

29 MAY, 2022

Reverse mortgage - Not leaving any debts to younger generation



Sin Chew Daily (Kuching), Malaysia

Page 1 of 2

專題報導



買主要調高買賣合約價格 售屋者會否被徵盈利稅？

王先生与太太拥有一间联名房屋，最近通过产业经纪物色到买家，可是买家提出调高买卖合约价格，就是比交易高出10%，以便不必自行付款，完全以银行贷款作为购房融资。

经纪提及，这样的要求在疫情期间相当普遍。王先生说，他们的联名房产购买至今已7年半，当年产业市场欣欣向荣，价格并不低，如今的售价只比当初的买价多大约10%，这次的买卖合约价格，则比真正的交易价多10%。

王先生的顾虑是：“不晓得是否会被征收产业盈利税？”不过，经纪说，购买产业至今已经超过5年，而且与买价相比，售价并没有高许多，不太可能被征收产业盈利税。

由于生意受到疫情影响，公司需要现金周转，只能降价求售。这样的交易方式对买卖双方会有哪些影响？

答：购屋者协会中文部主任陈锦棠说，当房产交易的实际价格，比买卖合约的价格低，若是差额比较大

而且被计算出有赚取盈利，那么，对卖家就不利，因为被征收的产业盈利税，比原本需要缴的数目多。

至于买方需要支付的费用，同样的，以买卖合约较高的价格计算，买方需要支付的买卖合约的律师费印花税，以及贷款合约的律师费印花税，也会比较多。当然，这些多出来的数目加起来，肯定比10%的溢价少。

反过来讲，假如卖家放手的价位，即使加上比买卖合约价高出10%，也不会被征收产业盈利税，因为卖家持有该房产，从购买到脱售，已经远远超过5年。

在2019年之前，业主在5年内脱售房产，都必须缴付产业盈利税，除非是折价脱售，在满5年后脱售，则不需要缴付产业盈利税。

而从2019年开始，只要有盈利，都被征收产业盈利税，不论是5年内或5年后脱售，都不可豁免。

其中在3年内脱售，需要支付30%的产业盈利税，第三到第四年为20%、4到5年是15%，在满5年、第六年或之后脱售也需要缴付5%产业盈利税。

不过，财政部长在提早2022年财政预算案时建议，从2022年开始，政府不再向第6年脱售房产的业主征收产业盈利税。在疫情期间，政府也有一段时间，实施豁免产业盈利税的措施，以刺激房地产市场交易。

納入無追索權擔保

以房養老 債不留子孫

上期《书中自由黄金屋》谈到以房养老，可以把居住的房子以“逆按揭”（reverse mortgage）方式押给因为大马国家按揭机构（Cagamas），以获得每月固定的现金。一旦百年归老，房产才收回房子转卖。

把房子逆按揭不用担心“债留子孙”，因为Cagamas已把“无追索权担保”（Non-Recourse Guarantee）纳入，因此借债者不必担心百年归老之后，孩子、受益人或继承人需要填补贷款不能还款。

第四因为没有无追索权担保，因此不太吸引人，我国参考各国的特点，决定推出“债不留子孙”的特点。

借款不足不必补缴

参与“安老退休计划”（Skim Saraan Bersewa, 简称SSB, 或以房养老），每月都领取一笔现金，万一领取的总数比房子

常见问题

1. 如果借款人在申请贷