bumubuo ng isang “aplikasyon” : (1) pangalan ng konsyumer, (2) kita, (3) Social Security number para sa credit report, (4) address ng ari-arian, (5) tantya ng halaga ng ari-arian, at (6) halaga ng mortgage loan na hinihingi.

- ✓ Ang isang aplikasyon ay binubuo ng anim na bahagi: pangalan, kita, SSN, address ng ari-arian, tinatayang halaga ng ari-arian, at halagang hinihinging loan
- ✓ Inalis ng CFPB ang lumang ika-pitong elemento na “catch-all” mula sa dating depinisyon ng RESPA
- ✓ Ang impormasyon ay hindi “naisumite” dahil lamang sa umiiral ito sa mga file o sistema ng pinagkakautangan

2.4 Paano Nagpapakita ang Konsyumer ng Intensyong Magpatuloy

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), nagpapakita ang konsyumer ng intensyong magpatuloy sa pamamagitan ng pakikipag-usap sa anumang paraan (pasalita, nakasulat, email, o pagpirma ng isang pormularyo) pagkatapos maihatid ang Pagtatantya ng Pautang, maliban kung ang kreditor ay nangangailangan ng isang partikular na paraan. Ang katahimikan ay hindi kailanman indikasyon ng intensyong magpatuloy, at dapat idokumento ng kreditor ang komunikasyon.

- ✓ Maaaring ipahayag ang intensyong magpatuloy sa anumang paraan pagkatapos maihatid ang Pagtatantya ng Pautang, maliban kung ang kreditor ay nangangailangan ng isang partikular na paraan
- ✓ Ang katahimikan ng konsyumer ay hindi indikasyon ng intensyong magpatuloy
- ✓ Dapat idokumento ng kreditor ang komunikasyon ng intensyong magpatuloy para sa pag-iingat ng rekord sa ilalim ng § 1026.25

2.5 Paghahatid ng Espesyal na Buklet ng Impormasyon

Sa ilalim ng pederal na batas (RESPA Seksyon 5, 12 U.S.C. 2604, at Regulasyon Z § 1026.19(g), ipinatutupad ng CFPB), dapat magbigay ang mga nagpapautang ng espesyal na buklet ng impormasyon (“Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”) sa mga konsyumer na nag-aaplay para sa transaksyong kredito ng konsyumer na sinigurado ng real property o cooperative unit. Nakakatulong ang buklet sa mga konsyumer na maunawaan ang mga transaksyon sa real estate at mga gastos sa settlement. Dapat itong ihatid o ipadala sa koreo nang hindi lalampas sa tatlong araw ng negosyo pagkatapos matanggap ng nagpapautang ang aplikasyon sa pautang ng konsyumer.

- ✓ Ang espesyal na buklet ng impormasyon ay dapat ihatid o ipadala sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa pagkakatanggap ng aplikasyon sa pautang (§ 1026.19(g)(1)(i))
- ✓ Kinakailangan para sa mga transaksyong kredito ng konsyumer na sinigurado ng real property o cooperative unit



Ang kasalukuyang buklet ay “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide,” na pumalit sa Settlement Cost Booklet ng HUD

2.6 Mga Kinakailangang Pagbubunyag sa Talahanayan ng Mga Tuntunin ng Pautang

Ang talahanayan ng Mga Tuntunin ng Pautang sa pahina 1 ay nagbubunyag ng Halaga ng Pautang, ang paunang Rate ng Interes, ang paunang Buwanang Principal at Interes na halaga, anumang mga pagsasaayos sa mga halagang ito pagkatapos ng consummation, kung ang pautang ay may Parusa sa Pagbabayad nang Maaga, at kung ang pautang ay may Balloon Payment. Sa ilalim ng “Maaari bang tumaas ang halagang ito pagkatapos ng closing?” , ibinubunyag ng pinagkakautangan ang Oo o Hindi para sa bawat aytem, na may mga detalye kung Oo.

- ✓ Ibinubunyag ng talahanayan ng Mga Tuntunin ng Pautang ang Halaga ng Pautang, Rate ng Interes, at Buwanang Principal at Interes
- ✓ Ibinubunyag din nito kung ang pautang ay may Parusa sa Pagbabayad nang Maaga o Balloon Payment
- ✓ Ipinapakita ng bawat aytem kung ang halaga ay maaaring tumaas pagkatapos ng closing (Oo/Hindi)

2.7 Mga Kahulugan ng Prepayment Penalty at Balloon Payment

Ang Prepayment Penalty ay isang singil na ipinapataw para sa pagbabayad ng lahat o bahagi ng principal ng loan bago ito dapat bayaran; hindi kasama dito ang waived third-party charge na ipinapataw ng creditor kung ang consumer ay magbabayad nang buo ng principal sa loob ng 36 buwan mula sa closing. Ang Balloon Payment ay isang pagbabayad na higit sa dalawang beses ng regular na periodic payment. Kapag alinman sa mga katangiang ito ay naroroon, ang disclosure ay nagsasaad ng “Oo” at ibinibigay ang maximum na halaga at ang kaugnay na petsa o panahon.

- ✓ Ang Prepayment Penalty ay singil para sa maagang pagbabayad ng principal (bago ito dapat bayaran)
- ✓ Ang Balloon Payment ay pagbabayad na higit sa dalawang beses ng regular na periodic payment
- ✓ Kung naroroon, isinasaad ng disclosure ang maximum na halaga at ang naaangkop na petsa o panahon

2.8 Nilalaman ng Talaan ng mga Inaasahang Pagbabayad

Ang Talaan ng mga Inaasahang Pagbabayad sa Loan Estimate ay nagpapakita ng mga pagtatantya ng pana-panahong bayad na gagawin ng consumer sa buong buhay ng loan. Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, ipinapatupad ng CFPB sa ilalim ng Regulation Z), dapat isiwalat ng mga creditor ang mga partikular na sangkap ng pana-panahong bayad upang maunawaan ng mga borrower kung paano maaaring magbago ang mga bayad.

- ✓ Dapat isiwalat ng Talaan ng mga Inaasahang Pagbabayad ang Principal & Interest, Mortgage Insurance, Estimated Escrow, at ang Estimated Total Monthly Payment
- ✓ Dapat ipakita ang Estimated Taxes, Insurance & Assessments kahit HINDI binabayaran gamit ang escrow funds
- ✓ Isinasaad ng talaan kung ang mga buwis, insurance, at assessments ay babayaran mula sa escrow account ng consumer (§ 1026.37(c)(2))

2.9 Apat na Pangunahing Kategoriya sa Loan Estimate Pahina 2

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang pahina 2 ng Loan Estimate ay nagsisiwalat ng hanggang apat na kategoriya: isang good-faith na itemisasyon ng Loan Costs at Other Costs, isang talahanayan ng Calculating Cash to Close, isang Adjustable Payment (AP) Table, at isang Adjustable Interest Rate (AIR) Table.

- ✓ Ang Loan Costs ay binabayaran sa creditor at mga third-party provider na kinakailangan ng creditor sa panahon ng loan origination (§ 1026.37(f))
- ✓ Ang Other Costs ay kinabibilangan ng mga buwis, government recording fees, at iba pang real estate closing payments (§ 1026.37(g))
- ✓ Ang AP Table ay nalalapat sa mga adjustable monthly payment loans; ang AIR Table ay nalalapat sa mga adjustable interest rate loans
- ✓ Ang mga halaga ng Loan Costs at Other Costs ay ni-round sa pinakamalapit na buong dolyar

2.10 Tatlong Subheading ng Mga Gastos sa Pautang

Ang Mga Gastos sa Pautang sa Loan Estimate ay isinisiwalat sa ilalim ng tatlong subheading na may subtotal, at ang kanilang kabuuan ay ang Total Loan Costs. Nakakatulong ang ayos na ito sa mga borrower na makita kung aling mga bayarin ang maaaring pilian.

- ✓ Ang tatlong subheading ay Mga Singil sa Origination (Origination Charges), Mga Serbisyong Hindi Mo Maaaring Pilian (Services You Cannot Shop For), at Mga Serbisyong Maaari Mong Pilian (Services You Can Shop For)
- ✓ Total Loan Costs = kabuuan ng tatlong subtotal (§ 1026.37(f)(4))
- ✓ Dapat isiwalat ang mga item gamit ang terminolohiyang malinaw na naglalarawan sa serbisyo at, para sa mga serbisyo, sa alpabetikong pagkakasunod-sunod

2.11 Mga Sangkap ng Total Closing Costs sa Loan Estimate

Sa Loan Estimate, ang Total Closing Costs ay ang kabuuan ng Total Loan Costs, Total Other Costs, at Lender Credits. Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ibinubuod ng bilang na ito ang babayaran ng borrower kaugnay ng loan.

- ✓ Total Closing Costs = Total Loan Costs + Total Other Costs + Lender Credits (§ 1026.37(g)(6))
- ✓ Ang Lender Credits ay isinisiwalat bilang negatibong numero dahil binabawasan nito ang mga gastos ng borrower.

2.12 Istruktura ng Talahanayan ng Pagkalkula ng Cash to Close

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang talahanayan ng Pagkalkula ng Cash to Close (Calculating Cash to Close) sa Loan Estimate ay nagpapakita kung paano hinango ang Estimated Cash to Close. Ang Estimated Cash to Close ay ang kabuuan ng pitong iba pang halagang isiniwalat sa talahanayan: Total Closing Costs, Closing Costs Financed, Down Payment/Funds from Borrower, Deposit, Funds for Borrower, Seller Credits, at Adjustments and Other Credits.

- ✓ Ang Total Closing Costs sa talahanayang ito ay isiniwalat bilang positibong numero at katumbas ng kabuuan ng talahanayan ng Other Costs (§ 1026.37(h)(1)(i))
- ✓ Ang Estimated Cash to Close ay ang kabuuan ng pitong iba pang halaga sa talahanayan (§ 1026.37(h)(1)(viii))

2.13 Talahanayan ng Paghahambing: Sa Loob ng 5 Taon, APR, at TIP

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang talahanayan ng Paghahambing sa pahina 3 ng Loan Estimate ay tumutulong sa mga mamimili na ihambing ang mga pautang. Isinisiwalat nito ang Sa Loob ng 5 Taon (kabuuang binayaran at prinsipal na binayaran hanggang ika-60 buwan), ang Annual Percentage Rate (APR), at ang Total Interest Percentage (TIP). Ang APR ay nagpapahayag ng mga gastos sa buong termino ng pautang bilang isang rate at HINDI ito ang rate ng interes.

- ✓ Ang APR ay nagpapahayag ng mga gastos sa buong termino ng pautang bilang isang rate at hindi katulad ng rate ng interes (§ 1026.37(l)(2))
- ✓ Ang TIP ay ang kabuuang interes na binayaran sa buong termino ng pautang na ipinahayag bilang porsyento ng halaga ng pautang (§ 1026.37(l)(3))

2.14 Ang Pagpirma sa Loan Estimate ay Hindi Pagtanggap

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), hindi kinakailangang pumirma ang consumer sa Loan Estimate. Maaaring magdagdag ang creditor ng linya ng lagda upang kumpirmahin ang pagkatanggap lamang, gamit ang eksaktong pananalita ng modelong form. Ang pagpirma ay nagpapatunay lamang ng pagkatanggap at hindi nag-oobliga sa consumer na tanggapin ang loan.

- ✓ Hindi kinakailangang pumirma ang consumer sa Loan Estimate (§ 1026.37(n)(1))
- ✓ Kung walang Confirm Receipt table na gagamitin, dapat lumitaw ang isang pahayag na Loan Acceptance na nagsasaad na hindi kailangang tanggapin ng consumer ang loan dahil natanggap nila ang form o pumirma sila sa application (§ 1026.37(n)(2))

2.15 Paggamit ng Loan Estimate Form ng Bureau

Sa ilalim ng federal law, ang CFPB ay nagbibigay ng standard at model na mga Loan Estimate form. Ang pagiging mandatory ng paggamit ay depende kung ang loan ay isang federally related mortgage loan.

- ✓ Para sa mga federally related mortgage loan (karamihan ng mortgage), ang Loan Estimate ay isang standard form na dapat gamitin ng mga creditor kasama ang lahat ng elemento (laki ng font, pag-bold, shading, pag-underscore)
- ✓ Para sa mga loan na hindi federally related, ang form ay model form na hindi kailangang gamitin nang eksakto ngunit ang mga disclosure ay dapat na substantially similar sa nilalaman at format
- ✓ Ang paggamit ng angkop na sample form ng Loan Estimate ay nagbibigay ng safe harbor kung wastong napunan ng tumpak na nilalaman

2.16 Nilalaman ng Loan Estimate: Mga Loan Costs kumpara sa Mga Other Costs

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.37(f) at (g)), ang pahina 2 ng Loan Estimate ay naglilista ng mga singil sa dalawang pangkalahatang kategorya. Ang pag-unawa sa pagkakaiba ay maaaring isama sa pagsusulit.

- ✓ Ang mga Loan Costs ay binabayaran ng consumer sa creditor at sa mga third-party provider ng mga serbisyong kinakailangan ng creditor, karaniwang sa panahon ng loan origination.
- ✓ Kasama sa mga Other Costs ang mga buwis, bayad sa pagre-record ng gobyerno, at ilang iba pang bayad na kasangkot sa proseso ng real estate closing.
- ✓ Hindi maaaring gamitin ang katawagang ‘N/A’ sa Loan Estimate; ang mga hindi naaangkop na disclosure ay inaalalis o iniwang blangko.

2.17 Pagwawaksi sa Pitong-Araw-ng-Negosyo na Panahon ng Paghihintay

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), maaaring baguhin o iwaksi ng consumer ang pitong-araw-ng-negosyo na panahon ng paghihintay kung may tunay na personal na pinansiyal na emergency (hal., nalalapit na benta ng foreclosure). Dapat magbigay ang consumer ng may petsang nakasulat na pahayag na naglalarawan ng emergency at pinirmahan ng lahat ng consumer na pangunahing may pananagutan. Hindi maaaring magbigay ang creditor ng paunang naka-print na form ng pagwawaksi.

- ✓ Ang pagwawaksi ay nangangailangan ng tunay na personal na pinansiyal na emergency
- ✓ Dapat magbigay ang consumer ng may petsang nakasulat na pahayag na naglalarawan ng emergency, na pinirmahan ng lahat ng consumer na pangunahing may pananagutan
- ✓ HINDI maaaring magbigay ang creditor ng paunang naka-print na form ng pagwawaksi

2.18 Maaaring Maghatid ang Mortgage Broker ng Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang mortgage broker na tumatanggap ng aplikasyon ng consumer ay maaaring magbigay ng Loan Estimate sa ngalan ng creditor, na tumutupad sa obligasyon ng creditor. Gayunpaman, nananatiling legal na responsable ang creditor para sa anumang mga pagkakamali o depekto, at nalalapat ang mga kinakailangan sa pag-iingat ng rekord.

- ✓ Maaaring magbigay ang mortgage broker ng Loan Estimate sa ngalan ng creditor
- ✓ Legal na responsable ang creditor para sa anumang mga pagkakamali o depekto kahit na ang broker ang naghatid
- ✓ Dapat sumunod ang broker sa 3-taong kinakailangan sa pag-iingat ng rekord

2.19 Ipinapalagay na Pagtanggap at Mga Paraan ng Paghahatid

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), kung ang Loan Estimate ay hindi inihatid nang personal, ang konsyumer ay itinuturing na natanggap ito pagkatapos ng tatlong araw ng negosyo mula nang ito ay inihatid o inilagay sa koreo. Ang Loan Estimate ay maaaring ihatid nang personal, sa pamamagitan ng koreo, o sa elektronikong paghahatid (napapailalim sa mga kinakailangan sa pahintulot ng E-SIGN Act).

- ✓ Ipinapalagay na natanggap ng konsyumer ang Loan Estimate 3 araw ng negosyo pagkatapos ng pagpapadala sa koreo kung hindi ito inihatid nang personal
- ✓ Ang paghahatid ay maaaring gawin nang personal, sa pamamagitan ng koreo, o sa elektronikong paraan
- ✓ Ang elektronikong paghahatid ay dapat sumunod sa mga probisyon ng pahintulot ng konsyumer sa ilalim ng E-SIGN Act

2.20 Walang Kinakailangang Dokumentong Beripikasyon Bago ang Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), hindi maaaring ipagkondisyon ng creditor ang pagbibigay ng Loan Estimate sa pagsusumite ng consumer ng mga dokumentong nagpapatunay ng impormasyon. Maaaring humingi ang creditor ng impormasyon nang pasalita ngunit hindi maaaring mangailangan ng sumusuportang dokumentasyon (hal., kasunduan sa pagbili, bank statement) bago ilabas ang Loan Estimate.

- ✓ Hindi maaaring kailanganin ng creditor ang mga dokumentong nagpapatunay bago ibigay ang Loan Estimate
- ✓ Hindi maaaring ipahayag ng creditor na hindi ito magbibigay ng Loan Estimate kung walang dokumentong nagpapatunay
- ✓ Hindi maaaring tanggiin ng isang online system ang mga aplikasyong naglalaman ng anim na elemento dahil lamang kulang ang ginustong karagdagang impormasyon

2.21 Pre-Approval / Pre-Qualification at Pag-atras

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), kung ang isang konsyumer ay nagbibigay lamang ng lima sa anim na bahagi (hal., walang address ng property), hindi kailangan ang Loan Estimate at maaaring maglabas ng pre-approval. Kapag naibigay na ang lahat ng anim, kailangan na ang Loan Estimate. Kung ang konsyumer ay umatras o hindi maaprubahan ang aplikasyon sa loob ng 3 business days, hindi kailangan ang Loan Estimate — ngunit kailangan ito kung ang transaksyon ay matuloy sa orihinal na mga tuntunin.

- ✓ Ang pagbibigay lamang ng 5 sa 6 na bahagi ay hindi nag-trigger sa obligasyon sa Loan Estimate
- ✓ Ang lahat ng anim na bahagi ay nagti-trigger sa Loan Estimate kahit para sa mga kahilingan ng pre-approval/pre-qualification
- ✓ Kung ang konsyumer ay umatras sa loob ng 3 business days, hindi kailangan ang Loan Estimate, ngunit dapat itong ibigay kung naisakatuparan sa orihinal na mga tuntunin

2.22 Kahulugan ng Araw ng Negosyo para sa Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), para sa paghahatid ng Loan Estimate, ang “araw ng negosyo” ay anumang araw na bukas sa publiko ang mga tanggapan ng nagpapautang para sa pagsasagawa ng halos lahat ng mga tungkulin nito sa negosyo. Ang iba, mas tumpak na kahulugan (lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa Linggo at mga pederal na holiday) ay ginagamit sa pagbilang ng mga araw para sa pagtanggap ng Closing Disclosure.

- ✓ Para sa paghahatid ng Loan Estimate, araw ng negosyo = araw na bukas ang mga tanggapan ng nagpapautang para sa halos lahat ng tungkulin sa negosyo
- ✓ Para sa Closing Disclosure, araw ng negosyo = lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa Linggo at mga legal na pederal na holiday
- ✓ Hindi dapat paghaluin ang dalawang kahulugan ng araw ng negosyo

2.23 Mga Nakasulat na Pagtatantya Bago ang Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), maaaring magbigay ang mga nagpapautang ng mga pagtatantya sa mga konsyumer bago ang Loan Estimate, ngunit ang anumang nakasulat na pagtatantya ng mga terminong/gastos na partikular sa konsyumer ay dapat magpakita ng kinakailangang disclaimer sa itaas ng unang pahina: “Maaaring mas mataas ang iyong aktwal na rate, bayad, at mga gastos. Kumuha ng opisyal na Loan Estimate bago pumili ng pautang.” Dapat ito ay hindi bababa sa 12-point font at hindi maaaring magkahawig sa Loan Estimate o Closing Disclosure.

- ✓ Ang nakasulat na pagtatantya bago ang Loan Estimate ay dapat magsaad ng kinakailangang disclaimer sa itaas ng unang pahina
- ✓ Ang disclaimer ay dapat na hindi mas maliit sa 12-point font
- ✓ Ang pagtatantya ay hindi maaaring magkaroon ng mga heading, nilalaman, o format na lubhang katulad ng Loan Estimate o Closing Disclosure (model form H-26)

2.24 Mga Pagbubukod sa Kinakailangan ng Booklet

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z, CFPB), ang espesyal na booklet ng impormasyon ay hindi kinakailangan sa ilang partikular na transaksyon. Para sa isang HELOC na saklaw ng § 1026.40, ang nagpapautang o mortgage broker ay maaaring magbigay sa halip ng brosyur na “When Your Home is On the Line”. Hindi kinakailangan ang booklet para sa mga transaksyong hindi para sa layunin ng pagbili ng isa-hanggang-apat na pamilyang residential na ari-arian, tulad ng mga refinancing, closed-end subordinate-lien na pautang, o reverse mortgage.

- ✓ Para sa mga HELOC na saklaw ng § 1026.40, ang brosyur na “When Your Home is On the Line” ay maaaring ibigay sa halip (§ 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ Hindi kinakailangan para sa refinancing, closed-end subordinate-lien na mga pautang, o reverse mortgage (§ 1026.19(g)(1)(iii))
- ✓ Ang kinakailangan sa booklet ay naaangkop sa pagbili ng isa-hanggang-apat na pamilyang residential na ari-arian

2.25 Maramihang Aplikante at mga Mortgage Broker

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulasyon Z, CFPB), kapag dalawa o higit pang tao ang magkasamang nag-aaplay para sa isang pautang, maaaring magbigay ang pinagkakautangan ng isang kopya lamang ng espesyal na polyeto ng impormasyon sa isa lamang sa kanila. Kung gumagamit ang konsyumer ng mortgage broker, dapat ibigay ng mortgage broker ang polyeto at hindi na kailangang gawin ito ng pinagkakautangan.

- ✓ Isang polyeto lamang ang dapat ibigay kapag maramihang tao ang magkasamang nag-aaplay (Komento 19(g)(1)-2)
- ✓ Kapag gumagamit ng mortgage broker, dapat ibigay ng broker ang polyeto at hindi na obligado ang pinagkakautangan (§ 1026.19(g)(1)(i))

2.26 Ang Pag-post sa Website ay Hindi Nakakatupad sa Paghahatid

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z, CFPB), ang paglalagay ng special information booklet na available sa website ng creditor ay HINDI nakakatupad sa kinakailangan sa paghahatid. Dapat aktwal na ihatid o ipadala sa koreo ng creditor ang booklet nang hindi lalampas sa tatlong business days pagkatapos matanggap ang aplikasyon ng consumer.

- ✓ Ang pag-post ng booklet sa website ay hindi nakakatupad sa kinakailangan sa paghahatid ng TILA-RESPA Rule
- ✓ Kinakailangan ang aktwal na paghahatid o pagpapadala sa loob ng 3 business days

2.27 Presyo ng Pagbebenta kumpara sa Halagang Na-appraise o Tinatayang Halaga

Para sa purchase money mortgage, ibinubunyag ng creditor ang Presyo ng Pagbebenta ng property. Kung ang personal property ay kasama sa presyo ng pagbebenta, ginagamit ang buong presyo nang walang bawas para sa halaga ng personal property. Para sa transaksyong walang nagbebenta (tulad ng refinance o bagong konstruksyon), ibinubunyag ng creditor sa halip ang Halagang Na-appraise o Tinatayang Halaga ng property.

- ✓ Ang mga transaksyong pagbili ay ibinubunyag ang Presyo ng Pagbebenta ng property
- ✓ Ang mga transaksyong walang nagbebenta ay ibinubunyag ang Halagang Na-appraise o Tinatayang Halaga
- ✓ Dapat isama sa property ang zip code; kung walang address na available, gagamitin ang paglalarawan ng lokasyon

2.28 Apat na Kategoriya ng Layunin ng Pautang

Isinisiwalat ng Loan Estimate ang inilalayong gamit ng konsyumer sa pautang gamit ang isa sa apat na layunin: Pagbili (pagpopondo sa pagkuha ng ari-arian), Refinance (pagre-refinance ng umiiral na obligasyong sinigurado ng ari-arian, kahit na ang creditor ay hindi ang orihinal na mayhawak o tagapagserbisyo ng pautang), Construction (pagpopondo sa paunang konstruksiyon ng isang tirahan sa ari-arian), o Home Equity Loan (anumang ibang layunin).

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas, ang Layunin ng pautang ay isinisiwalat bilang Pagbili, Refinance, Construction, o Home Equity Loan
- ✓ Naaangkop ang Refinance kahit na ang creditor ay hindi ang mayhawak o tagapagserbisyo ng orihinal na obligasyon
- ✓ Ang Home Equity Loan ay ang categoryang sumasaklaw sa lahat na isinisiwalat para sa anumang ibang layunin

2.29 Uri ng Pautang: Conventional, FHA, VA, o Iba pa

Ang Loan Estimate ay nagsasahayag ng Uri ng Pautang bilang isa sa mga sumusunod: Conventional kung ang pautang ay hindi garantisado o asegurado ng isang federal o state government agency; FHA kung asegurado ng Federal Housing Administration; VA kung garantisado ng U.S. Department of Veterans Affairs; o Iba pa (na may maikling paglalarawan) kung asegurado o garantisado ng ibang federal o state agency.

- ✓ Ang Conventional ay nangangahulugang ang pautang ay hindi government insured o guaranteed
- ✓ Ang FHA ay nangangahulugang asegurado ng Federal Housing Administration; ang VA ay nangangahulugang garantisado ng Dept. of Veterans Affairs
- ✓ Ang 'Iba pa' na may maikling paglalarawan ay ginagamit para sa mga pautang na sinusuportahan ng iba pang federal o state agencies

2.30 Mga Paghahayag sa Rate Lock at Pag-expire

Ipinapakita ng Loan Estimate kung naka-lock ang interest rate (Oo o Hindi). Kung naka-lock ang rate sa oras ng paghahatid, dapat ihayag ang petsa at oras (kabilang ang time zone) kung kailan matatapos ang panahon ng lock. Sa bawat Loan Estimate, dapat ihayag ang petsa at oras (kabilang ang time zone) kung kailan mag-eexpire ang tinatayang closing costs.

- ✓ Ipinapakita ng Loan Estimate kung naka-lock ang interest rate (Oo/Hindi)
- ✓ Kung naka-lock, dapat ihayag ang petsa at oras (kasama ang time zone) kung kailan mag-eexpire ang lock
- ✓ Dapat ihayag ng bawat Loan Estimate ang petsa at oras kung kailan mag-eexpire ang tinatayang closing costs

2.31 Fully-Indexed Rate para sa Hindi Kilalang Paunang Rate

Kung ang paunang rate ng interes ay hindi alam sa pagtatapos ng transaksyon (tulad ng sa isang pautang na adjustable ang rate), ibinubunyag ng pinagkakautangan ang ganap na naka-index na rate — ang rate ng interes na kinakalkula gamit ang halaga ng index at margin sa oras ng pagtatapos ng transaksyon. Ang paunang bayad sa principal at interes ay kinakalkula gamit ang parehong ganap na naka-index na rate.

- ✓ Kapag hindi alam ang paunang rate, ibinubunyag ang ganap na naka-index na rate (index + margin sa pagtatapos ng transaksyon)
- ✓ Ang paunang bayad sa principal at interes ay kinakalkula gamit ang ganap na naka-index na rate
- ✓ Naaangkop ito sa mga pautang na adjustable ang rate kung saan ang paunang rate ay hindi pa nakatakda

2.32 Mga Kasunod na Pagbabayad at Mga Kaganapang Nagti-trigger

Kapag maaaring mangyari ang ilang partikular na kaganapang nagti-trigger sa buong habang-buhay ng utang, kailangang magdagdag ng mga karagdagang hanay upang ipakita ang mga halaga ng bayad pagkatapos ng kaganapan. Nagbibigay ito ng babala sa mga borrower tungkol sa mga pagbabago sa pagbabayad sa hinaharap para sa adjustable-rate, interest-only, negative amortization, at balloon loans.

- ✓ Kasama sa mga kaganapang nagti-trigger ang pagbabago sa Principal at Interest (hal., adjustable-rate loans), isang nakatakdang balloon payment, at awtomatikong pagwawakas ng mortgage insurance
- ✓ Ang talahanayan ng Projected Payments ay maaaring maglaman ng maximum na apat na hanay
- ✓ Ang balloon payment na nakatakda bilang huling bayad ay laging nangangailangan ng sarili nitong hanay na may pamagat na “Final Payment”

2.33 Pagkalkula ng Tinatayang Kabuuang Bayad Bawat Buwan

Para sa bawat kolum, ang Tinatayang Kabuuang Bayad Bawat Buwan ay isinisiwalat bilang kabuuan ng Principal at Interes, Seguro sa Mortgage, at Tinatayang Escrow. Nagbibigay ito sa nanghihiram ng kumpletong tantya ng buwanang bayad sa pabahay.

- ✓ Tinatayang Kabuuang Bayad Bawat Buwan = Principal at Interes + Seguro sa Mortgage + Tinatayang Escrow (§ 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ Kung hindi kinakailangan ang seguro sa mortgage, isiwalat ang 0; kung walang itatatag na escrow account, isiwalat ang 0 para sa Tinatayang Escrow

2.34 Mga Gastos sa Talahanayan ng Closing sa Loan Estimate

Ang Pahina 1 ng Loan Estimate ay nagbubuod ng Tinatayang Mga Gastos sa Closing at ng Tinatayang Cash to Close. Ang Tinatayang Mga Gastos sa Closing ay ang Kabuuang Mga Gastos sa Closing mula sa pahina 2, na inaayos ayon sa item upang ipakita ang kabuuang Mga Gastos sa Pautang, kabuuang Iba Pang Mga Gastos, at Mga Kredito ng Nagpapautang.

- ✓ Kasama sa Tinatayang Mga Gastos sa Closing ang Kabuuang Mga Gastos sa Pautang dinagdagan ng Kabuuang Iba Pang Mga Gastos na binawasan ng Mga Kredito ng Nagpapautang (§ 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ Ang Tinatayang Cash to Close sa pahina 1 ay tumutugma sa halaga mula sa talahanayang Pagkalkula ng Cash to Close sa pahina 2 (§ 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ Para sa mga transaksyong walang seller, maaaring gamitin ang alternatibong talahanayan ng Mga Gastos sa Closing na may mga checkbox na From/To Borrower

2.35 Mga Singil sa Pagpapasimula ng Pautang at mga Puntos

Ang mga Singil sa Pagpapasimula ng Pautang ay mga bagay na binabayaran ng konsyumer sa bawat nagpapautang at tagapagpasimula ng pautang para sa pagpapasimula at pagpapalawig ng kredito. Ang mga puntos na binabayaran upang bawasan ang rate ng interes ay ipinapakita kapwa bilang porsyento ng halaga ng pautang at bilang halagang dolyar.

- ✓ Ang mga puntos ay ibinubunyag bilang porsyento ng halaga ng pautang at bilang halagang dolyar; kung walang puntos na sinisingil, iwanang blanko ang dalawa (§ 1026.37(f)(1)(i))
- ✓ Ang kabayaran ibinabayad nang hindi direkta sa isang tagapagpasimula ng pautang sa pamamagitan ng rate ng interes ay HINDI ibinubunyag bilang Singil sa Pagpapasimula ng Pautang
- ✓ Hanggang 13 aytem ang maaaring isa-isahin; ang mga labis na aytem na lampas 12 ay ipinapakita bilang “Karagdagang mga Singil”

2.36 Mga Serbisyong Maaaring Pagpilian vs. Mga Serbisyong Hindi Maaaring Pagpilian

Ang Mga Serbisyong Hindi Maaaring Pagpilian ay ibinibigay ng mga third party na pinili ng creditor; Ang Mga Serbisyong Maaaring Pagpilian ay nagpapahintulot sa konsyumer na pumili ng provider.

Pinapayagan ng creditor ang pagpili kapag maaaring pumili ang konsyumer ng provider alinsunod sa mga makatwirang kinakailangan.

- ✓ Mga Serbisyong Hindi Maaaring Pagpilian (hal., appraisal, credit report, flood determination, lender's title insurance) — isiwalat nang hindi hihigit sa 13, ang labis ay ipinapakita bilang 'Additional Charges' at walang addendum na pinapayagan
- ✓ Mga Serbisyong Maaaring Pagpilian (hal., pest inspection, survey, title closing agent) — isiwalat nang hindi hihigit sa 14, at ang addendum sa Loan Estimate AY MAAARING gamitin para sa mga karagdagang item
- ✓ Ang mga item na may kaugnayan sa titulo ay dapat magsimula sa 'Title -'; ang premium ng lender's title insurance ay isisiwalat nang walang anumang simultaneous-purchase discount

2.37 Iba Pang Mga Gastos: Apat na Kabahaging Pamagat

Ang Iba Pang Mga Gastos ay isinisiwalat sa ilalim ng apat na kabahaging pamagat na may subtotal, na nagbubuod sa Kabuuang Iba Pang Mga Gastos. Ang mga gastos na ito ay pangunahing itinatakda ng aksyon ng gobyerno o mga obligasyon ng nanghihiram na independiyente sa creditor.

- ✓ Ang apat na kabahaging pamagat ay Mga Buwis at Iba Pang Bayarin ng Gobyerno, Mga Paunang Bayad, Paunang Bayad sa Escrow sa Closing, at Iba Pa
- ✓ Kabuuang Iba Pang Mga Gastos = kabuuan ng apat na subtotal (§ 1026.37(g)(5))
- ✓ Walang addendum ang maaaring gamitin para sa Iba Pang Mga Gastos; ang mga labis na item ay ipinapakita bilang “Mga Karagdagang Singil” sa huling linya ng kabahaging pamagat

2.38 Mga Transfer Tax kumpara sa Mga Recording Fee

Sa ilalim ng Taxes and Other Government Fees, ang Recording Fees and Other Taxes ay unang isinisiwalat at ang Transfer Taxes ay pangalawa. Mahalaga ang pagkakaibang ito dahil magkaiba ang paraan ng pagkalkula sa kanila.

- ✓ Ang Recording Fees and Other Taxes ay mga bayarin ng pamahalaan para i-record/i-index ang mga dokumento at HINDI nakadepende sa presyo ng benta o halaga ng pautang.
- ✓ Ang Transfer Taxes ay nakabase sa Loan Amount o Sale Price ng Property; ang pangalang ginagamit sa ilalim ng batas ng estado/lokal ay hindi ang nagtatakda.
- ✓ Tanging ang Transfer Taxes na binabayaran ng consumer ang isinisiwalat sa Loan Estimate; ang mga buwis na binabayaran ng seller ay hindi ipinapakita.

2.39 Mga Kredito ng Nagpapahiram at Mga Pautang na Walang Gastos

Sa ilalim ng pandaigdigang batas (TILA/RESPA, CFPB), ang Mga Kredito ng Nagpapahiram ay mga pagbabayad mula sa creditor sa consumer na hindi nagbabayad para sa isang partikular na bayad at ipinapakita bilang isang negatibong numero. Sa mga 'walang gastos' na pautang, ang kredito o diskwento na nagko-offset sa mga gastos sa pagsasara ay inilalahad bilang Mga Kredito ng Nagpapahiram, at dapat na sapat upang masaklaw ang mga item na ipahayag ng creditor na hindi babayaran ng consumer.

- ✓ Ang Mga Kredito ng Nagpapahiram ay inilalahad bilang isang negatibong numero (Komento 37(g)(6)(ii)-1)
- ✓ Sa mga 'walang gastos' na pautang, ang kredito o diskwento ng creditor ay dapat ilahad bilang Mga Kredito ng Nagpapahiram at sapat upang masaklaw ang mga representadong item na hindi na-singil (Komento 37(g)(6)(ii)-2)

2.40 Pagbubunyag ng Talahanayan ng Adjustable Interest Rate (AIR)

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang AIR Table ay isinisiwalat lamang kapag ang interest rate ng loan ay maaaring tumaas pagkatapos ng consummation; hindi ito ipinapakita kung hindi tataas ang rate. Isinisiwalat nito ang Index + Margin, Initial Interest Rate, Minimum/Maximum Interest Rate, Change Frequency, at Limits on Interest Rate Changes.

- ✓ Ang AIR Table ay isinisiwalat lamang kapag ang interest rate ay maaaring tumaas pagkatapos ng consummation (§ 1026.37(j))
- ✓ Ang margin ay isinisiwalat bilang isang porsyento (hal., ang pagdaragdag ng 4.25 sa LIBOR ay ipinapakita bilang 4.25%) (Comment 37(j)(1)-1)

2.41 Pagkalkula ng Total Interest Percentage (TIP)

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang TIP ay katumbas ng kabuuang interes na binayaran sa buong termino ng utang na hinati sa halaga ng utang, na ipinapahayag bilang porsyento. Halimbawa: ang utang na \$100,000 na may \$50,000 na kabuuang interes ay may TIP na 50%.

- ✓ $TIP = (\text{kabuuang interes sa buong termino ng utang} \div \text{halaga ng utang}) \times 100$
- ✓ Sa 5 Taon, isinisiwalat ang mga halagang binayaran hanggang sa katapusan ng ika-60 buwan pagkatapos ng petsa ng unang pagbabayad (§ 1026.37(l)(1))

2.42 Mga Nilalaman ng Talahanayan ng Iba Pang Pagsasaalang-alang

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), isinisiwalat ng talahanayang Iba Pang Pagsasaalang-alang ng Loan Estimate ang Appraisal, Assumption (kung maaaring saluhin ng susunod na mamimili ang loan), opsyonal na pahayag tungkol sa Homeowner's Insurance, mga singil sa Late Payment, katangian ng Refinance, layunin ng Servicing, at (para sa mga refinance) mga proteksyon sa Liability After Foreclosure.

- ✓ Isinisiwalat ng talahanayan ang impormasyon tungkol sa Appraisal, Assumption, Homeowner's Insurance, Late Payment, Refinance, at Servicing (§ 1026.37(m))
- ✓ Kasama ang isang pahayag tungkol sa mga proteksyon sa Liability After Foreclosure sa ilalim ng batas ng estado para sa mga transaksyong refinance (§ 1026.37(m))

2.43 Istruktura ng Loan Estimate at Format ng Nakapirming Linya

Sa ilalim ng pederal na batas, ang Loan Estimate ay isang form na may tatlong pahina na may itinakdang bilang ng mga linya. Hindi maaaring baguhin ng mga nagpapautang ang istruktura ng mga linya.

- ✓ Hindi maaaring baguhin ng isang nagpapautang ang bilang ng mga linya para sa mga gastos; ang mga labis na singil ay pinagsasama-sama at inilalarawan bilang “mga karagdagang singil” .
- ✓ Ipinapakita ng pahina 1 ang pangkalahatang impormasyon, Mga Tuntunin ng Pautang, Inaasahang Pagbabayad, at Mga Gastos sa Pagsasara; ipinapakita ng pahina 3 ang Impormasyon sa Pakikipag-ugnayan, Mga Paghahambing, at Iba Pang Considerasyon.
- ✓ Ang mga serbisyong isiniwalat bilang “mga karagdagang singil” sa seksyong “mga serbisyong maaaring mong pagpilian” ay maaaring isa-isahin sa isang addendum.

2.44 Mga Aplikasyong Binawi o Tinanggihan

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.19(g)(1)(i), CFPB), kung tinanggihan ng nagpapautang ang aplikasyon ng mamimili o binawi ng mamimili ang aplikasyon bago matapos ang panahon ng tatlong araw ng negosyo, hindi kailangan ng nagpapautang na magbigay ng espesyal na buklet ng impormasyon.

- ✓ Hindi kailangan ang buklet kung ang aplikasyon ay tinanggihan o binawi sa loob ng panahon ng 3 araw ng negosyo
- ✓ Naaangkop sa parehong pagtanggihan ng nagpapautang at pagbawi ng mamimili (Comment 19(g)(1)(i)-3)

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 Pamantayan ng Good Faith para sa Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang mga figure sa Loan Estimate ay dapat gawin sa good faith gamit ang pinakamagandang impormasyong makatwirang makukuha. Ang good faith ay sinusukat sa pamamagitan ng paghahambing ng tinanyang singil sa Loan Estimate sa aktwal na singil sa Closing Disclosure. Sa pangkalahatan, kung ang halagang sinisingil ay lumampas sa estimate, hindi ito good faith — kahit pa may error na natuklasan mamaya.

- ✓ Ang good faith ay tinutukoy sa pamamagitan ng paghahambing ng figure sa Loan Estimate sa aktwal na singil sa Closing Disclosure
- ✓ Ang pagsingil ng higit sa estimate ay karaniwang hindi good faith, kahit na dahil sa teknikal na error o maling kalkulasyon
- ✓ Ang pagsingil sa consumer ng mas mababa kaysa sa isiniwalat ay palaging good faith, nang walang pagsasaalang-alang sa tolerances

3.2 Mga Singil na Walang Limitasyon sa Toleransya

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang ilang mga singil ay maaaring tumaas nang walang anumang limitasyon sa toleransya kung ang orihinal na pagtatantya ay batay sa pinakamahusay na impormasyong makatwirang makukuha: prepaid interest, mga premium ng seguro sa ari-arian, mga halagang inilalagay sa escrow/impound/reserve accounts, mga serbisyong hinahanap ng consumer kung saan pinipili ng consumer ang isang provider na HINDI nasa nakasulat na listahan ng creditor, at mga buwis sa ari-arian / iba pang mga singil ng ikatlong partido para sa mga serbisyong hindi kinakailangan ng creditor.

- ✓ Mga singil na walang toleransya: prepaid interest, mga premium ng seguro sa ari-arian, at mga halagang escrow/impound/reserve
- ✓ Ang mga singil para sa mga serbisyong hinanap ng consumer kung saan pinili ng consumer ang isang provider na HINDI nasa listahan ng creditor ay walang limitasyon sa toleransya
- ✓ Ang mga buwis sa ari-arian at mga singil ng ikatlong partido para sa mga serbisyong hindi kinakailangan ay walang limitasyon sa toleransya kung batay sa pinakamahusay na impormasyong makatwirang makukuha

3.3 Sampung Porsyentong Pinagsama-samang Toleransya

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang mga recording fee at singil para sa mga serbisyo ng third-party (hindi binabayaran sa creditor/affiliate, at kung saan namili ang consumer at pumili ng provider mula sa nakasulat na listahan ng creditor) ay pinagsama-sama at napapailalim sa 10% cumulative tolerance. Ang kabuuan ng mga singil na ito ay hindi maaaring lumampas sa kabuuang isiniwalat sa Loan Estimate nang higit sa 10%, kahit na ang isang indibidwal na singil ay tumaas nang higit sa 10%.

- ✓ Ang mga recording fee at kwalipikadong singil sa serbisyo ng third-party ay napapailalim sa 10% cumulative tolerance
- ✓ Ang aggregate (kabuuan) ng mga singil na ito ay hindi maaaring lumampas sa tinatayang kabuuan nang higit sa 10%
- ✓ Ang isang indibidwal na singil ay maaaring tumaas nang higit sa 10% hangga't ang kabuuang kategorya ay nananatili sa loob ng 10%

3.4 Mga Singil na Saklaw ng Zero Tolerance

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang mga zero-tolerance charge (na hindi maaaring lumampas sa Loan Estimate kung walang changed circumstance) ay kinabibilangan ng: mga bayarin na ibinabayad sa creditor, mortgage broker, o kanilang kaakibat na hindi naman exempt; mga bayarin sa isang hindi kaakibat na third party kapag HINDI pinahintulutan ng creditor ang pagshoshopping; at mga transfer tax.

- ✓ Kasama sa zero-tolerance charges ang mga bayarin na ibinabayad sa creditor, broker, o kaakibat, at mga transfer tax
- ✓ Ang mga bayarin sa isang hindi kaakibat na third party kung SAAN ang consumer ay HINDI pinahintulutang mag-shopping ay zero tolerance
- ✓ Ang mga zero-tolerance charge ay maaari lamang tumaas kapag may wastong changed circumstance o triggering event

3.5 Pagwawasto ng mga Paglabag sa Tolerance Pagkatapos ng Closing

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB TRID Rule), kung ang mga halagang binabayaran ng consumer sa closing ay lumampas sa mga halagang isinasaad sa Loan Estimate nang higit sa naaangkop na tolerance threshold, dapat magbigay ang creditor ng itinamang Closing Disclosure at ayusin ang paglabag sa pamamagitan ng pagbabalik ng sobrang halaga sa consumer nang hindi lalampas sa 60 calendar days pagkatapos ng pagtatapos ng transaksyon. Ang pagbabalik ay hindi kailangang pagbabalik ng cash.

- ✓ Dapat magbigay ang creditor ng itinamang Closing Disclosure at isang pagwawasto nang hindi lalampas sa 60 calendar days pagkatapos ng pagtatapos ng transaksyon
- ✓ Mga singil na zero-tolerance: anumang halagang sinisingil nang labis sa isinasaad na halaga ay dapat ibalik sa consumer
- ✓ Mga singil na 10% cumulative tolerance: ang halagang lumampas ang kabuuan sa isinasaad na kabuuan nang higit sa 10% ay dapat ibalik
- ✓ Ang mga pagwawasto ay maaaring ibigay sa pamamagitan ng direktang pagbabalik, pagbaba ng principal, o lender credits (tiyak o pangkalahatan)

3.6 Anim na Kaganapang Nag-ti-trigger na Nagre-reset ng mga Tolerance

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang mga creditor ay maaaring gumamit ng binagong Loan Estimate upang i-reset ang mga tolerance sa anim na partikular na sitwasyon lamang: (1) mga nagbagong pangyayari na nagdudulot ng pagtaas ng tinatayang singil na lagpas sa pinahihintulatang limitasyon; (2) mga nagbagong pangyayari na nakakaapekto sa creditworthiness o halaga ng ari-arian na nagiging dahilan upang hindi na kwalipikado ang consumer; (3) mga pagbabagong hiniling ng consumer sa mga tuntunin ng kredito o settlement na nagpapataas ng singil; (4) rate lock pagkatapos maibigay ang LE; (5) pagpapahiwatig ng consumer ng intensyon na magpatuloy nang higit sa 10 business days pagkatapos maibigay ang LE; at (6) mga new construction loan kung saan naantala ang settlement nang higit sa 60 araw (kung malinaw na nakasaad ito sa LE).

- ✓ Tanging anim na partikular na kaganapang nag-ti-trigger ang nagpapahintulot sa pag-reset ng mga tolerance gamit ang binagong Loan Estimate
- ✓ Hindi maaaring gamitin ang mga informational revision para sa good faith maliban kung mayroon ding kaganapang nagre-reset
- ✓ Maaaring ibatay ang good faith sa mga nadagdagang singil lamang hanggang sa lawak na aktuwal na nabibigyang-katwiran ng dahilan para sa rebisyon
- ✓ Dapat itago ng mga creditor ang mga rekord na nagpapakita ng pagsunod sa § 1026.19(e)

3.7 Karapatan ng Konsyumer na Maghanap ng Serbisyo at Nakasulat na Listahan

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), kung ang konsyumer ay pinapayagang maghanap ng serbisyong settlement, ang nagpapautang (creditor) ay dapat magbigay ng nakasulat na listahan ng mga tagapagbigay ng serbisyo (hiwalay sa Loan Estimate) sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa aplikasyon. Dapat nitong tukuyin ang hindi bababa sa isang tagapagbigay bawat serbisyo at sabihin na ang konsyumer ay maaaring pumili ng ibang tagapagbigay.

- ✓ Ang nakasulat na listahan ng mga tagapagbigay ng serbisyo ay dapat ibigay sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa aplikasyon kapag ang konsyumer ay maaaring maghanap ng serbisyo.
- ✓ Dapat tukuyin ng listahan ang hindi bababa sa isang available na tagapagbigay bawat serbisyo at sabihin na ang konsyumer ay maaaring pumili ng iba.
- ✓ Hindi itinuturing na may kakayahang maghanap ng serbisyo ang isang konsyumer kung nililimitahan ng nagpapautang ang mga pagpipilian sa sarili nitong piniling listahan.

3.8 Toleransya Kapag Hindi Naibigay ang Nakasulat na Listahan

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), kung hindi naibigay ng creditor ang nakasulat na listahan ngunit pinayagan ang konsyumer na pumili ng tagapagbigay ng serbisyo, ang mga singil ay napapailalim sa 10% cumulative tolerance — maliban kung binayaran sa creditor o sa isang kaakibat na kumpanya, kung saan napapailalim ang mga ito sa zero tolerance. Ang mga pagkakamali o pagkukulang na pumipigil sa pagpili ng tagapagbigay ng serbisyo ay nagdadala ng mga singil sa zero tolerance.

- ✓ Ang hindi pagbibigay ng nakasulat na listahan (kapag pinayagan ang pagpili ng tagapagbigay ng serbisyo) ay nagpapanatili ng mga singil sa 10% tolerance, maliban kung binayaran sa creditor o kaakibat na kumpanya
- ✓ Ang mga singil na binayaran sa creditor o kaakibat na kumpanya ay lumilipat sa zero tolerance
- ✓ Kung ang isang pagkakamali o pagkukulang ay pumipigil sa pagpili ng tagapagbigay ng serbisyo, ang singil ay napapailalim sa zero tolerance

3.9 Mga Kredito ng Tagapagpahiram at Good Faith

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA), ang mga kredito ng tagapagpahiram (pangkalahatan o partikular) ay laging maaaring tumaas ngunit maaari lamang bumaba kapag may kasamang nabagong pangyayari. Ang good faith ay naghahambing ng kabuuang mga kredito ng tagapagpahiram na aktwal na ibinigay sa closing sa halagang ibinunyag sa Loan Estimate; ang pagbibigay ng mas mababa kaysa sa ibinunyag ay isang paglabag sa zero-tolerance.

- ✓ Ang mga kredito ng tagapagpahiram ay laging maaaring tumaas ngunit maaari lamang bumaba kapag may nabagong pangyayari/pangyayaring nag-trigger
- ✓ Ang pagbibigay ng mas kaunting kredito ng tagapagpahiram kaysa sa ibinunyag ay isang paglabag sa zero-tolerance
- ✓ Ang mga pangkalahatang kredito ay pangkalahatang pagbabayad; ang mga partikular na kredito ay

iniuugnay sa isang partikular na bayad

3.10 Kailan Maaaring Baguhin ang Loan Estimate

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang creditor ay karaniwang maaaring baguhin ang Loan Estimate anumang oras bago ibigay ang Closing Disclosure, para i-reset ang mga tolerance para sa good-faith na layunin o para i-update ang impormasyon. Dapat matanggap ng consumer ang binagong Loan Estimate nang hindi lalampas sa apat na business day bago ang consummation. Ang lahat ng binagong disclosure ay dapat nakabatay sa pinakamahusay na impormasyong makatwirang makukuha.

- ✓ Maaaring baguhin ng creditor ang Loan Estimate anumang oras bago ibigay ang Closing Disclosure
- ✓ Dapat matanggap ng consumer ang binagong Loan Estimate nang hindi lalampas sa apat na business day bago ang consummation
- ✓ Ang lahat ng binagong disclosure ay dapat nakabatay sa pinakamahusay na impormasyong makatwirang makukuha
- ✓ Ang mga creditor ay karaniwang nakagapos sa mga halaga sa orihinal na Loan Estimate at maaari lamang i-reset ang mga tolerance sa mga partikular na pagkakataon

3.11 Kahulugan ng Binagong Kalagayan (Changed Circumstance)

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang “changed circumstance” para sa muling pagtatakda ng mga tolerance ay: isang pambihirang pangyayari na wala sa kontrol ng alinmang partido o iba pang hindi inaasahang pangyayari na partikular sa mamimili/transaksyon; impormasyong partikular sa mamimili/transaksyon na pinagbasehan ng creditor na hindi tumpak o nagbago; o bagong impormasyong partikular sa mamimili/transaksyon na hindi pinagbasehan ng creditor nang ibigay ang mga disclosure.

- ✓ Kabilang ang mga pambihirang pangyayari na wala sa kontrol ng alinmang partido (hal., sakuna sa kalikasan)
- ✓ Kabilang ang hindi tumpak o nagbagong impormasyong pinagbasehan ng creditor
- ✓ Kabilang ang bagong impormasyong hindi dating pinagbasehan ng creditor
- ✓ Ipinapalagay na nakolekta na ng mga creditor ang anim na item sa aplikasyon at hindi na maaaring mag-angkin na ang pagtanggap sa mga ito ay isang changed circumstance

3.12 Mga Nagbagong Pangyayari na Nakakaapekto sa mga Bayarin sa Settlement

Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, CFPB), ang nagbagong pangyayari ay nakakaapekto sa mga bayarin sa settlement kapag nagdudulot ito ng pagtaas ng tinatayang bayarin nang lampas sa naaangkop na tolerance, o para sa mga bayaring may 10% cumulative tolerance, nagdudulot ng pagtaas ng kabuuan nang higit sa 10%. Kabilang sa mga halimbawa ang mga natural na kalamidad na nakakasira sa ari-arian, pagsasara ng negosyo ng tagapagseguro ng titulo, o bagong impormasyon tulad ng hindi pagkakasundo sa hangganan.

- ✓ Dapat magdulot ng pagtaas nang lampas sa naaangkop na tolerance upang maging kwalipikado
- ✓ Para sa 10% cumulative charges, ang kabuuan ay dapat tumaas nang higit sa 10%
- ✓ Mga halimbawa: natural na kalamidad, pagkabigo ng tagapagseguro ng titulo, paghahabol sa hangganan ng isang kapitbahay

3.13 Mga Rebisyon ng Hiniling ng Konsyumer at Mabuting Pananampalataya

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), maaaring gamitin ng isang creditor ang binagong Loan Estimate upang i-reset ang mga tolerance kapag ang isang konsyumer ay humiling ng mga pagbabago sa mga tuntunin ng kredito o settlement na nagpapataas ng isang tinatayang singil. Gayunpaman, ang redisclosure na nagpapakita ng mga pagbaba o pagtaas na nasa loob ng tolerance ay hindi nag-i-reset ng mga tolerance; dapat ipagpatuloy ng creditor ang pagsukat laban sa orihinal na Loan Estimate.

- ✓ Ang mga pagbabagong hiniling ng konsyumer na nagpapataas ng isang singil ay nagpapahintulot sa pag-reset ng mga tolerance
- ✓ Ang redisclosure lamang ay hindi nag-i-reset ng mga tolerance kung ang pagbabago ay nasa loob ng tolerance
- ✓ Dapat ipagpatuloy ng mga creditor ang pagsukat ng mga tolerance laban sa orihinal na Loan Estimate sa mga kasong iyon

3.14 Binagong Loan Estimate Pagkatapos ng Rate Lock

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), kung ang interest rate ay hindi naka-lock noong ibinigay ang Loan Estimate, ang pag-lock ng rate ay maaaring magbago ng rate, points, lender credits, at iba pang singil na depende sa rate. Kailangang magbigay ang creditor ng binagong Loan Estimate nang hindi lalampas sa tatlong business days pagkatapos ma-lock ang rate. Ang requirement na ito ay nalalapat nang isang beses lamang — hindi na kailangan ng bagong binagong LE para sa mga susunod na extension ng rate lock kung walang ibang singil na nagbabago.

- ✓ Kailangan ang binagong Loan Estimate nang hindi lalampas sa tatlong business days pagkatapos ma-lock ang rate
- ✓ Dapat ipakita ang binagong rate, points, lender credits, iba pang singil na depende sa rate, at petsa ng pag-expire ng rate
- ✓ Ang requirement para sa binagong LE ay nalalapat nang isang beses lamang, hindi para sa mga kasunod na extension ng rate lock

3.15 Pagkawala ng Bisa ng Loan Estimate Pagkatapos ng 10 Araw ng Negosyo

Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, CFPB), kung ang konsyumer ay nagpahayag ng intensyon na magpatuloy nang higit sa 10 araw ng negosyo pagkatapos maihatid o maipadala sa koreo ang Loan Estimate, maaaring maglabas ang creditor ng binagong Loan Estimate nang walang ibang katwiran maliban sa paglipas ng 10 araw ng negosyo. Kung boluntaryong pinahaba ng creditor ang petsa ng pagkawala ng bisa, ang pinahabang petsang iyon ang masusunod.

- ✓ 10 araw ng negosyo ang karaniwang panahon ng pagkawala ng bisa para sa isang Loan Estimate
- ✓ Walang ibang katwiran ang kailangan upang baguhin ang mga singil pagkatapos lumipas ang 10 araw ng negosyo
- ✓ Ang boluntaryong pinahabang petsa ng pagkawala ng bisa (pasalita o pasulat) ang nagiging namamahalang petsa ng pagkawala ng bisa

3.16 Dalawang Kahulugan ng Business Day

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), may dalawang magkaibang kahulugan ng “business day” na nalalapat. Para sa pagbibigay ng binagong Loan Estimate sa loob ng tatlong business day mula sa isang triggering event, nalalapat ang pangkalahatan (standard) na kahulugan. Para sa apat na business day na panahon bago ang consummation, nalalapat ang tiyak na kahulugan: lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa Linggo at mga tinukoy na pederal na legal na pampublikong holiday.

- ✓ Nalalapat ang pangkalahatan/standard na kahulugan ng business day sa tatlong business day na window ng redisclosure
- ✓ Nalalapat ang tiyak na kahulugan (lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa Linggo at mga pederal na holiday) sa apat na business day na panahon bago ang consummation

3.17 Maaaring I-reset ng Closing Disclosure ang mga Tolerance

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), tulad ng isang binagong Loan Estimate, maaaring gamitin ng creditor ang Closing Disclosure o corrected Closing Disclosure upang i-reset ang mga tolerance kapag may naganap na changed circumstance o iba pang triggering event.

- ✓ Maaaring i-reset ng Closing Disclosure o corrected Closing Disclosure ang mga tolerance
- ✓ Ang pag-reset ay nangangailangan ng changed circumstance o iba pang triggering event

3.18 Toleransya sa Katumpakan ng Kabuuang Halaga ng mga Pagbabayad

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), ang Kabuuang Halaga ng mga Pagbabayad na isiniwalat sa Closing Disclosure ay itinuturing na tumpak kung ang isiniwalat ay kulang nang hindi hihigit sa \$100, o kung mas malaki ito kaysa sa halagang kinakailangang isiwalat. May mga hiwalay na toleransya sa rescisyon na naaangkop sa ilang konteksto ng refinance/foreclosure.

- ✓ Ang Kabuuang Halaga ng mga Pagbabayad ay tumpak kung ang isiniwalat ay kulang nang hindi hihigit sa \$100 (§ 1026.38(o)(1))
- ✓ Ang Kabuuang Halaga ng mga Pagbabayad ay tumpak kung mas malaki ito kaysa sa halagang kinakailangang isiwalat
- ✓ Ang toleransya sa singil sa pananalapi ng Regulation Z ay umaabot din sa Kabuuang Halaga ng mga Pagbabayad kapag ang error ay nagmumula sa maling pagsisiwalat ng singil sa pananalapi

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 Mga Pangkalahatang Kinakailangan ng Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), para sa mga pautang na nangangailangan ng Loan Estimate na tumutuloy sa closing, kailangang magbigay ang creditor ng Closing Disclosure na sumasalamain sa aktwal na mga tuntunin at gastos ng transaksyon. Pinagsasama-sama at pinapalitan nito ang HUD-1 at ang huling TIL disclosure. Dapat matanggap ito ng consumer nang hindi lalampas sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation. Kung magbabago ang aktwal na mga tuntunin bago ang consummation, kailangan ang isang naitamang disclosure, na maaaring magdulot ng panibagong tatlong araw ng negosyo na panahon ng paghihintay.

- ✓ Pinapalitan ng Closing Disclosure ang HUD-1 at huling TIL disclosure
- ✓ Dapat matanggap ng consumer ito nang hindi lalampas sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation
- ✓ Dapat taglayin nito sa nakasulat ang aktwal na mga tuntunin at gastos ng transaksyon ayon sa § 1026.38
- ✓ Ang naitamang disclosure ay maaaring magdulot ng karagdagang panahon ng paghihintay na tatlong araw ng negosyo

4.2 Ang Consummation Ay Naiiba sa Closing

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang consummation ay isang legal na naiibang kaganapan mula sa closing o settlement, kahit madalas silang magkasabay. Nangyayari ang consummation kapag ang consumer ay naging kontraktwal na obligado sa creditor sa loan — hindi kapag obligado sa seller. Kung kailan ito nangyayari ay depende sa naaangkop na batas ng estado, at ang paghahatid ng Closing Disclosure ay dapat mangyari nang hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation.

- ✓ Nangyayari ang consummation kapag ang consumer ay naging kontraktwal na obligado sa creditor sa loan
- ✓ Ang consummation ay legal na naiiba sa closing/settlement kahit mangyari ang mga ito sa parehong oras
- ✓ Ang kung kailan nangyayari ang consummation ay tinutukoy ng naaangkop na batas ng estado
- ✓ Ang Closing Disclosure ay dapat ihatid nang hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation

4.3 Kinakailangan sa Paghahatid sa Loob ng Tatlong Araw ng Negosyo

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), ang creditor ay may responsibilidad na tiyakin na natatanggap ng consumer ang Closing Disclosure hindi lalampas sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation. Ang creditor ay may responsibilidad sa nilalaman, paghahatid, at timing ng disclosure.

- ✓ Dapat matanggap ng consumer ang Closing Disclosure nang hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))
- ✓ Ang creditor ay legal na may responsibilidad na tiyakin ang pagsunod sa mga kinakailangan sa nilalaman, paghahatid, at timing (§ § 1026.19(f) at 1026.38)
- ✓ Ang creditor na nagbibigay ng tinatayang mga termino ay dapat kumilos nang may good faith at due diligence

4.4 Mga Tuntunin sa Tiyeempo ng Pagtanggap at Mailbox Rule

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), kung personal na inihatid, ang Closing Disclosure ay itinuturing na natanggap sa araw na ibinigay ito. Kung ipinadala sa koreo o inihatid nang elektroniko, ipinapalagay na natanggap ito ng consumer pagkalipas ng tatlong araw ng negosyo mula nang ipadala, maliban kung may ebidensya ang nagpapautang na natanggap ito nang mas maaga.

- ✓ Personal na paghahatid = natanggap sa parehong araw (§ 1026.19(f)(1)(iii))
- ✓ Pagpapadala sa koreo o elektronikong paghahatid = ipinapalagay na natanggap pagkalipas ng tatlong araw ng negosyo matapos ipadala
- ✓ Maaaring umasa ang nagpapautang sa ebidensya ng mas maagang aktwal na pagtanggap

4.5 Kahulugan ng Consummation at Business Day

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), dapat matanggap ng mga konsyumer ang Closing Disclosure nang hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang consummation, na kung kailan nagiging kontraktuwal na obligado ang konsyumer (hindi kinakailangang ang petsa ng closing/settlement). Para sa Closing Disclosure, ang business day ay nangangahulugang lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa mga Linggo at pederal na legal na holiday.

- ✓ Consummation = kapag ang konsyumer ay naging kontraktuwal na obligado sa credit transaction (§ 1026.2(a)(13))
- ✓ Business day (Closing Disclosure) = lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa mga Linggo at pederal na legal na holiday (§ 1026.2(a)(6))
- ✓ Para sa mga timeshare transaction, ang Closing Disclosure ay dapat matanggap nang hindi lalampas sa consummation

4.6 Pagwawaksi para sa Bona Fide na Personal na Pinansyal na Emergency

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), maaaring talikdan o baguhin ng isang konsyumer ang tatlong business day na panahon ng paghihintay para lamang sa isang bona fide na personal na pinansyal na emergency, pagkatapos matanggap ang Closing Disclosure, sa pamamagitan ng pagbibigay sa nagpapautang ng may petsa at pinirmahang nakasulat na pahayag na naglalarawan sa emergency. Hindi maaaring magbigay ang mga nagpapautang ng paunang nakalimbag na form ng waiver.

- ✓ Pinapayagan lamang ang waiver para sa isang bona fide na personal na pinansyal na emergency (§ 1026.19(f)(1)(iv))
- ✓ Dapat munang matanggap ng konsyumer ang Closing Disclosure at magbigay ng may petsang nakasulat na pahayag na pinirmahan ng lahat ng pangunahing may pananagutang konsyumer
- ✓ Ipinagbabawal sa nagpapautang na magbigay ng paunang nakalimbag na form ng waiver

4.7 Layunin ng Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, ipinatutupad ng TRID rule ng CFPB sa ilalim ng Regulation Z), ang Closing Disclosure ay isang pahayag ng panghuling mga tuntunin ng pautang at mga gastos sa pagsasara. Ito ay limang-pahinang form na ibinibigay sa borrower at dapat ihambing sa naunang Loan Estimate. Ang nilalaman nito ay kahalintulad ng Loan Estimate ngunit ina-update upang ipakita ang aktwal na mga tuntunin ng legal na obligasyon sa consummation.

- ✓ Ang Closing Disclosure ay isang form na kinakailangan ng pederal na batas sa ilalim ng TILA/RESPA (TRID) na ipinatutupad ng CFPB.
- ✓ Ito ay isang pahayag ng panghuling mga tuntunin ng pautang at mga gastos sa pagsasara at dapat ihambing sa Loan Estimate.
- ✓ Ang mga halaga at tuntunin ay ina-update upang ipakita ang legal na obligasyon sa consummation.

4.8 Talaan ng mga Tuntunin ng Pautang

Sa ilalim ng pederal na batas (§ 1026.38(b)), isinisiwalat ng Talaan ng mga Tuntunin ng Pautang ang Halaga ng Pautang, Rate ng Interes, at Buwanang Principal at Interes, at sinasagot kung ang mga halagang ito ay maaaring tumaas pagkatapos ng closing. Isinisiwalat din nito kung ang pautang ay may Parusa sa Paunang Pagbabayad o Balloon Payment. Ginagaya nito ang Talaan ng mga Tuntunin ng Pautang sa Loan Estimate, na na-update sa pinal na legal na obligasyon.

- ✓ Ipinapakita ng Talaan ng mga Tuntunin ng Pautang ang Halaga ng Pautang, Rate ng Interes, at Buwanang Principal at Interes.
- ✓ Isinisiwalat nito kung ang mga halagang ito ay maaaring tumaas pagkatapos ng closing.
- ✓ Isinisiwalat nito kung ang pautang ay may Parusa sa Paunang Pagbabayad o Balloon Payment.

4.9 Talahanayan ng Pagkalkula ng Cash to Close

Sa ilalim ng federal law (§ 1026.38(i)), ang talahanayan ng Pagkalkula ng Cash to Close sa pahina 3 ay nagpapahintulot sa borrower na ihambing ang halaga sa Loan Estimate, ang Final na halaga, at sagutin ang “Nagbago ba ito?” para sa siyam na aytem kabilang ang Total Closing Costs, Closing Costs Paid Before Closing, Down Payment/Funds from Borrower, Deposit, Funds for Borrower, Seller Credits, Adjustments and Other Credits, at Cash to Close. Kung may nagbago sa isang aytem, dapat ituro ng CD ang consumer sa kung saan matatagpuan ang pagbabago.

- ✓ Ang talahanayan ay may tatlong kolum: Loan Estimate, Final, at “Nagbago ba ito?” .
- ✓ Ang mga halaga sa kolum na Loan Estimate ay ni-round sa pinakamalapit na dolyar upang tumugma sa LE.
- ✓ Kung ang pagtaas ng Total Closing Costs ay lumampas sa legal na limitasyon, dapat ibunyag ang labis na halagang dolyar at ituro ang consumer sa Lender Credit.

4.10 Talahanayan ng mga Kalkulasyon ng Pautang sa Pahina 5

Sa ilalim ng pederal na batas (CFPB Regulation Z § 1026.38(o)), ang pahina 5 ng Closing Disclosure ay nagsisiwalat ng limang mahalagang bilang ng pautang. Ang APR at TIP ay ina-update mula sa Loan Estimate upang ipakita ang mga tuntunin sa pagtatapos ng transaksyon.

- ✓ Isinisiwalat ang Kabuuang mga Pagbabayad, Singil sa Pananalapi, Halagang Pinondohan, APR, at Kabuuang Porsyento ng Interes (TIP)
- ✓ Ang APR ay kabuuang gastos sa buong termino ng pautang na ipinapahayag bilang rate — hindi ang rate ng interes
- ✓ Ang TIP ay kabuuang interes na binayaran sa buong termino ng pautang bilang porsyento ng halaga ng pautang
- ✓ Ang APR at TIP ay dapat i-update upang ipakita ang legal na obligasyon sa pagtatapos ng transaksyon

4.11 Standard kumpara sa Modelong Closing Disclosure Form

Sa ilalim ng batas federal (TILA/RESPA, CFPB), para sa mga federally related mortgage loan na saklaw ng RESPA (karamihan ng mga mortgage), ang blankong Closing Disclosure form ay isang standard na form na dapat gamitin ng mga creditor, kasama ang lahat ng elemento tulad ng laki ng font, pag-bold, shading, at underscoring. Para sa iba pang covered transactions na hindi federally related mortgage loans, ang form ay isang modelong form na hindi kailangang gamitin nang verbatim, ngunit ang mga disclosure ay dapat maglaman ng parehong impormasyon sa halos katulad na format. Ang paggamit ng angkop na sample form ay nagbibigay ng safe harbor kung wastong napunan.

- ✓ Ang mga federally related mortgage loan ay dapat gumamit ng standard na Closing Disclosure form kasama ang lahat ng elemento ng formatting
- ✓ Ang mga non-federally-related covered loan ay maaaring gumamit ng modelong form na may halos katulad na nilalaman at format
- ✓ Ang wastong paggamit ng angkop na sample form ay nagbibigay ng safe harbor

4.12 Mga Nilalaman ng Pahina 1 ng Closing Disclosure

Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, CFPB), ang pahina 1 ng Closing Disclosure ay naglalaman ng pangkalahatang impormasyon, ang Loan Terms table (halaga ng utang, interest rate, buwanang principal at interest, prepayment penalty, balloon payment), ang Projected Payments table, at ang Costs at Closing table (closing costs at cash to close).

- ✓ 1. Ang pahina 1 ay naglalahad ng pangkalahatang impormasyon, Loan Terms, Projected Payments, at Costs at Closing
- ✓ 2. Ang Loan Terms table ay nagpapakita ng halaga ng utang, interest rate, P&I, prepayment penalty, at balloon payment
- ✓ 3. Ang Costs at Closing ay nagpapakita ng closing costs at cash to close

4.13 Pahina 3 ng Nilalaman ng Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), ang pahina 3 ng Closing Disclosure ay naglalaman ng Calculating Cash to Close table at ng Summaries of Transactions tables, na nagpapakita ng mga nabago mula sa Loan Estimate at nagbubuod ng panig ng borrower at seller sa transaksyon (mga halagang dapat bayaran ng borrower, mga bayad, at cash to close).

- ✓ Isinisiwalat ng pahina 3 ang Calculating Cash to Close table (§ 1026.38(i))
- ✓ Isinisiwalat ng pahina 3 ang Summaries of Transactions tables para sa borrower at seller (§ 1026.38(j) at (k))
- ✓ Inihahambing ng Calculating Cash to Close table ang Loan Estimate sa Final figures at ipinapaliwanag ang mga pagbabago

4.14 Mga Pinahihintulutang Paraan ng Paghahatid

Sa ilalim ng federal law (TILA-RESPA, CFPB), ang Closing Disclosure ay maaaring ihatid nang personal, sa pamamagitan ng koreo, o sa mga elektronikong paraan kabilang ang email (napapailalim sa mga kinakailangan sa pahintulot ng consumer sa ilalim ng E-SIGN Act). Anuman ang paraan, dapat aktuwal na matanggap ito ng consumer nang hindi bababa sa tatlong business days bago ang consummation.

- ✓ Maaaring ibigay nang personal, sa pamamagitan ng koreo, o elektroniko kabilang ang email (§ 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ Ang elektronikong paghahatid ay dapat sumunod sa E-SIGN Act (15 U.S.C. 7001 et seq.)
- ✓ Dapat matanggap ito ng consumer nang hindi bababa sa tatlong business days bago ang consummation (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))

4.15 Pagpapadala ng Settlement Agent sa Panig ng Creditor

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), ang mga creditor ay maaaring makipagkontrata sa mga settlement agent upang ibigay ang Closing Disclosure sa konsyumer, at maaaring hatiin ang responsibilidad sa pagkumpleto nito. Gayunpaman, nananatiling legal na responsable ang creditor para sa anumang pagkakamali o depekto.

- ✓ Maaaring gamitin ng mga creditor ang mga settlement agent upang ibigay ang Closing Disclosure (§ 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ Nananatiling legal na responsable ang creditor para sa mga pagkakamali o depekto kahit na ang isang settlement agent ang naghatid

4.16 Responsibilidad ng Nagbebenta sa Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), ang ahente ng settlement ay kinakailangang magbigay sa nagbebenta ng Closing Disclosure na nagpapakita ng aktwal na mga tuntunin ng transaksyon ng nagbebenta. Maaaring ito ay kopya ng Closing Disclosure ng consumer o isang hiwalay na pagsisiwalat para lamang sa nagbebenta.

- ✓ Kinakailangang magbigay ang ahente ng settlement sa nagbebenta ng Closing Disclosure na nagpapakita ng aktwal na mga tuntunin ng nagbebenta (§ 1026.19(f)(4)(i))
- ✓ Maaaring tumanggap ang nagbebenta ng kopya ng Closing Disclosure ng bumibili o isang hiwalay na bersyon para lamang sa nagbebenta
- ✓ Dapat isiwalat ang mga komisyon sa real estate na binabayaran ng nagbebenta at hindi ito maaaring alisin

4.17 Paghahatid sa Maraming Konsyumer

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), sa mga transaksyong maaaring i-rescind, ang Closing Disclosure ay dapat ibigay nang hiwalay sa bawat konsyumer na may karapatang mag-rescind. Sa mga transaksyong hindi maaaring i-rescind, maaari itong ibigay sa alinmang konsyumer na may pangunahing pananagutan.

- ✓ Mga transaksyong maaaring i-rescind: bawat konsyumer na may karapatang mag-rescind ay dapat makatanggap ng Closing Disclosure (§ 1026.23)
- ✓ Mga transaksyong hindi maaaring i-rescind: ang disclosure ay maaaring ibigay sa alinmang konsyumer na may pangunahing pananagutan (§ 1026.17(d))

4.18 Tiyempo ng Paghahatid ng Pagbubunyag ng Nagbebenta

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), dapat ibigay ng ahente ng settlement sa nagbebenta ang kopya ng nagbebenta ng Closing Disclosure nang hindi lalampas sa araw ng pagtatapos ng transaksyon.

- ✓ Dapat matanggap ng nagbebenta ang Closing Disclosure nang hindi lalampas sa araw ng pagtatapos ng transaksyon (§ 1026.19(f)(4)(ii))
- ✓ Ang kinakailangan ng tatlong araw na maagang paghahatid ng nagbebenta ay HINDI nalalapat sa kopya ng nagbebenta

4.19 Mga Kredito ng Nagbebenta sa Loan Estimate at Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang mga pangkalahatang kredito ng nagbebenta ay lumalabas sa talahanayan ng Calculating Cash to Close; ang mga partikular na kredito ng nagbebenta (na nag-o-offset sa isang partikular na bayarin) ay maaaring maipakita sa kabuuan ng bayaring iyon o sa talahanayan ng Cash to Close. Sa Closing Disclosure, ang mga partikular na kredito ay lumalabas sa hanay na Seller-Paid at ang mga pangkalahatang kredito ay sa Calculating Cash to Close at Summary of Transactions na mga talahanayan. Ang materyal na pagkakaiba sa mga kredito sa pagitan ng dalawang form ay nangangailangan ng pahayag na nagtuturo sa consumer sa mga detalye.

- ✓ Ang mga pangkalahatang kredito ng nagbebenta ay isinisiwalat sa talahanayan ng Calculating Cash to Close; ang mga partikular na kredito ng nagbebenta ay maaaring mag-offset sa partikular na bayarin o lumabas sa Cash to Close
- ✓ Sa Closing Disclosure, ang mga partikular na kredito ng nagbebenta ay napupunta sa hanay na Seller-Paid; ang mga pangkalahatang kredito ay napupunta sa Cash to Close at Summary of Transactions
- ✓ Ang pagkakaiba na hindi dahil sa pag-round sa pagitan ng mga kredito ng nagbebenta sa LE at CD ay nangangailangan ng pahayag na nagsasabi sa consumer na tingnan ang mga detalye
- ✓ Ang pag-alis ng isang singil na sakop ng nagbebenta mula sa Loan Estimate ay maaaring maging sanhi ng paglabag sa good-faith tolerance kung ang singil ay tumaas mamaya (hal., ang mga appraisal ay may zero tolerance)

4.20 Mga Nilalaman ng Seksyon ng Loan Information

Sa ilalim ng federal law (§ 1026.38(a)(5)), ang subheading na Loan Information sa pahina 1 ng Closing Disclosure ay naglalahad ng Loan Term, Purpose, Product, Loan Type, loan identification number ng creditor (Loan ID #), at, kung kinakailangan ng creditor, ang mortgage insurance case number (MIC #). Ang mga item na ito ay gumagamit ng parehong mga depinisyon tulad ng sa Loan Estimate ngunit ina-update upang ipakita ang mga termino sa consummation.

- ✓ Ang Loan Information ay naglalahad ng Loan Term, Purpose, Product, Loan Type, Loan ID #, at MIC # (kung kinakailangan).
- ✓ Kasama sa mga opsyon ng Loan Type ang Conventional, FHA, at VA.
- ✓ Ang mga item na ito ay may parehong depinisyon tulad ng sa Loan Estimate ngunit ina-update sa consummation.

4.21 Istruktura ng Mga Gastos sa Pautang at Iba Pang Gastos

Sa ilalim ng batas federal (§ 1026.38(f)-(h)), ang pahina 2 ay naglalarawan ng Closing Cost Details na nahahati sa Loan Costs at Other Costs, na may mga column para sa Borrower-Paid (At Closing / Before Closing), Seller-Paid (At Closing / Before Closing), at Paid by Others. Kasama sa Loan Costs ang Origination Charges, Services Borrower Did Not Shop For, at Services Borrower Did Shop For. Ang mga kinakailangang item tulad ng Points ay hindi maaaring tanggalin kahit hindi kailangan.

- ✓ Ang mga column sa pahina 2 ay Borrower-Paid, Seller-Paid, at Paid by Others, bawat isa ay may At Closing / Before Closing.
- ✓ Ang mga kinakailangang item tulad ng Points sa Origination Charges ay hindi maaaring tanggalin kahit hindi ginagamit.
- ✓ Ang mga talahanayan ng Loan Costs at Other Costs ay maaaring hatiin sa mga pahina 2a at 2b kapag kailangan.

4.22 Mga Prepaid at Paunang Bayad sa Escrow

Sa ilalim ng pederal na batas (§ 1026.38(g)), kasama sa Iba Pang Gastos ang Mga Buwis at Bayarin sa Pamahalaan, mga Prepaid, Paunang Bayad sa Escrow sa Pagsasara, at Iba Pa. Ang mga prepaid ay mga bagay na binabayaran bago ang unang nakatakdang pagbabayad: Premium sa Seguro ng May-ari ng Bahay, Premium sa Seguro ng Mortgage, Prepaid na Interes, Mga Buwis sa Ari-arian, at hanggang tatlong karagdagang bagay. Ang huling bagay sa seksyong Paunang Bayad sa Escrow sa Pagsasara ay ang Aggregate Adjustment, na kinakalkula sa ilalim ng Regulation X.

- ✓ Kasama sa mga prepaid ang seguro ng may-ari ng bahay, seguro ng mortgage, prepaid na interes, at mga buwis sa ari-arian (kasama ang hanggang 3 pang item).
- ✓ Ang bawat prepaid na bagay ay dapat magpakita ng naaangkop na yugto ng panahon at kabuuang halaga.
- ✓ Ang huling bagay sa Paunang Bayad sa Escrow sa Pagsasara ay ang Aggregate Adjustment, na kinakalkula

sa ilalim ng Regulation X.

4.23 Mga Buod ng mga Transaksyon at Deposito

Sa ilalim ng pederal na batas (§ 1026.38(j),(k)), ang talahanayan ng Mga Buod ng mga Transaksyon ay nagpapakita ng mga halagang dapat bayaran mula sa/ibinayad sa borrower at seller, katulad ng lumang HUD-1. Ang Deposito ay ang halagang ibinayad sa isang trust account sa ilalim ng kontrata ng pagbebenta; kung ilalapat sa isang closing cost, ibinabawas ito mula sa deposito na ipinapakita, ngunit walang bawa para sa mga komisyon sa real estate sa pahina 2. Ang Mga Credit ng Seller ay pangkalahatang credit mula sa seller patungo sa consumer.

- ✓ Isinisiwalat ng Mga Buod ng mga Transaksyon ang mga halagang nauukol sa borrower at seller, katulad ng dating HUD-1.
- ✓ Ang Deposito = earnest money na ibinayad sa isang trust account sa ilalim ng kontrata ng pagbebenta.
- ✓ Walang bawa mula sa Deposito para sa mga komisyon sa real estate na isinisiwalat sa pahina 2.

4.24 Pagkalkula ng Cash to Close ng Nanghihiram

Sa Summaries of Transactions ng Closing Disclosure, ang Cash to Close ng nanghihiram ay kinakalkula sa pamamagitan ng pagsasama ng kabuuang halagang dapat bayaran mula sa nanghihiram at mga halagang nabayaran na. Sa ilalim ng batas federal (TILA/RESPA, ipinapatupad ng CFPB sa ilalim ng Regulation Z), ipinapakita ng Closing Disclosure kung kailangang magdala ng cash sa closing ang nanghihiram o makatanggap ng cash back.

- ✓ Ang Total Due from Borrower at Closing ay ibinubunyag bilang positibong numero.
- ✓ Ang Total Paid Already by or on Behalf of the Borrower ay ibinubunyag bilang negatibong numero.
- ✓ Ang kabuuan ay ibinubunyag bilang “Cash to Close From Borrower” kapag positibo at “Cash to Close To Borrower” kapag negatibo; sa alinmang paraan, ipinapakita ito bilang positibong numero.

4.25 Halagang Dapat Bayaran sa Nagbebenta sa Closing

Ang halagang Dapat Bayaran sa Nagbebenta sa Closing ay ang kabuuang natatanggap ng nagbebenta, na pangunahing nakabatay sa presyo ng benta kasama ang mga adjustment at prepaid item. Ito ay pederal na kinakailangan sa Closing Disclosure sa ilalim ng CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(1).

- ✓ Kasama sa Halagang Dapat Bayaran sa Nagbebenta ang Presyo ng Benta ng Ari-arian
- ✓ Kasama ang Presyo ng Benta ng anumang Personal na Ari-arian na Kasama sa Benta
- ✓ Kasama ang mga Adjustment at mga Adjustment para sa mga Item na Bayad ng Nagbebenta nang Pauna (mga prepaid item na inutang ng bumibili)
- ✓ Ang mga manufactured home ay HINDI itinuturing na personal na ari-arian para sa Closing Disclosure

4.26 Halagang Dapat Bayaran ng Nagbebenta sa Closing

Ang halagang Dapat Bayaran ng Nagbebenta sa Closing ay nagpapababa sa mga kita ng nagbebenta at kabilang dito ang mga gastos na binayaran ng nagbebenta, mga kredito, at mga bayad sa obligasyon. Sa ilalim ng pederal na batas (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2)), ang mga halagang ito ay ibinabawas sa dapat bayaran sa nagbebenta.

- ✓ Kabilang dito ang Sobrang Deposito, Mga Gastos sa Closing na Binayaran ng Nagbebenta sa Closing, at Kredito ng Nagbebenta
- ✓ Kabilang dito ang pagbabayad ng Una at Pangalawang Mortgage Loan at iba pang obligasyon ng nagbebenta
- ✓ Kabilang dito ang mga adjustment para sa mga bagay na hindi binayaran ng nagbebenta, halimbawa ang mga buwis na binayaran nang atrasado na inutang sa bumibili

4.27 Pagkalkula ng Cash to Close ng Nagbebenta

Sa ilalim ng federal law (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(3)), ang cash to close ng nagbebenta ay kinukwenta ang neto ng Total Due to Seller laban sa Total Due from Seller, na nagpapakita kung ang nagbebenta ay makakatanggap o kailangang magbayad ng pondo sa closing.

- ✓ Ang Total Due to Seller at Closing ay ipinapakita bilang positibo; ang Total Due from Seller ay ipinapakita bilang negatibong halaga
- ✓ Ang positibong kabuuan ay inihahayag bilang «Cash to Seller»; ang negatibong kabuuan bilang «Cash from Seller»
- ✓ Ang kabuuan ay laging inihahayag bilang positibong numero

4.28 Mga Paghahayag sa Utang sa Pahina 4 ng Closing Disclosure

Ang Pahina 4 ng Closing Disclosure, sa ilalim ng “Karagdagang Impormasyon Tungkol sa Pautang na Ito,” ay naglalaman ng talahanayan ng Mga Paghahayag sa Utang na nagpapaalam sa nanghihiram ng mga pangunahing katangian ng pautang. Kinakailangan ito sa ilalim ng federal Regulation Z § 1026.38(l).

- ✓ Isinisiwalat kung ang pautang ay maaaring ipasa (assumable) sa isang susunod na mamimili.
- ✓ Isinisiwalat ang Demand Feature, mga tuntunin sa Huli na Pagbabayad, at posibilidad ng Negative Amortization.
- ✓ Isinisiwalat ang patakaran ng tagapagpautang sa Partial Payments at na ang nanghihiram ay nagbibigay ng Security Interest sa ari-arian.
- ✓ Nakasaad na maaaring mawala ng nanghihiram ang ari-arian dahil sa hindi paggawa ng mga pagbabayad.

4.29 Mga Pagbubunyag sa Escrow Account

Sa ilalim ng pederal na batas (CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7)), dapat ipahayag ng Closing Disclosure kung may itinatag na escrow (impound) account at ang mga halagang kasangkot. Kung walang itinatag na escrow, ipinapahayag ang tinatayang mga gastos sa property at anumang bayad sa waiver.

- ✓ Kapag may escrow: ipahayag ang Escrowed at Non-Escrowed Property Costs sa Taon 1, Initial Escrow Payment, at Monthly Escrow Payment
- ✓ Kapag walang escrow: ipahayag ang Estimated Property Costs sa Taon 1 at anumang Escrow Waiver Fee
- ✓ Kasama sa Property Costs ang property taxes, homeowner's insurance, HOA/condo/cooperative charges, ground rent, at leasehold payments
- ✓ Ang Initial Escrow Payment ay katumbas ng subtotal ng Initial Payment at Closing na nakikita sa pahina 2

4.30 Talahanayan ng Iba Pang mga Pagsisiwalat

Sa ilalim ng pederal na batas (CFPB Regulation Z § 1026.38(p)), ipinapaalam ng Talahanayan ng Iba Pang mga Pagsisiwalat sa nanghihiram ang tungkol sa mga karapatan sa appraisal, mga detalye ng kontrata, pananagutan pagkatapos ng foreclosure, refinancing, at pagbabawas sa buwis ng interes.

- ✓ Isinisiwalat ang karapatan ng nanghihiram na makatanggap ng kopya ng anumang Appraisal
- ✓ Isinisiwalat kung pinoprotektahan ng batas ng estado ang nanghihiram mula sa Pananagutan pagkatapos ng Foreclosure
- ✓ Isinisiwalat ang mga pahayag tungkol sa kakayahang mag-Refinance at mga Pagbawas sa Buwis ng interes sa utang

4.31 Kinakailangan sa Pagbubunyag ng Appraisal

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.37(m)(1)), ang pahayag tungkol sa appraisal ay dapat ibigay para sa Higher-Priced Mortgage Loans at mga utang na saklaw ng Equal Credit Opportunity Act, na nagsasabi sa borrower na ang kopya ng appraisal ay dapat ibigay nang walang karagdagang gastos nang hindi bababa sa 3 araw bago ang closing.

- ✓ Kinakailangan para sa Higher-Priced Mortgage Loans (tinukoy sa 12 CFR 1026.35) at mga utang na saklaw ng ECOA
- ✓ Dapat ibigay ng lender ang kopya ng appraisal nang walang karagdagang gastos nang hindi bababa sa 3 araw bago ang closing

4.32 Mga Detalye ng Gastos sa Pahina 2 ng Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang pahina 2 ng Closing Disclosure ay naglalahad ng mga talahanayan ng Loan Costs at Other Costs sa ilalim ng pamagat na “Closing Cost Details.”

Kabilang sa Loan Costs ang origination charges, mga serbisyong hindi hinanap ng borrower, at mga serbisyong hinanap ng borrower. Kabilang sa Other Costs ang mga buwis/government fees, prepaids, paunang escrow payments, at iba pang mga item.

- ✓ Ipinapakita ng pahina 2 ang Loan Costs at Other Costs sa ilalim ng “Closing Cost Details”
- ✓ Nahahati ang Loan Costs sa origination charges, mga serbisyong hindi hinanap ng borrower, at mga serbisyong hinanap ng borrower
- ✓ Kabilang sa Other Costs ang government fees, prepaids, at paunang escrow payments

4.33 Alternatibong Talahanayan ng Payoffs and Payments

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), para sa mga transaksyong walang nagbebeenta at para sa mga kasabay na pautang na may subordinate lien kung saan ang Closing Disclosure ng first lien ay sumasaklaw sa buong transaksyon ng nagbebeenta, maaaring ipalit ang isang talahanayan ng Payoffs and Payments para sa talahanayan ng Summaries of Transactions.

- ✓ Ang mga transaksyong walang nagbebeenta ay maaaring gumamit ng alternatibong talahanayan ng Payoffs and Payments (§ 1026.38(e)(4) at (t)(5)(vii)(B))
- ✓ Ang mga pagbawas sa principal (hal., upang ituwid ang mga paglabag sa tolerance) ay isinisiwalat sa talahanayan ng Summaries of Transactions o sa alternatibong talahanayan ng Payoffs and Payments

4.34 Iba Pang Mga Gastos at Mga Credit mula sa Lender

Sa ilalim ng pederal na batas (§ 1026.38(g)(4), (h)), ang mga item na Other ay kinabibilangan ng mga gastos na hindi kinakailangan sa Loan Estimate tulad ng real estate brokerage fees, HOA/condo fees na binabayaran sa consummation, home warranties, at inspection fees. Ang Total Closing Costs (Borrower-Paid) ay lahat ng consumer closing costs na binawasan ng Lender Credits. Ang mga pangkalahatang lender credits (anuman ang pinagmulan) ay ipinapakita bilang Lender Credits; kasama rin ang anumang offset upang ayusin ang labis na singil.

- ✓ Kasama sa iba pang mga gastos ang real estate brokerage fees, HOA/condo fees, home warranties, at inspection fees.
- ✓ Ang Total Closing Costs (Borrower-Paid) = consumer closing costs minus Lender Credits.
- ✓ Ang earnest money deposit ay hindi nakakaapekto sa halaga ng real estate commission sa CD.

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 Tatlong Pagbabago na Nagdudulot ng Bagong Tatlong-Araw na Paghihintay

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), tatlong pagbabago lamang bago ang consummation ang nagdudulot ng bagong tatlong-business-day na panahon ng paghihintay: nagiging hindi tumpak ang ibinunyag na APR, nagbabago ang loan product, o may idinagdag na prepayment penalty. Lahat ng iba pang pagbabago ay nangangailangan ng naitamang disclosure sa o bago ang consummation ngunit walang bagong panahon ng paghihintay.

- ✓ Kailangan ang bagong tatlong-araw na panahon ng paghihintay kung nagiging hindi tumpak ang ibinunyag na APR (§ 1026.19(f)(2)(ii)(A))
- ✓ Kailangan ang bagong tatlong-araw na panahon ng paghihintay kung nagbabago ang loan product (§ 1026.19(f)(2)(ii)(B))
- ✓ Kailangan ang bagong tatlong-araw na panahon ng paghihintay kung may idinagdag na prepayment penalty (§ 1026.19(f)(2)(ii)(C))
- ✓ Ang lahat ng iba pang pagbabago ay nangangailangan ng naitamang disclosure sa o bago ang consummation, walang bagong panahon ng paghihintay (§ 1026.19(f)(2)(i))

5.2 Rate Lock Pagkatapos ng Paunang Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), kung ang rate ng interes ay naka-lock pagkatapos ibigay ng creditor ang Closing Disclosure at ang mga singil o termino ay nagiging hindi tumpak dahil dito, dapat magbigay ang creditor ng naitamang Closing Disclosure sa o bago ang consummation. Kung ang rate lock ay nagpapaging hindi tumpak sa dating isiniwalat na APR, magsisimula ang bagong tatlong-business-day na panahon ng paghihintay.

- ✓ Kailangan ang naitamang Closing Disclosure kung ang rate lock ay nagpapaging hindi tumpak sa mga singil o termino
- ✓ Kung ang mga singil o termino ay hindi nagiging hindi tumpak dahil sa rate lock, hindi kailangan ang naitamang Closing Disclosure
- ✓ Kung ang rate lock ay nagpapaging hindi tumpak sa APR, dapat ibigay ang naitamang disclosure nang hindi bababa sa tatlong business day bago ang consummation
- ✓ Dapat i-update ang mga naitamang disclosure batay sa pinakamahusay na impormasyong makatwirang makukuha

5.3 Tatlong Kategoriya ng Mga Kinakailangang Pagwawasto

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), kinakailangan ang naitamang Closing Disclosure na may lahat ng nabagong termino kapag ang mga pagbabago ay gumagawa sa disclosure na hindi tumpak. May tatlong kategoriya: mga pagbabago bago ang pagtatapos ng transaksyon na nangangailangan ng bagong panahon ng paghihintay, mga pagbabago bago ang pagtatapos ng transaksyon na hindi nangangailangan nito, at mga pagbabago pagkatapos ng pagtatapos ng transaksyon.

- ✓ Kinakailangan ang mga pagwawasto sa tatlong kategoriya sa ilalim ng § 1026.19(f)(2): bago ang pagtatapos ng transaksyon na may bagong panahon ng paghihintay, bago ang pagtatapos ng transaksyon na wala nito, at pagkatapos ng pagtatapos ng transaksyon
- ✓ Ang naitamang Closing Disclosure ay dapat naglalaman ng lahat ng nabagong termino
- ✓ Maaaring gamitin ang naitamang Closing Disclosure upang i-reset ang mga tolerance kapag may nabagong pangyayari o kaganapang nag-trigger

5.4 Kamalian sa APR at Labis na APR

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA, CFPB), kung ang pagbabago ng APR ay magdudulot ng bagong panahon ng paghihintay ay nakasalalay sa kawastuhan ng APR sa ilalim ng § 1026.22(a). Kahit ang isang labis na APR ay maaaring ituring na hindi tumpak sa ilalim ng Regulation Z, na posibleng mangailangan ng bagong panahon ng paghihintay.

- ✓ Ang kawastuhan ng APR ay tinutukoy sa ilalim ng § 1026.22(a), na may mga espesyal na tuntunin sa mortgage sa § 1026.22(a)(4)
- ✓ Ang isang labis na APR ay maaaring hindi pa rin tumpak at magdulot ng bagong panahon ng paghihintay na tatlong araw

5.5 Karapatan ng Konsyumer na Suriin ang Closing Disclosure

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), para sa mga pagbabago maliban sa APR, loan product, o pagdaragdag ng prepayment penalty, hindi kinakailangan ng creditor na ibigay ang naitamang Closing Disclosure hanggang sa araw ng consummation. Gayunpaman, may karapatan ang konsyumer na suriin ang Closing Disclosure sa araw ng negosyo bago ang consummation, at ang nasuring disclosure na iyon ay dapat magpakita ng anumang mga pagbabago sa gastos o termino na alam ng creditor sa oras na iyon.

- ✓ Para sa mga pagbabagong hindi APR/produkto ng pautang/prepayment penalty, ang naitamang Closing Disclosure ay kailangan lamang ibigay pagsapit ng araw ng consummation
- ✓ May karapatan ang konsyumer na suriin ang Closing Disclosure sa araw ng negosyo bago ang consummation
- ✓ Ang nasuring Closing Disclosure ay dapat magpakita ng mga pagbabagong alam ng creditor noong sinuri ito



Maaaring mag-ayos ang mga creditor para sa mga settlement agent na payagan ang mga konsyumer na suriin ang Closing Disclosure

5.6 Naitamang Closing Disclosure Pagkatapos ng Consummation

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), kailangang magbigay ang mga creditor ng naitamang Closing Disclosure kung may pangyayaring kaugnay ng settlement na nangyari sa loob ng 30-calendar-day na panahon pagkatapos ng consummation na ginagawang hindi tumpak ang disclosure at nagbabago sa halagang binabayaran ng consumer. Ang naitamang disclosure ay dapat ihatid o ipadala sa koreo nang hindi lalampas sa 30 calendar days pagkatapos matanggap ng creditor ang sapat na impormasyon.

- ✓ Kinakailangan ang naitamang Closing Disclosure para sa mga pangyayaring settlement sa loob ng 30 calendar days pagkatapos ng consummation na nagbabago sa mga halagang binabayaran ng consumer
- ✓ Dapat ihatid o ipadala sa koreo ang naitamang disclosure sa loob ng 30 calendar days mula sa pagtanggap ng sapat na impormasyon
- ✓ Ang mga pagbabago lamang sa per-diem interest ay hindi nagdudulot ng pangangailangan para sa naitamang Closing Disclosure
- ✓ Isang halimbawang nangangailangan ng pagwawasto ay ang recording fee na naiiba sa isiniwalat; ang mga walang kaugnayang pangyayari tulad ng pagtaas ng buwis ay hindi nangangailangan ng pagwawasto

5.7 Mga Clerical Error at 60-Araw na Panahon ng Pagwawasto

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang mga creditor ay dapat magbigay ng naitamang Closing Disclosure upang itama ang mga non-numerical clerical error at idokumento ang mga pagwawasto para sa mga paglabag sa tolerance nang hindi lalampas sa 60 araw sa kalendaryo pagkatapos ng consummation. Ang isang error ay clerical lamang kung hindi ito nakakaapekto sa isang numerical disclosure o sa mga kinakailangan sa timing/delivery.

- ✓ Ang mga non-numerical clerical error ay dapat itama sa loob ng 60 araw sa kalendaryo pagkatapos ng consummation
- ✓ Ang isang error ay clerical lamang kung hindi ito nakakaapekto sa isang numerical disclosure o sa mga kinakailangan sa timing/delivery
- ✓ Ang pagbanggit ng maling settlement service provider ay clerical; ang maling address ng property (na nakakaapekto sa delivery) ay HINDI clerical

5.8 Itinamang Closing Disclosure ng Ahente ng Settlement para sa Tagapagbenta

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang mga ahente ng settlement ay dapat magbigay ng itinamang Closing Disclosure kung ang isang pangyayaring kaugnay ng settlement sa loob ng 30 araw pagkatapos ng pagkakumpleto ng transaksyon ay ginagawang hindi tumpak ang Closing Disclosure at nagbabago sa halagang aktwal na binayaran ng tagapagbenta. Dapat itong ihatid o ipadala sa koreo sa loob ng 30 araw ng kalendaryo mula nang makatanggap ng sapat na impormasyon.

- ✓ Dapat ituwid ng mga ahente ng settlement ang Closing Disclosure para sa mga pagbabago sa halagang binayaran ng tagapagbenta mula sa mga pangyayari sa loob ng 30 araw pagkatapos ng pagkakumpleto ng transaksyon
- ✓ Ang itinamang Closing Disclosure ay dapat ihatid o ipadala sa koreo sa loob ng 30 araw ng kalendaryo mula nang makatanggap ng sapat na impormasyon

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 Saklaw ng Mga Construction Loan

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), ang mga construction loan na closed-end consumer credit transaction at may real property o cooperative unit bilang collateral ay saklaw ng TILA-RESPA Rule. Ang open-end (HELOC), business-purpose, o non-consumer construction loan ay hindi saklaw.

- ✓ Ang mga closed-end consumer construction loan na may real property o cooperative unit bilang collateral ay saklaw ng TILA-RESPA Rule
- ✓ Ang open-end, business-purpose, o non-consumer construction loan ay HINDI saklaw

6.2 Mga Opsyon sa Paghahayag: Isa kumpara sa Dalawang Transaksyon

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), maaaring ihayag ng isang creditor ang construction-permanent loan bilang isang transaksyon (iisang Loan Estimate at Closing Disclosure na sumasaklaw sa dalawang yugto) o bilang dalawang magkahiwalay na transaksyon (magkahiwalay na LE at CD para sa bawat yugto). Ang pagpiling ito ay independiyente sa kung may isa o dalawang closing.

- ✓ Maaaring ihayag ang isang construction-permanent loan bilang isang transaksyon o bilang dalawang magkahiwalay na transaksyon
- ✓ Ang paghahayag bilang dalawang transaksyon ay hindi nangangailangan ng dalawang magkahiwalay na closing, promissory note, o kontrata
- ✓ Maaaring ihayag ang isang transaksyon kahit na may magkahiwalay na construction at permanent na closing
- ✓ Ang Appendix D ay naglalaan ng mga paraan upang matantya ang interes para sa mga construction loan na may maraming advance

6.3 Timing ng Loan Estimate sa Mga Construction Loan

Sa ilalim ng federal law (TILA/RESPA, CFPB), para sa two-transaction disclosures, dapat magbigay ang creditor ng Loan Estimate sa loob ng tatlong business days mula sa application para sa bawat phase. Kung sabay ang dalawang application, ang LE(s) ay dapat ibigay sa loob ng tatlong business days mula sa application na iyon. Ang paggamit ng hiwalay na disclosures para sa permanent phase ay nagpapahintulot ng binagong LE anumang oras bago ang 60 araw bago ang consummation.

- ✓ Ang Loan Estimate ay dapat ihatid o ipadala sa koreo sa loob ng tatlong business days mula sa pagtanggap ng application para sa bawat phase
- ✓ Kung ang dalawang phase ay pinagsamang inaplayan, ang LE(s) ay dapat ibigay sa loob ng tatlong business days mula sa pinagsamang application
- ✓ Ang hiwalay na permanent-phase disclosures ay nagpapahintulot ng binagong Loan Estimate hanggang 60 araw bago ang consummation

6.4 Karagdagang mga Pagsisiwalat ng TILA-RESPA

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA-RESPA Rule, CFPB), bukod sa Loan Estimate at Closing Disclosure, naaapektuhan din ng patakaran ang ilang pagsisiwalat pagkatapos ng consummation na ibinibigay ng mga creditor at servicer, kabilang ang Escrow Closing Notice (§ 1026.20(e)) at Partial Payment Policy Disclosure (§ 1026.39(a) at (d)). Ang iba pang mga abiso ng Regulation Z, tulad ng mga abiso sa pagsasaayos ng interest rate sa ilalim ng § 1026.20, ay maaaring kailanganin pa rin.

- ✓ Kasama sa TILA-RESPA Rule ang Escrow Closing Notice (§ 1026.20(e)) at Partial Payment Policy Disclosure (§ 1026.39)
- ✓ Ang mga abiso sa pagsasaayos ng interest rate sa ilalim ng § 1026.20 ay maaaring kailanganin pa rin bilang karagdagan sa integrated disclosures

6.5 Tiyempo at Saklaw ng Escrow Closing Notice

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.20(e), CFPB), para sa mga utang na saklaw ng kinakailangan, ang nagpapautang o servicer ay dapat magbigay ng Escrow Closing Notice nang hindi lalampas sa tatlong araw ng negosyo bago kanselahin ang escrow account ng consumer. Dapat itong ibigay bago kanselahin ang isang escrow account na itinatag kaugnay ng closed-end na transaksyon sa consumer credit na sinigurado ng first lien sa real property o isang tirahan, maliban sa mga reverse mortgage. Kasama sa tirahan ang mobile home o cooperative unit.

- ✓ Ang Escrow Closing Notice ay dapat ibigay nang hindi bababa sa 3 araw ng negosyo bago kanselahin ang escrow account (§ 1026.20(e)(5))
- ✓ Nalalapat sa mga closed-end na transaksyon na sinigurado ng first lien sa real property o isang tirahan, maliban sa mga reverse mortgage
- ✓ Kasama sa isang tirahan ang mobile home o cooperative unit (§ 1026.2(a)(19))

6.6 Kinakailangang Nilalaman ng Escrow Closing Notice

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA, Regulation Z § 1026.20(e), ipinapatupad ng CFPB), ang mga creditor at servicer ay dapat magbigay ng Escrow Closing Notice kapag kanselado na ang escrow (impound/trust) account ng consumer. Ang paunawa ay dapat maglaman ng mga partikular na mandatoryong pagsisiwalat upang maunawaan ng consumer ang mga kahihinatnan ng pagkawala ng escrow account, lalo na na kailangan na nilang direktang magbayad ng property taxes at homeowner's insurance.

- ✓ Dapat isiwalat ng paunawa ang petsa kung kailan magsasara ang escrow account, na maaari rin itong tawaging impound o trust account, at ang dahilan ng pagsasara
- ✓ Dapat itong magbabala na kung walang escrow, kailangang direktang bayaran ng consumer ang lahat ng gastos sa property (mga buwis, homeowner's insurance), posibleng sa isa o dalawang malalaking bayad bawat taon
- ✓ Dapat isama ang talahanayang “Cost to you” na naglilista ng anumang “Escrow Closing Fee” na sinisingil
- ✓ Dapat sabihin ang mga kahihinatnan ng hindi pagbabayad ng mga gastos sa property at magbigay ng numero ng telepono para sa karagdagang impormasyon

6.7 Pag-tiyempo ng Paghahatid ng Abiso sa Pagsasara ng Escrow

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.20(e)(5), CFPB), ang pag-tiyempo ng paghahatid ng Abiso sa Pagsasara ng Escrow ay depende sa kung hiniling ng konsyumer ang pagkansela o kinansela ito para sa ibang dahilan. Nalalapat ang mailbox rule upang matukoy ang pagtanggap.

- ✓ Kung hiniling ng konsyumer ang pagkansela, dapat matanggap ng konsyumer ang abiso nang hindi lalampas sa 3 araw ng negosyo bago isara ang account
- ✓ Kung kinansela para sa anumang ibang dahilan, dapat matanggap ng konsyumer ang abiso nang hindi lalampas sa 30 araw ng negosyo bago isara ang account
- ✓ Sa ilalim ng mailbox rule, kung hindi personal na inihatid, itinuturing na natanggap ng konsyumer ang abiso 3 araw ng negosyo pagkatapos itong ipadala sa koreo o ihatid
- ✓ Ang araw ng negosyo ay nangangahulugang lahat ng araw sa kalendaryo maliban sa mga Linggo at tinukoy na pederal na legal na pampublikong holiday (ang ‘specific’ na kahulugan ng araw ng negosyo na ginagamit para sa Closing Disclosure)

6.8 Pagbubunyag ng Halaga para sa mga Pautang sa Konstruksyon

Sa ilalim ng pederal na batas (TILA/RESPA, CFPB), kung isisiwalat ng nagpapautang ang presyo ng pagbebenta o halaga ay depende kung ang transaksyon ay may nagbebenta at kung alam ang presyo ng pagbebenta. Kung may nagbebenta, isiwalat ang presyo ng pagbebenta sa kontrata; kung walang nagbebenta (hal., pagmamay-ari na ng konsyumer ang lupa), isiwalat ang halagang na-appraise kung may pagtatasa, o ang tinantyang halaga kung wala.

- ✓ Sa mga transaksyong may nagbebenta, isiwalat ang presyo ng pagbebenta sa kontrata; kung hindi alam sa LE, isiwalat ang tinantyang/na-appraise na halaga
- ✓ Sa mga transaksyong walang nagbebenta, isiwalat ang halagang na-appraise kung may pagtatasa, kung wala ay ang tinantyang halaga
- ✓ Sa Closing Disclosure, isiwalat ang halagang ginamit upang aprubahan ang transaksyong pang-utang, kasama ang mga pagpapabuti kung ginamit sa pag-apruba
- ✓ Kung walang sariling tantiya, maaaring gamitin ng nagpapautang ang tantiya na ibinigay ng konsyumer sa aplikasyon

6.9 Mga Kinakailangan sa Pormat para sa Abiso sa Pagsasara ng Escrow

Sa ilalim ng pederal na batas (Regulation Z § 1026.20(e)(4), CFPB), ang Abiso sa Pagsasara ng Escrow ay dapat tumugon sa mga partikular na pamantayan sa pormat upang matiyak na ito ay malinaw at kapansin-pansin sa consumer, na hinango sa form H-29 sa Appendix H ng Regulation Z.

- ✓ Ang mga pagsisiwalat ay dapat malinaw at kapansin-pansin, nasa makatwirang mauunawaang anyo at madaling mapansin
- ✓ Dapat nakasulat sa font na hindi bababa sa 10-point
- ✓ Dapat pinagsama-sama sa harapang bahagi ng isang pahinang dokumento, hiwalay sa iba pang materyales, at halos kapareho ng modelong form H-29

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 Mga Limitasyon sa Utang para sa Deduksyon ng Interes sa Home Mortgage

Sa ilalim ng pederal na batas (Internal Revenue Code, pinangangasiwaan ng IRS), maaaring ibawas ng mga nagbabayad ng buwis ang interes sa home mortgage sa limitadong halaga ng kwalipikadong utang. Ang kasalukuyang limitasyon ay ang unang \$750,000 (\$375,000 kung mag-asawang naghahain nang hiwalay) ng pagkakautang. Ang mas mataas na limitasyon na \$1 milyon (\$500,000 kung mag-asawang naghahain nang hiwalay) ay nalalapat sa acquisition debt na natamo bago ang Disyembre 16, 2017.

- ✓ Ang kasalukuyang limitasyon sa deduksyon para sa acquisition debt ay \$750,000 (\$375,000 kung mag-asawang naghahain nang hiwalay)
- ✓ Ang utang na natamo bago ang Disyembre 16, 2017 ay gumagamit ng mas mataas na limitasyong \$1 milyon (\$500,000 kung mag-asawang naghahain nang hiwalay)
- ✓ Ang mga limitasyon sa dolyar ay nalalapat sa pinagsamang mga mortgage sa pangunahing bahay at ikalawang bahay

7.2 Paghihigpit sa Interes ng Home Equity Loan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang interes sa home equity loan o linya ng kredito ay maaaring ibawas lamang kung ang halaga ng pautang ay ginamit upang bumili, magtayo, o lubos na pagbutihin ang bahay na nagsisilbing seguridad sa pautang. Kung ang halaga ng pautang ay ginamit para sa iba pang layunin (hal., pagbabayad ng kotse o personal na gastusin), ang interes ay HINDI maaaring ibawas anuman ang panahon kung kailan natamo ang utang.

- ✓ Ang interes ng home equity loan ay maibabawas lamang kung ang halaga ng pautang ay ginagamit upang bumili, magtayo, o lubos na pagbutihin ang bahay na nagsisilbing seguridad.
- ✓ Ang pautang ay dapat na nakaseguro sa pangunahing o pangalawang tahanan ng nagbabayad ng buwis (kuwalipikadong tirahan).
- ✓ Naaangkop ang paghihigpit na ito anuman ang panahon kung kailan natamo ang pagkakautang.

7.3 Mga Kondisyon para Ibawas ang Interes sa Home Mortgage

Sa ilalim ng pederal na batas, ang interes sa home mortgage ay anumang interes na binabayaran sa isang utang na naka-secure sa pangunahing tirahan o ikalawang tirahan. Upang maibawas ito, dapat mag-file ang taxpayer ng Form 1040/1040-SR at mag-itemize sa Schedule A, at ang mortgage ay dapat na secured debt sa isang qualified home kung saan may ownership interest ang taxpayer. Dapat parehong nagnanais ang borrower at lender na mabayaran ang utang.

- ✓ Dapat i-itemize ng taxpayer ang mga deduction sa Schedule A (Form 1040)
- ✓ Ang mortgage ay dapat na secured debt sa isang qualified home na may ownership interest
- ✓ Dapat parehong nagnanais ang borrower at lender na mabayaran ang utang

7.4 Tatlong Kategoriya ng Interes na Ganap na Maibabawas

Sa ilalim ng pederal na batas, ang lahat ng interes sa mortgage ay ganap na maibabawas kung ang mga mortgage ay nabibilang sa isa sa tatlong kategoriya: (1) grandfathered debt na kinuha noong o bago ang Oktubre 13, 1987; (2) utang para sa pagkuha ng tahanan pagkatapos ng Oktubre 13, 1987 at bago ang Disyembre 16, 2017 na may kabuuang \$1 milyon o mas mababa (\$500,000 MFS); o (3) utang para sa pagkuha ng tahanan pagkatapos ng Disyembre 15, 2017 na may kabuuang \$750,000 o mas mababa (\$375,000 MFS).

- ✓ Ang grandfathered debt (noong o bago ang Oktubre 13, 1987) ay ganap na maibabawas nang walang limitasyon sa dolyar
- ✓ Ang limitasyon ng utang para sa pagkuha ng tahanan bago ang Disyembre 16, 2017 ay \$1 milyon (\$500,000 MFS)
- ✓ Ang limitasyon ng utang para sa pagkuha ng tahanan pagkatapos ng Disyembre 15, 2017 ay \$750,000 (\$375,000 MFS)

7.5 Kahulugan at Mga Limitasyon ng Utang para sa Pagkuha ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang utang para sa pagkuha ng tahanan ay isang mortgage na kinuha pagkatapos ng Oktubre 13, 1987, upang bumili, magtayo, o lubos na mapabuti ang isang kwalipikadong tahanan at sinigurado ng tahananang iyon. Ang limitasyon ay \$1 milyon (\$500,000 MFS) para sa utang na sinigurado bago ang Disyembre 16, 2017, at \$750,000 (\$375,000 MFS) para sa utang na sinigurado pagkatapos ng Disyembre 15, 2017. Ang mga limitasyong ito ay binabawasan ng grandfathered debt.

- ✓ Ang utang para sa pagkuha ng tahanan ay dapat gamitin upang bumili, magtayo, o lubos na mapabuti ang isang kwalipikadong tahanan
- ✓ Ang limitasyon bago ang Disyembre 16, 2017 ay \$1 milyon (\$500,000 MFS); ang limitasyon pagkatapos ng Disyembre 15, 2017 ay \$750,000 (\$375,000 MFS)
- ✓ Ang limitasyon ng utang para sa pagkuha ay binabawasan (hindi bababa sa zero) ng grandfathered debt

7.6 Kinakailangan para sa Utang na May Kolateral

Sa ilalim ng pederal na batas, ang interes sa mortgage ay maibabawas lamang kung ang utang ay may kolateral. Ang utang na may kolateral ay ang utang kung saan pumipirma ang nagbabayad ng buwis ng isang instrumento (mortgage, deed of trust, o land contract) na ginagawang kolateral ang tahanan para sa utang, sa kondisyon na kayang bayaran ng tahanan ang utang kapag nag-default, at ang instrumentong iyon ay nairehistro o naperpekto sa ilalim ng naaangkop na batas ng estado o lokal.

- ✓ Dapat gawin ng instrumento ang tahanan bilang kolateral para sa pagbabayad ng utang
- ✓ Sa kaso ng default, dapat kayang bayaran ng tahanan ang utang
- ✓ Dapat nairehistro o naperpekto ang utang sa ilalim ng batas ng estado o lokal

7.7 Kahulugan ng Kwalipikadong Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang kwalipikadong tahanan ay ang pangunahing tahanan o pangalawang tahanan ng nagbabayad ng buwis. Kasama sa tahanan ang isang bahay, condominium, kooperatiba, mobile home, house trailer, o bangka na may mga pasilidad para sa pagtulog, pagluluto, at palikuran. Ang isang nagbabayad ng buwis ay maaaring magkaroon lamang ng isang pangunahing tahanan sa isang pagkakataon.

- ✓ Dapat may mga pasilidad para sa pagtulog, pagluluto, at palikuran ang isang tahanan upang maging kwalipikado.
- ✓ Maaaring magkaroon ang isang nagbabayad ng buwis ng isang pangunahing tahanan lamang sa anumang oras.
- ✓ Ang interes sa isang tahanan bukod sa pangunahing/pangalawang tahanan ay mababawas lamang para sa mga layuning pangnegosyo/pamumuhunan.

7.8 Refinanced na Utang sa Pagkuha ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang secured debt na ginamit upang i-refinance ang utang sa pagkuha ng tahanan ay itinuturing na utang sa pagkuha ng tahanan, ngunit hanggang sa balanse lamang ng lumang mortgage principal bago mismo ang refinancing. Anumang karagdagang halaga na hindi ginamit upang bumili, magtayo, o lubos na mapabuti ang tahanan ay hindi utang sa pagkuha.

- ✓ Ang refinanced na utang sa pagkuha ay kwalipikado lamang hanggang sa natitirang principal ng lumang mortgage
- ✓ Ang sobrang cash-out na hindi ginamit upang pagbutihin ang tahanan ay hindi utang sa pagkuha ng tahanan
- ✓ Ang refinanced na utang ay dapat manatiling secured ng kwalipikadong tahanan

7.9 Utang na Grandfathered

Sa ilalim ng pederal na batas, ang isang mortgage na kinuha bago ang Oktubre 14, 1987 (at ginagarantiyahan ng tahanan noong Oktubre 13, 1987 at tuloy-tuloy pagkatapos) ay utang na grandfathered. Ang lahat ng interes sa utang na grandfathered ay ganap na maaaring ibawas anuman ang paraan ng paggamit sa mga nalikom, ngunit binabawasan ng halaga ng utang na grandfathered ang limitasyon sa utang para sa pagkuha ng tahanan.

- ✓ Ang utang na grandfathered ay ginagarantiyahan ng kwalipikadong tahanan noong at pagkatapos ng Oktubre 13, 1987
- ✓ Hindi mahalaga kung paano ginamit ang mga nalikom para sa utang na grandfathered
- ✓ Ang interes sa utang na grandfathered ay ganap na maaaring ibawas ngunit binabawasan ang limitasyon sa utang para sa pagkuha ng tahanan

7.10 Mga Tuntunin sa Paggamit ng Ikalawang Tahanan para sa Pagpapaupa

Sa ilalim ng pederal na batas, ang isang ikalawang tahanan na hindi iniaalok para paupahan ay maaaring ituring na isang kwalipikadong tahanan nang walang personal na paggamit. Kung pinaupahan nang bahagi ng taon, kailangan din itong gamitin ng nagbabayad ng buwis bilang tahanan nang mahigit 14 na araw o mahigit 10% ng mga araw na pinaupahan ito sa patas na halaga ng renta, alinman ang mas mahaba, o ituturing ito na ari-arian na pinaupahan, hindi ikalawang tahanan.

- ✓ Ang ikalawang tahanan na hindi pinaupahan ay kwalipikado nang walang anumang personal na paggamit sa loob ng taon
- ✓ Kung pinaupahan, dapat gamitin nang mahigit 14 na araw O mahigit 10% ng mga araw ng pagpapaupa, alinman ang mas mahaba
- ✓ Isang ikalawang tahanan lamang ang maaaring ituring na kwalipikadong ikalawang tahanan bawat taon

7.11 Mortgage na Itinuturing na Ginamit sa Pagbili/Pagtatayo ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang mortgage na nakaseguro ng isang kwalipikadong tahanan ay maaaring ituring na utang sa pagkuha kahit na ang mga nalikom ay hindi direktang ginamit sa pagbili/pagtatayo/pagpapabuti, kung ang tahanan ay binili sa loob ng 90 araw bago o pagkatapos kumuha ng mortgage, o ang mortgage ay kinuha sa loob ng 24 na buwan bago o 90 araw pagkatapos ng gawaing pagtatayo/pagpapabuti.

- ✓ Ang tahanan na binili sa loob ng 90 araw bago/pagkatapos ng mortgage ay maaaring ituring na utang sa pagkuha
- ✓ Ang mortgage na kinuha sa loob ng 90 araw pagkatapos ng pagkumpleto ay sumasaklaw sa mga gastos na natamo sa loob ng 24 na buwan bago ang pagkumpleto
- ✓ Ang utang sa pagkuha ay limitado sa gastos ng tahanan kasama ang mga malalaking pagpapabuti

CHAPTER 8

Points

8.1 Kahulugan ng Mga Points at Pangkalahatang Tuntunin

Sa ilalim ng pederal na batas, ang mga points ay mga bayad na binabayaran ng nanghihiram upang makakuha ng home mortgage (kilala rin bilang loan origination fees, maximum loan charges, loan discount, o discount points). Dahil ang mga points ay prepaid interest, ang pangkalahatang tuntunin ay nangangailangan na ibawas ang mga ito nang ratably sa buong panahon ng utang sa halip na buo sa taon na binayaran.

- ✓ Ang mga points ay maaaring tawaging loan origination fees, loan discount, o discount points
- ✓ Pangkalahatang tuntunin: ang mga points ay prepaid interest na ibinabawas nang ratably sa buong panahon ng utang
- ✓ Itinuturing na binayaran ng nanghihiram ang anumang points na binayaran ng nagbebenta para sa mortgage ng nanghihiram

8.2 Pagbawas ng Buong Points sa Taon na Binayaran

Sa ilalim ng federal law, ang mga points ay maaaring ibawas nang buo sa taon na binayaran kung natutugunan ang lahat ng siyam na pagsubok, kabilang ang: ang pautang ay sinigurado ng pangunahing tahanan, ang pagbabayad ng points ay isang matatag na kasanayan sa negosyo sa lugar, ang points ay hindi lumalampas sa pamantayan ng lugar, ginagamit ang cash method ng accounting, ang pautang ay bumibili o nagtatayo ng pangunahing tahanan, at ang points ay kinukuwenta bilang porsyento ng principal at malinaw na nakasaad sa pahayag ng settlement.

- ✓ Ang pautang ay dapat na nakaseguro ng pangunahing tahanan ng nagbabayad ng buwis at ginagamit upang bilhin o itayo ang nasabing pangunahing tahanan
- ✓ Ang pagbabayad ng points ay dapat na isang matatag na kasanayan at hindi lumalampas sa mga pamantayan ng lugar
- ✓ Ang mga points ay dapat kuwentahin bilang porsyento ng principal at malinaw na nakasaad sa pahayag ng settlement

8.3 Mga Points sa Pangalawang Tahanan at Refinancing

Sa ilalim ng batas federal, ang mga points na ibinayad sa isang utang na sinigurado ng PANGALAWANG tahanan ay hindi maaaring ibawas nang buo sa taon na binayaran — dapat ibawas ang mga ito sa buong panahon ng utang. Gayundin, ang mga points na ibinayad upang i-refinance ang isang mortgage ay karaniwang hindi maaaring ibawas nang buo sa taon na binayaran, ngunit ang bahaging nauugnay sa malaking pagpapabuti ng pangunahing tahanan ay maaaring ibawas nang buo.

- ✓ Ang mga points sa pangalawang tahanan ay dapat ibawas sa buong panahon ng utang, hindi sa taon na binayaran
- ✓ Ang mga points sa refinancing ay karaniwang ibinabawas sa buong panahon ng utang
- ✓ Ang mga points sa isang utang upang makabuluhang pagbutihin ang pangunahing tahanan ay maaaring ibawas nang buo kung natutugunan ang mga pagsubok 1-6

8.4 Mga Halagang Sinisingil para sa mga Serbisyo ay Hindi Points

Sa ilalim ng pederal na batas, ang mga halagang sinisingil ng lender para sa mga partikular na serbisyo ay hindi mababawas na interes o points. Kabilang dito ang mga bayad sa appraisal, VA funding fee, premium sa mortgage insurance, notary fee, at mga gastos sa paghahanda ng mortgage note o deed of trust.

- ✓ Ang mga singil sa serbisyo (appraisal, notary, VA funding fee) ay hindi mababawas bilang points
- ✓ Ang mga halagang ito ay hindi maaaring ibawas sa taon na binayaran o sa buong panahon ng loan
- ✓ Ang points ay dapat prepaid interest, hindi bayad para sa mga partikular na serbisyo

8.5 Mga Points na Binabayaran ng Nagbebenta

Sa ilalim ng pederal na batas, ang mga points na binayaran ng nagbebenta (kabilang ang mga bayad sa paglalagay ng loan) ay itinuturing na parang binayaran ng bumibili. Dapat bawasan ng bumibili ang basis ng bahay ng halaga ng mga points na binayaran ng nagbebenta at maaari niyang i-deduct ang mga ito. Hindi maaaring i-deduct ng nagbebenta ang mga ito bilang interes ngunit itinuturing niya ang mga ito bilang gastos sa pagbebenta na nagpapababa ng amount realized.

- ✓ Itinuturing ng bumibili ang mga points na binayaran ng nagbebenta na parang siya ang nagbayad at binabawasan ang basis ng bahay ng halagang iyon
- ✓ Hindi maaaring i-deduct ng nagbebenta ang mga points na binayaran ng nagbebenta bilang interes — ang mga ito ay gastos sa pagbebenta
- ✓ Maaaring i-deduct ng bumibili ang mga points na binayaran ng nagbebenta sa taon na binayaran ang mga ito kung natutugunan ang lahat ng pagsubok sa Deduction Allowed in Year Paid

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 Mga Dayuhang Tao na Napapailalim sa Withholding

Sa ilalim ng federal law (IRS), ang withholding sa kita mula sa U.S. source (kabilang ang mga disposition ng mga USRPI) ay nalalapat lamang sa mga dayuhang tao — hindi sa mga U.S. person. Kasama sa isang dayuhang tao ang nonresident alien na indibidwal, dayuhang korporasyon, dayuhang partnership, dayuhang trust, at dayuhang estate. Ang pagtukoy kung ang payee/tagapagbenta ay dayuhan o U.S. person ay sentro sa kung kailangan ba ang withholding sa isang transaksyon sa real estate.

- ✓ Nalalapat lamang ang withholding kung ang payee/transferor ay dayuhang tao; ang mga U.S. person ay exempt
- ✓ Ang nonresident alien ay isang indibidwal na hindi U.S. citizen o resident alien
- ✓ Ang resident alien (green card test o substantial presence test) ay itinuturing na U.S. person at hindi napapailalim sa nonresident withholding

9.2 Pananagutan ng Ahente sa Pagpigil ng Buwis

Sa ilalim ng pederal na batas (IRS), ang isang ahente sa pagpigil ng buwis ay personal na mananagot para sa anumang buwis na kinakailangang pigilin, na independyente sa sariling pananagutan sa buwis ng dayuhang tao. Sa real estate, ginagawa nitong responsable ang bumibili/transferee (o kanilang ahente) sa pagpigil ng buwis sa mga pagbili mula sa mga dayuhang nagbebenta. Ang pagkabigong magpigil ay naglalantad sa ahente sa buwis, interes, at mga parusa.

- ✓ Ang isang ahente sa pagpigil ng buwis ay personal na mananagot para sa buong buwis na kinakailangang pigilin
- ✓ Ang pananagutang ito ay independyente sa pananagutan sa buwis sa Estados Unidos ng dayuhang tao
- ✓ Kung ang ahente sa pagpigil ng buwis ay nabigong magpigil at ang dayuhang tao ay hindi nagbabayad, pareho silang mananagot para sa buwis, interes, at mga parusa

9.3 Mga Pederal na Rate ng Withholding sa mga Pagbabayad na May Kaugnayan sa Real Estate

Sa ilalim ng pederal na batas (IRS Publication 515, Chart C), may mga partikular na statutory withholding rate na nalalapat sa mga pagbabayad sa mga dayuhan maliban kung binabawasan ng tax treaty. Dapat malaman ng mga kandidato sa pagsusulit sa real estate ang mga rate na may kaugnayan sa FIRPTA at ang pangkalahatang default rate. Ang pangkalahatang rate sa kita mula sa U.S. source na hindi epektibong konektado sa isang U.S. trade or business ay 30%.

- ✓ Ang mga disposisyon ng USRPI ay may withholding na 15% (21% para sa mga partikular na distribusyon ng entity)
- ✓ Ang mga disposisyon ng partnership interests sa ilalim ng section 1446(f) ay may withholding na 10%
- ✓ Ang default withholding rate sa lahat ng iba pang U.S. source income na napapailalim sa withholding ay 30%
- ✓ Ang mga renta (kita mula sa real property) ay FDAP income na napapailalim sa 30% withholding maliban kung itinuturing na ECI o binabawasan ng treaty

9.4 Withholding ng FIRPTA sa Pag-dispose ng USRPI

Sa ilalim ng pederal na batas (FIRPTA, seksyon 1445, ipinatutupad ng IRS), ang pag-dispose ng isang interes sa real property ng Estados Unidos (USRPI) ng isang dayuhang tao (ang transferor) ay napapailalim sa withholding ng buwis sa kita. Ang transferee (mamimili) ang may pananagutan na alamin kung ang nagbebenta ay dayuhang tao, at kung ang transferor ay dayuhan at nabigo ang mamimili na mag-withhold, ang mamimili ay maaaring managot nang personal sa buwis.

- ✓ Nalalapat ang FIRPTA sa mga pag-dispose ng USRPI ng mga dayuhang tao sa ilalim ng IRC section 1445
- ✓ Dapat alamin ng transferee/mamimili kung ang transferor ay dayuhang tao
- ✓ Kung dayuhan ang nagbebenta at nabigo ang mamimili na mag-withhold, maaaring managot ang mamimili sa buwis
- ✓ Ang dayuhang tao ay isang nonresident alien na indibidwal o dayuhang korporasyon/partnership/trust/estate na hindi nag-elect ng domestic treatment

9.5 Rate ng Withholding ng FIRPTA at Halagang Natanto

Sa ilalim ng pederal na batas, ang transferee ay dapat magbawas at magpigil ng buwis sa kabuuang halagang natanto ng dayuhang tao sa paglilipat. Ang pangkalahatang rate ng withholding ng FIRPTA ay 15%. Ang halagang natanto ay ang kabuuan ng cash na binayaran (principal lamang), ang fair market value ng iba pang ari-arian na inilipat, at anumang pananagutan na inako ng transferee o kung saan napapailalim ang ari-arian.

- ✓ Ang pangkalahatang rate ng withholding ng FIRPTA ay 15% ng halagang natanto
- ✓ Halagang natanto = cash na binayaran + FMV ng iba pang ari-arian + mga pananagutang inako
- ✓ Kung magkakasamang pagmamay-ari ng mga tao ng U.S. at dayuhan, ang halagang natanto ay inilalaan batay sa capital contribution ng bawat transferor

9.6 Eksepsyon sa Tirahan ng FIRPTA at mga Pinababang Rate

Sa ilalim ng pederal na batas (FIRPTA, IRC section 1445), ang pangkalahatang rate ng withholding sa halagang natanto ay 15%. Ang mas mababang rate ay nalalapat lamang kapag ang transferee ay kumukuha ng ari-arian para gamitin bilang tirahan: kung ang halagang natanto ay \$300,000 o mas mababa, walang withholding na kinakailangan; kung higit sa \$300,000 ngunit hindi hihigit sa \$1,000,000, ang rate ay ibinababa sa 10%; higit sa \$1,000,000, ang buong 15% ang nalalapat. Upang magamit ang eksepsyon sa tirahan, ang transferee ay dapat na isang indibidwal na may tiyak na plano na manirahan sa ari-arian nang hindi bababa sa 50% ng mga araw na ito ay ginagamit sa bawat isa sa unang dalawang 12-buwang panahon pagkatapos ng transfer.

- ✓ Ang pangkalahatang rate ng withholding ng FIRPTA ay 15% ng halagang natanto
- ✓ Pagbili ng tirahan, halagang natanto na \$300,000 o mas mababa: walang withholding
- ✓ Pagbili ng tirahan, halagang natanto na higit sa \$300,000 hanggang \$1,000,000: pinababang 10% rate
- ✓ Halagang natanto na higit sa \$1,000,000, o ari-arian na hindi kinuha bilang tirahan: 15%
- ✓ Ang eksepsyon sa tirahan ay nangangailangan ng indibidwal na transferee na may tiyak na plano na manirahan doon nang hindi bababa sa 50% ng mga araw na ginagamit sa bawat isa sa unang dalawang 12-buwang panahon

9.7 Kita mula sa Pag-upa ng Real Property bilang Epektibong Konektadong Kita (ECI)

Sa ilalim ng federal law (IRS Publication 515), ang FDAP income ay maaaring o hindi maaaring epektibong konektado sa isang trade or business ng U.S. Ang isang dayuhang tao ay maaaring pumili na ituring ang kita mula sa pag-upa ng U.S. real property bilang effectively connected income (ECI), na nagbabago sa withholding treatment. Mahalaga ito kapag ang isang dayuhang may-ari ay nagpapaupa ng U.S. real estate.

- ✓ Kasama sa effectively connected income (ECI) ang mga renta mula sa real property kung pipiliin ng dayuhang may-ari na ituring ang kita na iyon bilang epektibong konektado sa isang trade or business ng U.S.
- ✓ Ang mga rentang piniling ituring na ECI ay karaniwang hindi saklaw ng standard 30% chapter 3 withholding kung may wastong Form W-8ECI na ibinigay.

9.8 Kahulugan ng USRPI

Sa ilalim ng pederal na batas, ang USRPI ay isang interes (maliban bilang isang pinagkakautangan) sa real property na matatagpuan sa Estados Unidos o U.S. Virgin Islands, kabilang ang mga interes sa minahan, balon, o natural na deposito at ilang kaugnay na personal property. Kasama rin dito ang interes sa isang domestic corporation maliban kung mapatunayan na ang korporasyon ay hindi kailanman naging isang U.S. real property holding corporation (USRPHC) sa loob ng naaangkop na panahon.

- ✓ Kasama sa USRPI ang isang interes, maliban bilang isang pinagkakautangan, sa U.S. real property
- ✓ Kasama sa USRPI ang isang interes sa isang domestic corporation maliban kung hindi ito kailanman naging isang USRPHC sa loob ng naaangkop na panahon
- ✓ Ang ilang personal property na kaugnay ng paggamit ng real property (tulad ng makinarya sa pagsasaka) ay maaaring maging isang USRPI

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 Mga Eksepsiyon sa FIRPTA Withholding

Sa ilalim ng federal law, ang transferee ay hindi kailangang mag-withhold sa ilalim ng FIRPTA sa ilang sitwasyon, pinakamahalaga kapag ang transferor ay nagbibigay ng sertipikasyon ng hindi dayuhang katayuan. Ang sertipikasyong ito, na pinirmahan sa ilalim ng mga parusa ng perjury, ay dapat magpahayag na ang transferor ay hindi isang dayuhang tao at isama ang pangalan ng transferor, U.S. TIN, at address ng tahanan/opisina. Ang sertipiko ng hindi dayuhang katayuan ay may kasamang Form W-9. Iba pang mahalagang eksepsiyon ay ang \$300,000 residence exception, publicly traded stock, zero amount realized, mga withholding certificate na inisyu ng IRS, at acquisition ng isang government entity.

- ✓ Walang withholding kung ang transferor ay nagpapatunay ng hindi dayuhang katayuan sa ilalim ng mga parusa ng perjury na may pangalan, U.S. TIN, at address (kasama ang Form W-9)
- ✓ Walang withholding kung ang amount realized sa USRPI transfer ay zero
- ✓ Walang withholding kung ang buyer ay tumatanggap ng withholding certificate mula sa IRS na nag-e-excuse ng withholding
- ✓ Hindi epektibo ang sertipikasyon kung ang transferee ay may aktwal na kaalaman na ito ay mali
- ✓ Maaaring ibigay ng transferor ang sertipikasyon sa isang kwalipikadong kahalili (halimbawa, ang closing agent o ahente ng transferee)

10.2 Pananagutan ng Ahente o Kwalipikadong Kahalili

Sa ilalim ng pederal na batas, kung ang isang ahente o kwalipikadong kahalili ay tumatanggap ng sertipikasyon ng katayuan ng hindi dayuhan at may aktwal na kaalaman na ito ay mali (o na ang isang korporasyon ay dayuhan), dapat ipaalam ng ahente sa tumatanggap ng transfer o mananagot ang ahente sa buwis. Ang pananagutan ng ahente ay limitado sa kabayaranang natanggap mula sa transaksyon.

- ✓ Ang ahenteng may aktwal na kaalaman na ang sertipikasyon ay mali ay dapat ipaalam sa tumatanggap ng transfer o mananagot sa buwis
- ✓ Ang pananagutan ng ahente o kwalipikadong kahalili ay limitado sa kabayaranang kinita mula sa transaksyon
- ✓ Ang ilang gawaing klerikal (pag-record, pag-type, pagpapadala ng mga dokumento) ay hindi ginagawang ahente ang isang tao

10.3 Pag-uulat ng FIRPTA Gamit ang Forms 8288 at 8288-A

Sa ilalim ng pederal na batas, dapat gamitin ng mga transferee ang Forms 8288 at 8288-A upang iulat at bayaran ang anumang buwis na ipinagkait sa pagkuha ng USRPI. Ang Form 8288 ay dapat karaniwang isumite sa ika-20 araw pagkatapos ng petsa ng paglipat. Dapat isama ang U.S. TIN ng parehong transferor at transferee. Tinatatakan ng IRS ng selyo ang Kopya B ng Form 8288-A at ipinapadala ito sa transferor upang makapag-claim ng tax credit ang transferor sa isang U.S. tax return.

- ✓ Ang mga transferee ay nag-uulat at nagbabayad ng FIRPTA withholding gamit ang Forms 8288 at 8288-A
- ✓ Ang Form 8288 ay dapat karaniwang isumite sa ika-20 araw pagkatapos ng petsa ng paglipat
- ✓ Dapat isama sa mga form ang U.S. TIN ng parehong transferor at transferee
- ✓ Hindi ipapalabas ang may selyong Kopya B ng Form 8288-A kung kulang ang TIN ng transferor
- ✓ Ang Form 1099-S ay karaniwang ginagamit ng closing agent upang iulat ang pagbebenta

10.4 Mga Sertipiko ng Withholding ng FIRPTA

Sa ilalim ng pederal na batas, ang halagang ipinipigil mula sa isang pagtatapon ng USRPI ay maaaring bawasan o alisin sa pamamagitan ng isang withholding certificate na ibinibigay ng IRS. Ang transferee, ahente ng transferee, o transferor ay maaaring humiling nito. Ang IRS ay karaniwang kumikilos sa loob ng 90 araw mula sa pagtanggap ng kumpletong aplikasyon na kasama ang TIN ng lahat ng partido. Ang isang transferor na nag-a-apply ay dapat magpaalam sa transferee sa pamamagitan ng sulat sa o bago ang araw ng paglipat.

- ✓ Ang isang withholding certificate mula sa IRS ay maaaring mag-adjust (magbawas) ng halagang FIRPTA na ipipigil
- ✓ Ang transferee, ahente ng transferee, o transferor ay maaaring humiling ng withholding certificate
- ✓ Ang IRS ay karaniwang kumikilos sa kahilingan sa loob ng 90 araw mula sa kumpletong aplikasyon na kasama ang lahat ng TIN
- ✓ Ang transferor na nag-a-apply ay dapat magpaalam sa transferee sa pamamagitan ng sulat sa o bago ang araw ng paglipat
- ✓ Ang mga sertipiko ay maaaring ibigay para sa binawasang withholding, pagkakalibre sa gain, o kasunduan para sa pagbabayad ng buwis na may seguridad

10.5 Eksepsyon sa Abiso ng Hindi Pagkilala at Kasunduan

Sa ilalim ng pederal na batas, walang pagpigil sa buwis na kinakailangan kung ang tagapaglipat ay nagbibigay ng nakasulat na abiso na walang pagkilala sa kita o pagkalugi ang kinakailangan dahil sa isang probisyon ng hindi pagkilala sa Internal Revenue Code o isang kasunduan sa buwis ng U.S. Ang isang kopya ng abiso ay dapat isumite pagsapit ng ika-20 araw pagkatapos ng petsa ng paglilipat sa Ogden Service Center.

- ✓ Ang abiso ng hindi pagkilala ay dapat ibigay nang nakasulat ng tagapaglipat upang maiwasan ang pagpigil sa buwis.
- ✓ Ang isang kopya ng abiso ay dapat isumite sa loob ng 20 araw pagkatapos ng paglilipat sa IRS (Ogden Service Center).
- ✓ Ang eksepsyon na ito ay hindi nalalapat kung bahagi lamang ng kita ang hindi kinikilala.

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 Mga Halaga ng Pagbubukod sa Kita mula sa Pagbebenta ng Tahanan sa Ilalim ng Seksyon 121

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Seksyon 121, Publikasyon 523 ng IRS), ang isang nagbabayad ng buwis na nagbebenta ng pangunahing tahanan ay maaaring magbukod ng hanggang \$250,000 ng capital gain mula sa kita. Ang mga mag-asawang naghain nang magkasama ay maaaring magbukod ng hanggang \$500,000. Ang pagbubukod ay nalalapat lamang sa pangunahing tirahan, at hindi nagbabayad ang nagbabayad ng buwis ng buwis sa capital gains sa ibinukod na halaga.

- ✓ Ang mga solong nagbabayad ng buwis ay maaaring magbukod ng hanggang \$250,000 ng kita mula sa pagbebenta ng pangunahing tahanan
- ✓ Ang mga mag-asawang naghain nang magkasama ay maaaring magbukod ng hanggang \$500,000 ng kita
- ✓ Ang pagbubukod ay nalalapat lamang sa pangunahing tirahan ng nagbabayad ng buwis (pangunahing tahanan)

11.2 Mga Kinakailangan sa Pagmamay-ari at Paggamit (Tirahan)

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Seksyon 121), upang maging kwalipikado para sa pinakamataas na exclusion, kailangang makapasa ang taxpayer sa Eligibility Test. Ang ownership test ay nangangailangan ng pagmamay-ari ng bahay nang hindi bababa sa 24 na buwan (2 taon) sa loob ng 5 taon bago ang pagbebenta. Ang residence test ay nangangailangan ng paggamit sa bahay bilang pangunahing tahanan nang hindi bababa sa 24 na buwan (730 araw) sa nakaraang 5 taon; hindi kailangang magkasunod-sunod ang mga buwang iyon. Para sa mag-asawang naghain nang magkasama, isa lamang sa mag-asawa ang kailangang makatugon sa ownership, ngunit ang bawat isa ay dapat na indibidwal na makatugon sa residence requirement upang makuha ang buong \$500,000 na exclusion.

- ✓ Ownership test: nagmamay-ari ng bahay nang hindi bababa sa 2 sa huling 5 taon bago ang pagbebenta
- ✓ Residence test: tumira sa bahay bilang pangunahing tahanan nang hindi bababa sa 2 taon (730 araw) sa huling 5 taon
- ✓ Ang 24 na buwan ng paninirahan ay hindi kailangang magkasunod-sunod
- ✓ Mag-asawang naghain nang magkasama: isa lamang sa mag-asawa ang kailangang makatugon sa ownership, ngunit pareho dapat makatugon sa residence para sa buong \$500,000

11.3 Kinakailangan sa Pagbabalik-Tanaw — Minsan Bawat 2 Taon

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Section 121), ang isang nagbabayad ng buwis ay maaari lamang mag-claim ng exclusion nang isang beses sa loob ng anumang 2-taong panahon. Natutugunan ang kinakailangan sa pagbabalik-tanaw kung ang nagbabayad ng buwis ay hindi nagbenta ng ibang tahanan kung saan kinuha ang exclusion sa 2-taong panahon bago ang kasalukuyang pagbebenta.

- ✓ Ang exclusion ay maaari lamang i-claim nang isang beses sa loob ng anumang 2-taong panahon
- ✓ Natutugunan ang pagbabalik-tanaw kung walang ibang tahanan na naibenta nang may exclusion sa nakaraang 2 taon

11.4 Kahulugan ng Pangunahing Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas (IRS Pub. 523), ang exclusion ay nalalapat lamang sa pagbebenta ng pangunahing tirahan. Ang isang indibidwal ay may isa lamang pangunahing tahanan sa isang pagkakataon. Kung ang isang nagbabayad ng buwis ay nagmamay-ari o nakatira sa mahigit sa isang tahanan, isang pagsubok na “facts and circumstances” ang nagtatakda ng pangunahing tahanan, kung saan ang pinakamahalagang salik ay ang lugar kung saan ginugugol ng nagbabayad ng buwis ang pinakamaraming oras. Maraming uri ng pabahay ang kwalipikado, kabilang ang mga single-family home, condominium, kooperatibang apartment, mobile home, at houseboat.

- ✓ Ang isang indibidwal ay maaaring magkaroon ng isa lamang pangunahing tahanan sa isang pagkakataon
- ✓ Ang lugar kung saan ginugugol ng nagbabayad ng buwis ang pinakamaraming oras ay ang pinakamahalagang salik sa pagsubok na facts-and-circumstances
- ✓ Ang mga condo, co-op, mobile home, at houseboat ay maaaring lahat maging kwalipikado bilang pangunahing tahanan

11.5 Pagtukoy sa Petsa ng Pagbebenta ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang petsa ng pagbebenta ang tumutukoy sa pagiging kwalipikado. Kung natanggap ang Form 1099-S, makikita ang petsa ng pagbebenta sa kahon 1. Kung walang natanggap na Form 1099-S, ang petsa ng pagbebenta ay ang mas maaga sa petsa ng paglilipat ng titulo o petsa kung kailan inilipat sa bumibili ang mga pabigat at benepisyo sa ekonomiya ng pagmamay-ari.

- ✓ Kung natanggap ang Form 1099-S, ipinapakita ang petsa ng pagbebenta sa kahon 1
- ✓ Kung walang Form 1099-S, ang petsa ng pagbebenta ay ang mas maaga sa paglilipat ng titulo o paglilipat ng mga pabigat/benepisyo sa ekonomiya ng pagmamay-ari

11.6 Mga Awtomatikong Diskwalipikasyon sa Eksklusyon

Sa ilalim ng pederal na batas, hindi nalalapat ang eksklusyon kung ang nagbabayad ng buwis ay nakakuha ng property sa pamamagitan ng like-kind exchange (Section 1031) sa nakaraang 5 taon, o kung ang nagbabayad ng buwis ay napapailalim sa buwis sa expatriation. Kung alinman sa dalawa ang nalalapat, hindi kwalipikado ang pagbebenta para sa eksklusyon.

- ✓ Ang property na nakuha sa pamamagitan ng Section 1031 like-kind exchange sa nakaraang 5 taon ay diskwalipikado
- ✓ Ang mga nagbabayad ng buwis na napapailalim sa buwis sa expatriation ay hindi maaaring gumamit ng eksklusyon

11.7 Eksklusyon na \$500,000 para sa Asawang Nabubuhay Pa

Sa ilalim ng pederal na batas, ang asawang nabubuhay pa ay maaaring mag-claim ng \$500,000 eksklusyon kung ang bahay ay ibenta sa loob ng 2 taon mula sa pagkamatay ng asawa, ang nakaligtas na asawa ay hindi pa nag-asawang muli sa petsa ng pagbebenta, wala sa mag-asawa ang kumuha ng eksklusyon sa ibang bahay sa 2 taon bago ang pagbebenta, at ang 2-taong pagsubok sa pagmamay-ari at paninirahan ay natugunan (binibilang ang panahon ng yumaong asawa).

- ✓ Ang bahay ay dapat ibenta sa loob ng 2 taon mula sa pagkamatay ng asawa
- ✓ Ang nakaligtas na asawa ay hindi dapat nag-asawang muli sa petsa ng pagbebenta
- ✓ Ang mga panahon ng pagmamay-ari at paninirahan ng yumaong asawa ay binibilang sa mga pagsubok

11.8 Bahagyang Pagbubukod para sa Trabaho, Kalusugan, o Hindi Inaasahang Pangyayari

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Seksyon 121), ang isang nagbabayad ng buwis na hindi pumasa sa buong Eligibility Test ay maaari pa ring mag-claim ng bahagyang (nabawasan) pagbubukod kung ang pangunahing dahilan ng pagbebenta ay pagbabago sa lokasyon ng pinagtatrabahuhan, isyu sa kalusugan, o hindi inaasahang pangyayari. Kwalipikado ang paglipat na may kaugnayan sa trabaho kung ang bagong trabaho ay hindi bababa sa 50 milya ang layo mula sa tahanan kaysa sa dating pinagtatrabahuhan. Kwalipikado rin ang mga paglipat dahil sa kalusugan at mga kwalipikadong hindi inaasahang pangyayari (kamatayan, diborsyo, maramihang panganganak, pagkawala ng trabaho, pinsala).

- ✓ May available na bahagyang pagbubukod para sa kwalipikadong paglipat dahil sa trabaho, kalusugan, o hindi inaasahang pangyayari
- ✓ Paglipat na may kaugnayan sa trabaho: ang bagong trabaho ay dapat na hindi bababa sa 50 milya ang layo mula sa tahanan kaysa sa dating trabaho
- ✓ Kasama sa mga kwalipikadong hindi inaasahang pangyayari ang kamatayan, diborsyo, maramihang panganganak mula sa isang pagbubuntis, kawalan ng trabaho, at pinsala/pagkawalak

11.9 Pagkalkula ng Limitasyon ng Bahagyang Eksklusyon

Sa ilalim ng pederal na batas, ang bahagyang eksklusyon ay kinakalkula sa pamamagitan ng pagkuha ng pinakamaikling panahon sa (1) panahon ng paninirahan, (2) panahon ng pagmamay-ari, o (3) panahon mula nang huling ginamit ang eksklusyon, pagkatapos ay hatiin ang panahong iyon sa 730 araw (o 24 na buwan), at i-multiply sa \$250,000. Para sa married filing jointly, ang bawat asawa ay nagkakalkula nang hiwalay at ang mga resulta ay pinagsasama.

- ✓ Gamitin ang pinakamaikling panahon ng paninirahan, pagmamay-ari, o panahon mula nang huling eksklusyon
- ✓ Hatiin ang pinakamaikling panahon sa 730 araw (o 24 na buwan), pagkatapos ay i-multiply sa \$250,000
- ✓ Ang married filing jointly ay nagkakalkula ng bawat asawa nang hiwalay at pinagsasama ang dalawang resulta

11.10 Ang Oras sa Pasilidad ng Pangangalaga ay Binibilang sa Paninirahan

Sa ilalim ng federal law, kung ang isang taxpayer ay hindi na kayang alagaan ang sarili pisikal o mental at ginamit ang bahay bilang pangunahing tahanan nang hindi bababa sa 12 buwan sa loob ng 5 taon bago ang pagbebenta, ang oras na ginugol sa isang lisensyadong pasilidad ng pangangalaga (tulad ng nursing home) ay binibilang sa 2-taong kinakailangan sa paninirahan.

- ✓ 12 buwan lamang ng aktwal na paninirahan sa loob ng 5-taong panahon ang kinakailangan kung ang taxpayer ay naging hindi kayang alagaan ang sarili
- ✓ Ang oras sa pasilidad ng pangangalagang lisensyado ng estado ay binibilang sa 2-taong kinakailangan sa paninirahan

11.11 Suspensyon ng 5-Taong Pagsubok para sa Militar/Foreign Service

Sa ilalim ng pederal na batas, ang mga miyembro ng Uniformed Services, Foreign Service, komunidad ng intelihensiya, o Peace Corps na nasa kwalipikadong opisyal na pinalawig na tungkulin ay maaaring suspindihin ang 5-taong panahon ng pagsubok nang hanggang 10 taon. Kapag pinagsama, ang suspensyon at panahon ng pagsubok ay hindi maaaring lumampas sa 15 taon. Ang kwalipikadong pinalawig na tungkulin ay nangangailangan ng istasyon ng tungkulin na hindi bababa sa 50 milya mula sa tahanan (o paninirahan sa government quarters) para sa panahong higit sa 90 araw o isang walang tiyak na panahon.

- ✓ Maaaring suspindihin ang 5-taong panahon ng pagsubok nang hanggang 10 taon para sa kwalipikadong pinalawig na tungkulin
- ✓ Ang suspensyon at ang 5-taong pagsubok ay hindi maaaring lumampas sa kabuuang 15 taon
- ✓ Ang kwalipikadong pinalawig na tungkulin ay nangangailangan ng pagtatalaga nang hindi bababa sa 50 milya mula sa tahanan o government quarters

11.12 Bakanteng Lupa na Ibinebenta Kasama ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang pagbebenta ng bakanteng lupang katabi ng tahanan ay maaaring ituring na bahagi ng pagbebenta ng tahanan kung ang nagbabayad ng buwis ay nagmamay-ari at gumamit ng lupa bilang bahagi ng tahanan, ang dalawang pagbebenta ay nangyari sa loob ng 2 taon ng isa't isa, at pareho silang pumasa sa Pagsusulit ng Pagiging Kwalipikado o kwalipikado para sa bahagyang benepisyo. Ang dalawang pagbebenta ay itinuturing na isang transaksyon, kaya ang pagbubukod ay nalalapat nang isang beses lamang.

- ✓ Ang katabing bakanteng lupa ay kwalipikado lamang kung ito ay pagmamay-ari at ginamit bilang bahagi ng tahanan
- ✓ Ang pagbebenta ng lupa at pagbebenta ng tahanan ay dapat mangyari sa loob ng 2 taon ng isa't isa
- ✓ Ang dalawang pagbebenta ay itinuturing na isang transaksyon, at ang pagbubukod ay inilalapat nang isang beses lamang

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 Pagkalkula ng Kita o Lugi sa Pagbebenta ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, ang kita o lugi ay katumbas ng halagang natanto na binawasan ng na-adjust na basis. Ang halagang natanto ay ang presyo ng pagbebenta na binawasan ng mga gastusin sa pagbebenta. Ang positibong resulta ay kita; ang negatibong resulta ay lugi. Ang lugi sa isang personal na tirahan ay hindi mababawas, ngunit walang buwis na dapat bayaran sa mga nalikom sa pagbebenta.

- ✓ Halagang natanto = presyo ng pagbebenta – mga gastusin sa pagbebenta
- ✓ Kita o lugi = halagang natanto – na-adjust na basis
- ✓ Ang lugi sa pagbebenta ng personal na pangunahing tahanan ay hindi mababawas

12.2 Mga Pagsasaayos sa Basis — Mga Pagpapabuti vs. Pagkukumpuni

Sa ilalim ng pederal na batas, ang basis ay kinabibilangan ng presyo ng pagbili kasama ang ilang partikular na closing cost at ang halaga ng capital improvements na nagdaragdag ng halaga, nagpapahaba ng kapaki-pakinabang na buhay, o nag-aangkop sa tahanan sa mga bagong gamit. Ang karaniwang pagkukumpuni at pagpapanatili (pagpipinta, pag-aayos ng tagas, pagpuno ng mga bitak) ay hindi idinadagdag sa basis maliban kung ginawa bilang bahagi ng malawakang remodel. Kasama sa mga closing cost na maaaring isama ang legal fees, recording fees, survey fees, transfer/stamp taxes, at owner's title insurance; ang mga singil na may kaugnayan sa utang (points, appraisal, credit report) ay hindi idinadagdag sa basis.

- ✓ Ang mga capital improvement na nagdaragdag ng halaga o nagpapahaba ng buhay ay nagpapataas ng basis
- ✓ Ang karaniwang pagkukumpuni at pagpapanatili ay hindi nagpapataas ng basis (maliban kung bahagi ng mas malaking remodel)
- ✓ Mga closing cost na maaaring isama: title/legal fees, recording fees, survey fees, transfer/stamp taxes, owner's title insurance
- ✓ Ang mga singil sa financing tulad ng points, appraisal fees, at credit reports ay hindi idinadagdag sa basis

12.3 Basis ng Minanang Ari-arian (Stepped-Up Basis)

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Section 1014), ang basis ng isang minanang tahanan ay karaniwang ang fair market value nito sa petsa ng kamatayan ng namatay (o ang alternate valuation date). Para sa magkasamang pagmamay-ari na ari-arian, ang basis ng nakaligtas na asawa ay nagiging fair market value ng kalahati ng namatay kasama ang orihinal na basis ng nakaligtas sa kanilang kalahati. Sa mga estado ng community property, kapag namatay ang isang asawa, ang buong fair market value ng community property ay nagiging basis ng buong ari-arian.

- ✓ Ang minanang ari-arian ay tumatanggap ng stepped-up basis na katumbas ng fair market value sa petsa ng kamatayan
- ✓ Ang bagong basis ng nakaligtas na joint tenant = FMV ng kalahati ng namatay + orihinal na basis ng kalahati ng nakaligtas
- ✓ Sa mga estado ng community property, ang buong FMV ay nagiging basis ng buong ari-arian sa kamatayan ng isang asawa

12.4 Binabawasan ng Depreciation Recapture ang Exclusion

Sa ilalim ng federal law (IRC Section 121 at 1250), ang kita na katumbas ng depreciation na na-claim (o maaaring i-claim) para sa business o rental use pagkatapos ng Mayo 6, 1997 ay hindi maaaring i-exclude at dapat kilalanin bilang unrecaptured Section 1250 gain na iniuulat sa Form 4797. Naaangkop ito kahit sa isang kwalipikadong pagbebenta ng tahanan; hindi kailanman sinasaklaw ng exclusion ang bahagi ng depreciation-recapture.

- ✓ Ang depreciation na kinuha (o maaaring kunin) pagkatapos ng Mayo 6, 1997 ay hindi maaaring i-exclude at ito ay unrecaptured Section 1250 gain
- ✓ Ang depreciation recapture ay iniuulat sa Form 4797, hiwalay sa kita na maaaring i-exclude
- ✓ Kahit hindi kailanman nag-claim ng depreciation ang taxpayer, ang basis ay dapat bawasan ng depreciation na maaaring kunin

12.5 Nililimitahan ng Paggamit na Hindi Kwalipikado Pagkatapos ng 2008 ang Pagbubukod

Sa ilalim ng pederal na batas (IRC Seksyon 121(b)(5)), ang kita na maiuugnay sa mga panahon ng ‘paggamit na hindi kwalipikado’ pagkatapos ng 2008 — mga panahon na hindi ginamit ang ari-arian bilang pangunahing tahanan — ay hindi maaaring ibukod. Ang kita mula sa paggamit na hindi kwalipikado ay inilalaan ayon sa proporsyon ng mga araw na hindi ginamit sa kabuuang mga araw ng pagmamay-ari at binubuwisan bilang capital gain. Mahalaga, ang anumang panahon PAGKATAPOS ng huling petsa na ginamit ang tahanan bilang pangunahing tahanan (bago ang bentahan) ay HINDI paggamit na hindi kwalipikado, kaya ang pagpapaupa sa dating tahanan bago ito ibenta ay karaniwang hindi lumilikha ng paggamit na hindi kwalipikado.

- ✓ Ang kita na maiuugnay sa paggamit na hindi kwalipikado pagkatapos ng 2008 ay hindi maaaring ibukod
- ✓ Kita mula sa paggamit na hindi kwalipikado = kabuuang kita $\times$ (mga araw na hindi ginamit $\div$ kabuuang mga araw ng pagmamay-ari)
- ✓ Ang panahon pagkatapos ng huling araw ng paggamit bilang pangunahing tahanan (bago ang bentahan) ay hindi binibilang na paggamit na hindi kwalipikado
- ✓ Ang kita mula sa depreciation ay kinakalkula nang hiwalay at hindi kasama sa alokasyon ng paggamit na hindi kwalipikado

12.6 Kailan Dapat Iulat ang Pagbebenta ng Tahanan

Sa ilalim ng batas federal, ang pagbebenta ng tahanan ay dapat iulat sa tax return (Form 8949 at Schedule D) kung ang nagbabayad ng buwis ay may nabubuwisang tubo na hindi ganap na maibubukod, kung may natanggap na Form 1099-S (kahit walang nabubuwisang tubo), o kung pinipili ng nagbabayad ng buwis na iulat ang tubo sa halip na ibukod ito. Kung wala sa mga ito ang naaangkop at walang hiwalay na kalkulasyon para sa negosyo na ginawa, hindi kailangang iulat ang pagbebenta.

- ✓ Iulat ang pagbebenta kung may nabubuwisang tubo na hindi ganap na maibubukod.
- ✓ Iulat ang pagbebenta sa Form 8949 kung may natanggap na Form 1099-S, kahit walang nabubuwisang tubo.
- ✓ Maaaring piliin ng nagbabayad ng buwis na iulat (kaysa ibukod) ang tubo, at maaaring bawiin ang pagpiling iyon sa loob ng 3 taon.

12.7 Ang Pagpapautang ng Nagbebenta ay Lumilikha ng Installment Sale

Sa ilalim ng federal tax law (IRS Pub. 523, Form 6252), kapag pinondohan ng nagbebenta ang pagbili ng bahay ng bumibili sa pamamagitan ng paghawak ng note, mortgage, o iba pang kasunduang pinansyal, ang transaksyon ay karaniwang itinuturing na installment sale. Nagpapahintulot ito na ang anumang nonexcludable gain ay iulat sa paglipas ng panahon habang tumatanggap ng mga bayad, sa halip na lahat sa taon ng pagbebenta.

- ✓ Ang seller financing (paghawak ng note o mortgage) ay karaniwang lumilikha ng installment sale
- ✓ Ang nonexcludable gain ay maaaring iulat sa installment basis habang natatanggap ang mga bayad
- ✓ Ang anumang recapturable depreciation gain ay dapat iulat nang buo sa taon ng installment sale, hindi ipamahagi
- ✓ Gamitin ang Form 6252 upang iulat ang kita mula sa installment sale

12.8 Pag-uulat ng Hindi Maibubukod na Capital Gain

Sa ilalim ng federal tax law (IRS), anumang kita mula sa pagbebenta ng tahanan na hindi maaaring ibukod ay dapat iulat sa Form 8949 at Schedule D (Form 1040). Kung ito ay short-term o long-term na transaksyon ay depende sa kung gaano katagal pagmamay-ari ang tahanan, na nakakaapekto sa naaangkop na capital gains rate.

- ✓ Ang hindi maibubukod na kita ay iniuulat sa Form 8949 at Schedule D (Form 1040)
- ✓ Iulat sa Part I (short-term) o Part II (long-term) ng Form 8949 depende sa panahon ng pagmamay-ari
- ✓ Ang kita na lampas sa maibubukod na halaga ay binubuwisan sa naaangkop na capital gains rate
- ✓ Ang natanggap na Form 1099-S ay nangangailangan ng pag-uulat ng transaksyon sa Form 8949

12.9 Proration ng Bawas sa Buwis sa Real Estate

Sa ilalim ng pederal na batas sa buwis, ang mga buwis sa real estate ay prorated sa pagitan ng mamimili at nagbebenta batay sa bilang ng araw na pagmamay-ari ng bawat isa sa property sa taon ng buwis sa real property. Maaaring ibawas ng nagbebenta ang bahaging katumbas ng kanilang panahon ng pagmamay-ari bilang itemized deduction sa Schedule A. Ang transfer taxes, stamp taxes, at katulad na mga bayarin ay hindi maibabawas ngunit maaaring ituring ng nagbebenta ang mga ito bilang mga gastos sa pagbebenta (o idinadagdag ng mamimili ang mga ito sa basis).

- ✓ Ang mga buwis sa real estate ay prorated ayon sa mga araw ng pagmamay-ari; ang petsa ng pagbebenta ay hindi binibilang para sa nagbebenta
- ✓ $Bawas = \text{kabuuang taunang buwis sa real estate} \times (\text{mga araw ng pagmamay-ari} \div 365 \text{ o } 366)$
- ✓ Ang transfer taxes at stamp taxes ay hindi maibabawas; itinuturing ng mga nagbebenta ang mga ito bilang mga gastos sa pagbebenta at idinadagdag ng mga mamimili ang mga ito sa cost basis
- ✓ Kung may natanggap na Form 1099-S, magsimula sa buwis na aktwal na binayaran at ibawas ang bahagi ng mamimili na nakasaad sa box 6

12.10 Paglipat ng Bahay sa Pagitan ng Mag-asawa o Dating Mag-asawa

Sa ilalim ng batas federal, ang paglipat ng isang bahay (o bahagi) sa asawa o dating asawa bilang bahagi ng kasunduan sa diborsiyo ay karaniwang hindi nagreresulta sa kinikilalang kita o pagkalugi. Maaaring bilangin ng tumatanggap ang panahon ng pagmamay-ari ng naglilipat na asawa sa pagsusuri sa pagmamay-ari, ngunit kailangang matugunan nang mag-isa ang kinakailangan sa paninirahan. (Eksepsiyon: kung ang asawa ay dayuhang hindi residente, maaaring magkaroon ng kita o pagkalugi.)

- ✓ Ang mga paglipat sa asawa o dating asawa sa diborsiyo ay karaniwang mga transaksyong walang kita, walang pagkalugi
- ✓ Maaaring bilangin ng tumatanggap ang panahon ng pagmamay-ari ng kabilang asawa, ngunit kailangang matugunan nang mag-isa ang pagsusuri sa paninirahan

12.11 Paggamit sa Negosyo sa Loob kumpara sa Hiwalay mula sa Tirahan

Sa ilalim ng pederal na batas (Reg. 1.121-1), kung ang bahaging pangnegosyo/pinauupahan ay nasa loob ng tirahan (hal., tanggapan sa bahay sa isang silid), hindi kailangan ang paglalaan ng ganansya at hindi iniuulat ang pagbebenta sa Form 4797 (maliban sa depreciation recapture). Kung ang bahaging pangnegosyo/pinauupahan ay hiwalay sa tirahan (hal., duplex, tindahan na may apartment sa itaas, o bukid), kailangang ilaan ang ganansya, at ang bahaging pangnegosyo ay karaniwang hindi maaaring ibukod maliban kung ginamit din ng nagbabayad ng buwis ang bahaging iyon bilang tirahan sa 2 sa huling 5 taon.

- ✓ Ang paggamit sa negosyo sa loob ng tirahan ay hindi nangangailangan ng paglalaan ng ganansya sa pagitan ng tahanan at negosyo
- ✓ Ang paggamit sa negosyo sa hiwalay na istruktura o yunit ay nangangailangan ng paglalaan at iniuulat sa Form 4797
- ✓ Ang hiwalay na bahaging pangnegosyo ay hindi maaaring ibukod maliban kung ginamit bilang tirahan sa 2 sa huling 5 taon

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 Itinaas ang Basic Exclusion Amount para sa 2026

Ang Working Families Tax Cuts Bill (WFTC, kilala rin bilang One Big Beautiful Bill Act, OBBBA), na nilagdaan bilang batas noong Hulyo 4, 2025 bilang Public Law 119-21, ay nag-amyenda sa pederal na batas sa ilalim ng IRC § 2010(c)(3) upang itaas ang basic exclusion amount sa \$15,000,000 para sa taon ng kalendaryo 2026. Ito ang halagang maaaring ilipat ng isang indibidwal (habang nabubuhay sa pamamagitan ng mga regalo o sa pagkamatay sa pamamagitan ng estate) nang walang pederal na estate at gift tax. Ito ay pederal na batas na pinangangasiwaan ng IRS, na naaangkop sa buong bansa.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas (IRC § 2010(c)(3), IRS), ang basic exclusion amount ay \$15,000,000 para sa 2026
- ✓ Ang pagtaas ay pinagtibay ng Working Families Tax Cuts Bill, Public Law 119-21, na nilagdaan noong Hulyo 4, 2025

13.2 Pangunahing Pagbubukod sa Pederal na Buwis sa Estate ayon sa Taon ng Pagkamatay

Ang pederal na buwis sa estate ay gumagamit ng pangunahing halaga ng pagbubukod na nakaugnay sa taon ng pagkamatay ng yumao, na isinasampa sa Form 706 (United States Estate and Generation-Skipping Transfer Tax Return). Tumataas ang pagbubukod sa paglipas ng panahon: \$13,610,000 (2024), \$13,990,000 (2025), at \$15,000,000 (2026). Ang mga estate na mas mababa sa hangganang ito ay karaniwang walang utang na pederal na buwis sa estate. Ito ay isang pare-parehong pederal na tuntunin na pinangangasiwaan ng IRS.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas (IRS, Form 706), ang pagbubukod sa buwis sa estate ay batay sa taon ng pagkamatay ng yumao
- ✓ 2024 = \$13,610,000; 2025 = \$13,990,000; 2026 = \$15,000,000
- ✓ Ang Form 706 ay ang pederal na tax return sa estate; walang pagkakaiba-iba sa pagitan ng mga estado sa halaga ng pederal na pagbubukod

13.3 Portability ng Hindi Nagamit na Spousal Exclusion

Simula Enero 1, 2011, sa ilalim ng pederal na batas, ang estate ng isang decedent na may nakaligtas na asawa ay maaaring pumili na ipasa ang alinman sa hindi nagamit na basic exclusion amount ng decedent sa nakaligtas na asawa (portability). Ang pagpiling ito ay dapat gawin sa isang naisumiteng federal estate tax return (Form 706) sa takdang panahon para sa namatay na asawa. Ito ay nagpapahintulot sa nakaligtas na asawa na epektibong pagsamahin ang parehong exclusion.

- ✓ Sa ilalim ng pederal na batas (IRS), ang nakaligtas na asawa ay maaaring magmana ng hindi nagamit na exclusion ng namatay na asawa (portability)
- ✓ Ang pagpiling portability ay dapat gawin sa isang Form 706 estate tax return na naisumite sa takdang panahon
- ✓ Ang portability ay available para sa mga decedent na namatay noong o pagkatapos ng Enero 1, 2011

13.4 Halaga ng Taunang Pagbubukod sa Pederal na Buwis sa Regalo

Sa ilalim ng batas pederal, maaaring magbigay ang isang donor ng hanggang sa halaga ng taunang pagbubukod para sa bawat donee bawat taon nang hindi nagkakaroon ng pederal na buwis sa regalo o gumagamit ng anumang bahagi ng pangunahing pagbubukod habang buhay. Ang taunang pagbubukod para sa bawat donee ay \$18,000 (2024) at \$19,000 (2025 at 2026). May kaugnayan ito sa real estate kapag may ipinagkakaloob na ari-arian o bahagyang mga interes. Ang buwis sa regalo ay iniuulat sa Form 709.

- ✓ Sa ilalim ng batas pederal (IRS, Form 709), ang taunang pagbubukod sa buwis sa regalo ay para sa bawat donee, bawat taon
- ✓ 2024 = \$18,000; 2025 = \$19,000; 2026 = \$19,000 bawat donee
- ✓ Ang mga regalong nasa loob ng taunang pagbubukod ay hindi kumokonsumo ng halaga ng pangunahing pagbubukod habang buhay

13.5 Tumaas na Taunang Pagbubukod para sa Asawang Hindi Mamamayan ng U.S.

Sa ilalim ng federal law (IRC § 2503 at 2523(i)(2), pinangangasiwaan ng IRS), ang mga regalo sa asawa na hindi mamamayan ng U.S. ay tumatanggap ng mas malaking taunang pagbubukod kaysa sa pamantayang halaga bawat tatanggap dahil ang walang limitasyong marital deduction ay hindi nalalapat sa mga asawang hindi mamamayan. Para sa calendar year 2026, ang unang \$194,000 ng mga regalo sa asawang hindi mamamayan (maliban sa mga regalong future interests) ay hindi kasama sa mga regalong nabubuwisan. Mahalaga ito kapag naglilipat ang mag-asawa ng real property interests sa asawang hindi mamamayan.

- ✓ Para sa 2026, ang unang \$194,000 ng mga regalo sa asawang hindi mamamayan ay hindi kasama sa mga regalong nabubuwisan
- ✓ Ang mas malaking pagbubukod na ito ay pumapalit sa pamantayang \$19,000 bawat tatanggap para sa mga asawang hindi mamamayan



Ang mga regalong future interests ay hindi kwalipikado para sa pagbubukod na ito



CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 Paglikha ng CFPB sa Ilalim ng Dodd-Frank

Ang Title X ng Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Pub. L. No. 111-203) ay lumikha ng Bureau of Consumer Financial Protection (CFPB) bilang pederal na tagapangasiwa, tagagawa ng panuntunan, at tagapagpatupad laban sa hindi patas, mapanlinlang, mapang-abuso, o kung hindi man ipinagbabawal na mga gawain na may kaugnayan sa karamihan ng mga produktong pampinansyal at serbisyo ng mamimili, kabilang ang mga mortgage. Karamihan ng awtoridad sa paggawa ng panuntunan ng FTC sa mga produktong pampinansyal ng mamimili ay inilipat sa CFPB, habang ang FTC ay nagpanatili ng lahat ng awtoridad nito sa pagpapatupad at ilang awtoridad sa paggawa ng panuntunan.

- ✓ Ang Title X ng Dodd-Frank ay nagtatag ng pederal na CFPB bilang tagagawa ng panuntunan at tagapagpatupad para sa mga produkto/serbisyong pampinansyal ng mamimili
- ✓ Nakatuon ang CFPB sa hindi patas, mapanlinlang, mapang-abuso, o kung hindi man ipinagbabawal (UDAAP) na mga gawain
- ✓ Karamihan ng awtoridad sa paggawa ng panuntunan ng FTC ay inilipat sa CFPB; pinanatili ng FTC ang awtoridad nito sa pagpapatupad at ilang awtoridad sa paggawa ng panuntunan
- ✓ Ito ay PEDERAL na batas na pantay na ipinapataw sa buong bansa — huwag kailanman iugnay ito sa batas o ahensya ng estado

14.2 Pagsasama-sama ng mga Pagsisiwalat sa Mortgage ng TILA at RESPA

Sa ilalim ng pederal na batas, ang Dodd-Frank ay nagbibigay ng pinahusay na mga pagsisiwalat sa pananalapi, kabilang ang pagsasama-sama ng mga pagsisiwalat sa mortgage na kinakailangan sa ilalim ng Truth in Lending Act (TILA) at Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA). Ang pagsasama-samang ito ay humantong sa patakarang TRID ng CFPB (TILA-RESPA Integrated Disclosure), na lumilikha ng mga form na Loan Estimate at Closing Disclosure na ginagamit sa mga transaksyong residential mortgage.

- ✓ Iniatas ng Dodd-Frank ang pagsasama-sama ng mga pagsisiwalat sa mortgage ng TILA at RESPA
- ✓ Ang pagsasama-sama ay ipinapatupad sa pamamagitan ng patakarang TRID ng CFPB (Loan Estimate at Closing Disclosure)
- ✓ Ito ay mga PEDERAL na kinakailangan sa pagsisiwalat na nalalapat sa buong bansa

14.3 Mga Susog sa Reporma ng Mortgage sa ilalim ng Titulo XIV

Sa ilalim ng pederal na batas, ang Titulo XIV ng Dodd-Frank ay nagsusugos sa Truth in Lending Act (TILA), Equal Credit Opportunity Act (ECOA), at iba pang mga batas sa pananalapi ng consumer upang pigilan ang mga pang-aabuso na may kaugnayan sa mortgage at pagbutihin ang pagkakaroon ng responsableng, abot-kayang mortgage credit. Tinutugunan nito ang mga insentibong batay sa kompensasyon, hindi angkop na steering, diskriminasyon, mga high-cost mortgage, mortgage servicing, pinakamababang pederal na pamantayan sa pagpapautang, at mga appraisal.

- ✓ Ang Titulo XIV ay nagsusugos sa TILA at ECOA upang pigilan ang mga pang-aabuso na may kaugnayan sa mortgage
- ✓ Ipinagbabawal nito ang hindi angkop na steering, diskriminasyon, at mga gawaing mapang-abuso, hindi patas, mapanlinlang, o mandaragit
- ✓ Kinokontrol nito ang mga insentibong batay sa kompensasyon ng loan originator at mga high-cost mortgage
- ✓ Ang mga ito ay mga PEDERAL na pamantayan na pantay na ipinapatupad sa buong bansa

14.4 Minimum na Pamantayan sa Pagpapautang at Kakayahang Magbayad

Sa ilalim ng pederal na batas, itinatag ng Title XIV ang mga minimum na pederal na pamantayan sa pagpapautang para sa mga mortgage, na bumubuo ng batayan ng balangkas ng Ability-to-Repay/Qualified Mortgage (ATR/QM). Dapat gumawa ang mga nagpapautang ng makatwiran at may mabuting pananampalatayang pagpapasya na ang nanghihiram ay may kakayahang magbayad ng mortgage loan. Ang mga loan na tumutugon sa mga pamantayan ng Qualified Mortgage ay tumatanggap ng ilang legal na proteksyon.

- ✓ Ginawa ng Title XIV ang mga minimum na pederal na pamantayan sa pagpapautang na pinagbabatayan ng panuntunang ATR/QM.
- ✓ Dapat makatwirang matukoy ng mga nagpapautang ang kakayahan ng nanghihiram na magbayad bago magpautang ng mortgage loan.
- ✓ Ang mga Qualified Mortgage na tumutugon sa tinukoy na pamantayan ay tumatanggap ng legal na proteksyon laban sa pananagutan.

14.5 Tungkulin ng Pag-iingat at Paglilisensya ng Mortgage Originator

Sa ilalim ng batas federal (Truth in Lending Act, kung paano sinusugan ng Dodd-Frank Title XIV, ipinapatupad ng CFPB), lahat ng mortgage originator ay may tungkulin ng pag-iingat sa mga borrower. Ang mga originator ay dapat na wastong kwalipikado, nakarehistro, at lisensyado ayon sa kinakailangan, at dapat sumunod sa mga regulasyong federal na namamahala sa kanilang mga operasyon. Nagtatatag ito ng pamantayang federal para sa pag-uugali ng mortgage loan originator (MLO) na naaangkop sa buong bansa.

- ✓ Ipinapataw ng batas federal ang tungkulin ng pag-iingat sa lahat ng mortgage originator (15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402)
- ✓ Ang mga mortgage originator ay dapat na wastong kwalipikado, nakarehistro, at lisensyado kung kinakailangan
- ✓ Dapat sumunod ang mga originator sa mga regulasyong federal na sumusubaybay sa kanilang mga operasyon

14.6 Kinakailangan sa Kakayahang Magbayad (ATR)

Sa ilalim ng batas pederal (TILA, Dodd-Frank § 1411, CFPB), hindi maaaring magbigay ang mga nagpapautang ng pautang sa home mortgage maliban kung makatwiran nilang natukoy, batay sa beripikadong impormasyon, na ang nangungutang ay may kakayahang magbayad ng pautang. Dapat isaalang-alang ng pagtukoy ang kasaysayan ng kredito ng nangungutang, kasalukuyang kita, inaasahang kita, at iba pang kaugnay na salik. Ito ang pangunahing pederal na tuntunin sa Ability-to-Repay (ATR).

- ✓ Dapat makatwirang matukoy ng mga nagpapautang ang kakayahan ng nangungutang na magbayad bago magbigay ng pautang sa home mortgage (15 U.S.C. § 1639(c), Dodd-Frank § 1411)
- ✓ Ang pagtukoy ay dapat batay sa kasaysayan ng kredito, kasalukuyang kita, inaasahang kita, at iba pang mga salik
- ✓ Nalalapat ito sa mga pautang sa home mortgage sa buong bansa bilang pederal na minimum na pamantayan

14.7 Presumption ng Kakayahang Magbayad ng Qualified Mortgage

Sa ilalim ng pederal na batas (Dodd-Frank § 1412, CFPB), ang ilang partikular na nakatalang kategorya ng mga mortgage ay may presumption na ang borrower ay may kakayahang magbayad. Ang mga kwalipikadong loan na ito ang bumubuo sa batayan ng balangkas ng Qualified Mortgage (QM), na nagbibigay sa mga lender ng safe harbor o presumption ng pagsunod sa Ability-to-Repay rule.

- ✓ Ang ilang uri ng mortgage ay may presumption ng kakayahang magbayad (Dodd-Frank § 1412)
- ✓ Ang mga kwalipikadong loan na ito ay bumubuo sa pederal na kategorya ng Qualified Mortgage (QM)
- ✓ Tinutukoy ng mga pederal na regulator (CFPB) kung aling mga mortgage ang kwalipikado

14.8 Kahulugan ng HOEPA High-Cost Mortgage

Sa ilalim ng federal law (TILA/HOEPA, 15 U.S.C. § 1602, Dodd-Frank § 1431, CFPB), ang isang mortgage ay itinuturing na “high-cost” batay sa kung gaano kalaki ang interest rate nito kaysa sa average prime offer rate (APOR). Ang first mortgage ay kwalipikado kung ang rate nito ay higit sa 6.5 percentage points na mas mataas kaysa sa APOR; ang subordinate (second) mortgage ay kwalipikado kung ang rate nito ay higit sa 8.5 percentage points na mas mataas kaysa sa APOR, kasama ang iba pang mga nakatalang threshold. Ang mga high-cost mortgage ay nagti-trigger ng mas mataas na federal protections sa ilalim ng HOEPA.

- ✓ Ang first mortgage ay high-cost kung ang rate ay lumampas sa average prime offer rate ng higit sa 6.5% (Dodd-Frank § 1431)
- ✓ Ang second/subordinate mortgage ay high-cost kung ang rate ay lumampas sa APOR ng higit sa 8.5%
- ✓ Ang klasipikasyon ay nagti-trigger ng karagdagang HOEPA consumer protections sa ilalim ng federal law

14.9 HOEPA na Pagbabawal sa Balloon Payments at Mapanlamang na mga Termino

Sa ilalim ng pederal na batas (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB), ang mga high-cost mortgage ay napapailalim sa mahigpit na mga pagbabawal. Ipinagbabawal ang mga balloon payment na mabilis na tumataas kaya ang mga nakatakdang bayad ay nagiging doble ng average ng mga naunang bayad. Hindi rin maaaring magrekomenda o humikayat ang mga nagpapautang ng pag-default sa naunang loan, magpataw ng malalaking late fee, ipataw agad ang buong utang, ipasama sa loan ang prepayment fee, penalty, points, o fee, o buuin ang loan upang umiwas sa mga kinakailangang ito.

- ✓ Ipinagbabawal ang mga balloon payment na lumalaki hanggang doble ng average ng mga naunang bayad sa mga high-cost mortgage (Dodd-Frank § 1432)
- ✓ Hindi maaaring magrekomenda o humikayat ang mga nagpapautang ng pag-default sa naunang loan (Dodd-Frank § 1433)
- ✓ Hindi maaaring ipasama ng mga nagpapautang sa loan ang prepayment fee, penalty, points, o fee, o

buuin ang loan upang umiwas sa mga patakaran

14.10 Tungkulin ng FTC sa Pagpapatupad Hinggil sa mga Pagtatasa ng Tahanan

Sa ilalim ng pederal na batas, tinutugunan ng Title XIV ang mga pagtatasa at nagbibigay ng bagong tungkulin sa pagpapatupad para sa FTC hinggil sa mga pagtatasa ng tahanan. Sinusuportahan nito ang mga kinakailangan sa independiensiya ng pagtatasa na nagpoprotekta sa integridad ng mga valuation sa mga transaksyong mortgage.

- ✓ Binibigyan ng Title XIV ang FTC ng bagong pederal na tungkulin sa pagpapatupad hinggil sa mga pagtatasa ng tahanan
- ✓ Tinutugunan ng Batas ang mga pagtatasa upang isulong ang independiensiya ng pagtatasa sa pagpapautang ng mortgage

14.11 Mga Ipinagbabawal na Penalidad sa Maagang Pagbabayad

Sa ilalim ng pederal na batas (Dodd-Frank § 1414, CFPB), ang ilang uri ng penalidad sa maagang pagbabayad ay ipinagbabawal sa mga sakop na home mortgage loan. Nililimitahan nito ang kakayahan ng isang nagpapautang na singilin ang mga nangungutang para sa maagang pagbabayad ng utang, na nagpoprotekta sa mga konsyumer mula sa mga predatoryong istruktura ng penalidad.

- ✓ Ang ilang mga penalidad sa maagang pagbabayad ay ipinagbabawal sa ilalim ng pederal na batas (Dodd-Frank § 1414)
- ✓ Nalalapat ang mga restriksyon sa mga sakop na residential mortgage loan

14.12 Mga Remedyo ng Nanghihiram at Eksepsyon sa Pandaraya sa ilalim ng ATR

Sa ilalim ng pederal na batas (15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413), ang paglabag ng creditor sa minimum mortgage standards ay maaaring iharap ng borrower bilang depensa upang i-set off o bawiin ang mga damages. Gayunpaman, kung ang borrower ay nagsagawa ng fraud sa pagkuha ng mortgage, ang creditor ay hindi mananagot (Dodd-Frank § 1417).

- ✓ Ang paglabag sa pederal na minimum standards ay maaaring gamitin ng borrower bilang depensa upang i-set off o bawiin ang mga damages (Dodd-Frank § 1413)
- ✓ Ang creditor ay hindi mananagot kung ang borrower ay nagsagawa ng fraud sa pagkuha ng mortgage (Dodd-Frank § 1417)

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 Mga Klaseng Pinoprotektahan ng Pederal sa Ilalim ng Fair Housing Act

Ang pederal na Fair Housing Act (Title VIII ng Civil Rights Act of 1968), na ipinatutupad ng HUD Office of Fair Housing and Equal Opportunity, ay nagbabawal sa diskriminasyon sa pabahay batay sa pitong protected classes. Ang proteksyon sa familial status ay sumasaklaw sa mga sambahayan na may mga batang wala pang 18 taong gulang na nakatira kasama ng isang magulang o legal na tagapag-alaga, mga buntis, at mga taong nagtatamo ng custody ng mga menor de edad. Kailangang kabisaduhin ng mga kumukuha ng pagsusulit ang lahat ng pitong klase.

- ✓ Ang pitong protected classes ng pederal ay: lahi, kulay, bansang pinagmulan, relihiyon, kasarian, familial status, at kapansanan
- ✓ Kasama sa familial status ang mga batang wala pang 18 taong gulang, mga buntis, at mga taong nasa proseso ng pagkakamit ng custody ng isang menor de edad
- ✓ Ang Batas ay pederal na batas na ipinatutupad ng HUD, at pantay na nalalapat sa buong bansa

15.2 Pabahay na Saklaw at mga Eksepsiyon

Sa ilalim ng pederal na batas, sinasaklaw ng Fair Housing Act ang karamihan ng pabahay, ngunit may ilang makitid na eksepsiyon. Gayunpaman, ang pagbabawal sa diskriminasyong pag-advertise ay nalalapat sa LAHAT ng pabahay, kahit sa mga ari-arian na kung hindi ay ekseptado.

- ✓ Maaaring may mga eksepsiyon para sa mga gusaling tinitirhan ng may-ari na may hindi hihigit sa apat na yunit
- ✓ Ang pabahay para sa isang pamilya na ibinebenta o ipinapaupa nang walang broker ay maaaring ekseptado
- ✓ Ang pabahay na pinapatakbo ng mga organisasyong panrelihiyon at pribadong club na nililimitahan ang paninirahan sa mga miyembro ay maaaring ekseptado
- ✓ Ang pagbabawal sa diskriminasyong pag-advertise ay nalalapat kahit sa pabahay na kung hindi ay ekseptado

15.3 Mga Ipinagbabawal na Gawain sa Pagbebenta at Pagpapaupa ng Pabahay

Sa ilalim ng pederal na Fair Housing Act, walang sinuman ang maaaring gumawa ng mga tinukoy na gawaing may diskriminasyon batay sa isang protektadong klase sa pagbebenta o pagpapaupa ng pabahay. Kabilang dito ang steering, blockbusting, at pagtanggi ng access sa mga serbisyo ng real estate tulad ng multiple listing service (MLS).

- ✓ Hindi maaaring tumanggi na magpaupa o magbenta, tumanggi na makipagnegosasyon, o gawing hindi available ang pabahay batay sa isang protektadong klase
- ✓ Hindi maaaring magtakda ng iba't ibang termino, kundisyon, o pribilehiyo, o magbigay ng iba't ibang serbisyo o pasilidad
- ✓ Hindi maaaring maling itanggi na ang pabahay ay available para sa inspeksyon, pagbebenta, o pagpapaupa
- ✓ Ang blockbusting (paghimok sa mga may-ari na magbenta para sa kita sa pamamagitan ng pagsasabi na may protektadong grupo na lumilipat papasok) ay ipinagbabawal
- ✓ Hindi maaaring tanggi ang access sa o membership sa isang serbisyo tulad ng MLS na may kaugnayan sa pagbebenta o pagpapaupa ng mga tirahan

15.4 Mga Ipinagbabawal na Gawain sa Pagpapautang ng Mortgage

Ipinagbabawal ng pederal na Fair Housing Act ang diskriminasyon sa pagpapautang ng mortgage batay sa isang protektadong klase, na sumasaklaw sa buong hanay ng mga gawain sa pagpapautang kabilang ang appraisal at pagbili ng loan.

- ✓ Hindi maaaring tumanggi na magpautang ng mortgage o tumanggi na magbigay ng impormasyon tungkol sa loan batay sa isang protektadong klase
- ✓ Hindi maaaring magpatupad ng iba't ibang termino/kondisyon tulad ng mga interest rate, points, o bayarin
- ✓ Hindi maaaring magdiskrimina sa pagtatasa ng ari-arian
- ✓ Hindi maaaring tumanggi na bumili ng loan o magtakda ng iba't ibang termino para sa pagbili ng loan

15.5 Karagdagang Ipinagbabawal na Gawain: Panghihimasok at Pag-advertise

Bukod sa pagbebenta, pagpapaupa, at pagpapautang, ginagawang labag sa batas ng pederal na Fair Housing Act ang pananakot o panghihimasok sa mga karapatan sa makatarungang pabahay, paglalathala ng mga diskriminasyong pahayag, at diskriminasyon sa seguro ng may-ari ng bahay.

- ✓ Hindi maaaring magbanta, mamilit, manakot, o makialam sa sinumang nagsasagawa ng karapatan sa makatarungang pabahay o tumutulong sa iba
- ✓ Hindi maaaring gumawa, mag-print, o maglathala ng anumang pahayag na nagpapakita ng diskriminasyong kagustuhan o limitasyon
- ✓ Naaangkop ang pagbabawal sa pag-advertise kahit sa single-family at owner-occupied na pabahay na

kung hindi ay exempt

- ✓ Hindi maaaring tumanggi o magdiskrimina sa coverage ng seguro ng may-ari ng bahay batay sa protektadong klase

15.6 Makatwirang mga Pagbabago at Akomodasyon

Sa ilalim ng pederal na Fair Housing Act, dapat pahintulutan ng mga tagapagbigay ng pabahay ang makatwirang mga pagbabago at magbigay ng makatwirang mga akomodasyon para sa mga taong may kapansanan. Ang mga pagbabago (pisikal na pagbabago) ay gagastusin ng nangungupahan; ang mga akomodasyon ay mga pagbabago sa mga patakaran, polisiya, o serbisyo. Ang proteksyon sa kapansanan ay sumasaklaw din sa mga may rekord ng kapansanan, o itinuturing na may kapansanan.

- ✓ Hindi maaaring tumanggi ang isang tagapagbigay na payagan ang makatwirang mga PAGBABAGO sa tirahan/karaniwang mga lugar sa gastos ng nangungupahan
- ✓ Maaaring hilingin ng isang may-ari ng paupahan sa nangungupahan na ibalik ang ari-arian sa orihinal nitong kalagayan kapag lilipat na (kung makatwiran)
- ✓ Hindi maaaring tumanggi ang isang tagapagbigay sa makatwirang mga AKOMODASYON sa mga patakaran, polisiya, gawi, o serbisyo
- ✓ Halimbawa: ang patakarang “walang alagang hayop” ay dapat payagan ang asong gabay; ang nakatalagang paradahan ay dapat ibigay kung kinakailangan para sa pagpasok
- ✓ HINDI pinoprotektahan ng Batas ang isang taong direktang banta sa kalusugan/kaligtasan ng iba o kasalukuyang gumagamit ng ilegal na droga

15.7 Exemption sa Pabahay para sa Nakatatandang Tao

Sa ilalim ng federal Fair Housing Act, ang kwalipikadong pabahay para sa nakatatanda ay exempt sa pananagutan sa diskriminasyon batay sa familial status at maaaring legal na tanggihan ang mga pamilyang may menor-de-edad na mga anak. Dapat alam ng mga kandidato ang mga kinakailangan para sa 55 o mas matanda. Ang exemption ay HINDI nagbibigay-katwiran sa diskriminasyon batay sa iba pang protektadong uri.

- ✓ Ang exempt na pabahay para sa nakatatanda ay maaaring legal na tumanggi na paupahan/ipagbili sa mga pamilyang may menor-de-edad na mga anak
- ✓ Kwalipikado kung: isang programa ng estado/federal para sa nakatatanda, o nilalayan at eksklusibong tinitirhan ng mga taong 62 pataas, o pinapatakbo para sa mga taong 55 pataas
- ✓ Para sa exemption na 55 o mas matanda: hindi bababa sa 80% ng mga unit ay dapat may hindi bababa sa isang occupant na may edad 55 pataas
- ✓ Dapat ilathala/sundin ang mga patakaran na nagpapakita ng layunin na patakbuhan bilang 55+ na pabahay at sumunod sa mga tuntunin ng HUD sa pagpapatunay ng edad
- ✓ Ang exemption ay HINDI nagpoprotekta laban sa diskriminasyon batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, o bansang pinagmulan

15.8 Mga Kinakailangan sa Accessibility para sa Mga Bagong Multifamily na Gusali

Sa ilalim ng batas federal, ang mga multifamily na gusali na may apat o higit pang unit na unang tinirhan pagkatapos ng Marso 13, 1991 ay dapat matugunan ang mga tinukoy na kinakailangan sa disenyo at konstruksiyon para sa accessibility.

- ✓ Nalalapat sa mga gusali na may apat o higit pang unit na unang tinirhan pagkatapos ng Marso 13, 1991
- ✓ Sa mga gusaling may elevator, lahat ng unit ay dapat matugunan ang mga kinakailangan sa accessibility (accessible na ruta, mga kontrol, pinatibay na pader ng banyo para sa grab bars, magagamit na kusina/ banyo)
- ✓ Sa mga gusaling walang elevator, ang mga kinakailangan ay nalalapat lamang sa mga unit sa ground floor
- ✓ Ang mga federal na kinakailangan ito ay hindi pumapalit sa mas mahigpit na mga pamantayan sa accessibility ng estado o lokal

15.9 Kasama sa Diskriminasyon sa Kasarian ang Sekswal na Oryentasyon at Pagkakakilanlang Kasarian

Ang federal na Fair Housing Act ay naglilista ng pitong protektadong klase: lahi, kulay, relihiyon, pinagmulang bansa, kasarian, katayuang pampamilya, at kapansanan. Mula noong Pebrero 11, 2021, binibigyang-kahulugan ng Office of Fair Housing and Equal Opportunity ng HUD ang pagbabawal ng Batas sa diskriminasyon sa kasarian na kasama ang diskriminasyon dahil sa sekswal na oryentasyon at pagkakakilanlang kasarian, gamit ang pangangatwiran ng Korte Suprema sa *Bostock v. Clayton County* (2020). Tumatanggap at nag-iimbestiga ang HUD ng mga reklamong nag-aakusa ng ganitong diskriminasyon, at nagpapatupad ng Batas sa gayong batayan. Ang sekswal na oryentasyon at pagkakakilanlang kasarian ay hindi idinagdag bilang hiwalay na mga salita sa batas; ang proteksyon ay nagmumula sa kahulugan ng “sex.” Maraming estado at lokalidad ang tahasan din silang nakalista bilang mga protektadong klase sa ilalim ng kanilang sariling mga batas sa fair housing. Pinagmulan: HUD FHEO Memorandum, “Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act,” 2021-02-11; *Bostock v. Clayton County*, 590 U.S. 644 (2020).

- ✓ Mula noong 2021-02-11, binibigyang-kahulugan ng HUD ang “sex” sa ilalim ng federal na Fair Housing Act na kasama ang sekswal na oryentasyon at pagkakakilanlang kasarian
- ✓ Tumatanggap at nag-iimbestiga ang HUD ng mga reklamo sa fair housing batay sa diskriminasyon sa sekswal na oryentasyon o pagkakakilanlang kasarian
- ✓ Pitong protektadong klase pa rin ang nakalista sa batas; ang proteksyon ay dumadaloy sa kahulugan ng “sex” (pangangatwiran sa *Bostock*), hindi isang bagong nakalistang klase
- ✓ Maraming batas sa fair housing ng estado at lokal ang nagdaragdag ng sekswal na oryentasyon at pagkakakilanlang kasarian bilang tahasang mga protektadong klase

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 Paghahain ng Reklamo sa HUD at Mga Limitasyon sa Panahon

Sa ilalim ng pederal na batas, ang isang taong naniniwala na nilabag ang kanilang mga karapatan sa patas na pabahay ay maaaring maghain ng reklamo sa HUD online, sa pamamagitan ng liham, o sa telepono. Dapat malaman ng mga kandidato ang isang taong administratibong takdang panahon ng paghahain.

- ✓ Ang reklamo sa HUD ay dapat ihain sa loob ng isang taon pagkatapos naganap o natapos ang di-umano'y diskriminasyon
- ✓ Ang mga reklamo ay maaaring ihain online, sa pamamagitan ng liham, o sa telepono sa pinakamalapit na tanggapan ng HUD
- ✓ Dapat tukuyin ng reklamo ang nagrereklamo, ang respondent, ang pabahay na sangkot, ang di-umano'y paglabag, at ang mga petsa

16.2 Pagsisiyasat, Conciliation, at Pagpapatupad ng HUD

Pagkatapos maghain ng reklamo, nagsisiyasat ang HUD upang matukoy ang reasonable cause, nag-aalok ng conciliation, at maaaring magpatuloy sa pagdinig ng Administrative Law Judge o federal civil trial. Dapat maunawaan ng mga kandidato ang daloy ng pagpapatupad at mga available na remedyo.

- ✓ Dapat ialok ng HUD sa parehong partido ang pagkakataong resolbahin ang reklamo sa pamamagitan ng boluntaryong Conciliation Agreement.
- ✓ Nagsisiyasat ang HUD at naglalabas ng Determination of Reasonable Cause at Charge kung may nakitang diskriminasyon.
- ✓ May 20 araw ang mga partido pagkatapos ng Charge upang pumili ng pagdinig sa HUD Administrative Law Judge o federal civil trial.
- ✓ Ang ALJ ay maaaring magbigay ng actual damages, injunctive/equitable relief, attorney's fees, at civil penalties sa HUD; ang federal court ay maaaring magbigay ng punitive damages.

16.3 Opsyon sa Pribadong Demanda at Dalawang-Taong Takdang Panahon

Sa ilalim ng federal Fair Housing Act, ang isang naagrabyadong tao ay maaaring maghain ng pribadong sibil na demanda sa federal court, hiwalay sa o karagdagan sa isang reklamo sa HUD. Dapat makilala ng mga kandidato ang dalawang-taong takdang panahon para sa pribadong demanda mula sa isang-taong takdang panahon para sa reklamo sa HUD.

- ✓ Ang isang pribadong sibil na demanda ay maaaring ihain sa loob ng dalawang taon mula sa pinakahuling gawaing may diskriminasyon, mayroon man o wala munang paghahain sa HUD
- ✓ Ang oras na ginugugol ng HUD sa pagproseso ng reklamo ay hindi binibilang sa dalawang-taong panahon
- ✓ Ang pribadong demanda ay hindi na maaaring isagawa kung ang nagrereklamo ay pumirma ng HUD Conciliation Agreement o nagsimula na ang pagdinig ng HUD ALJ
- ✓ Ang Attorney General ay maaaring magdemanda sa federal court para sa pattern o practice ng diskriminasyon sa pabahay

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 Nakasulat na Buyer Representation Agreement Bago ang Pag-tour

Ayon sa mga pagbabagong pangangailangan sa buong bansa na kinailangan ng National Association of REALTORS® (NAR) settlement, na epektibo noong Agosto 17, 2024, ang isang MLS participant na gumagawa ng negosyo sa isang buyer ay dapat makakuha ng nakasulat na buyer representation agreement bago maglakbay sa isang tahanan kasama ang buyer, kung personal o virtual. Ang agreement ay dapat magsaad ng tukoy na halaga o rate ng compensation na matatanggap ng buyer's broker, na ipahayag sa isang layuning paraan na hindi bukas-bukas, at dapat ibunyag na ang broker commissions ay hindi itinakda ng batas at ganap na mapagkakatiwalaan. Ang buyer's broker ay hindi maaaring makatanggap ng compensation para sa mga serbisyong brokerage na lumampas sa halaga na napagkasunduan sa buyer. Ang mga alok ng compensation sa buyer brokers ay hindi na maaaring ipakita sa isang MLS; ang compensation ay maaaring pa ring napagkakatiwalaan off-MLS, at ang mga nagbebenta ay maaaring magbigay pa rin ng mga concessions (tulad ng closing-cost credits) sa MLS hangga't sila ay hindi nakahanay sa pagbabayad sa isang buyer broker. Pinagkukunan: NAR settlement (Burnett v. NAR), mga pagbabagong kasanayan na epektibo 2024-08-17; nar.realtor/the-facts.

- ✓ Mula noong 2024-08-17, ang mga MLS participant ay dapat may nalagdaang nakasulat na buyer representation agreement bago maglakbay sa isang tahanan kasama ang buyer (personal o virtual)
- ✓ Ang nakasulat na agreement ay dapat magsaad ng tukoy na halaga o rate ng compensation sa isang layuning, hindi bukas-bukas na paraan, at ibunyag na ang commissions ay ganap na mapagkakatiwalaan at hindi itinakda ng batas
- ✓ Ang isang buyer broker ay hindi maaaring makatanggap ng compensation na lumalampas sa halaga na napagkasunduan sa buyer agreement
- ✓ Ang mga alok ng buyer-broker compensation ay hindi na maaaring ipakita sa MLS; maaari itong mapagkakatiwalaan off-MLS
- ✓ Ang mga seller concessions ay maaaring lumitaw sa MLS lamang kung hindi nakahanay sa paggamit ng, o pagbabayad sa, isang buyer broker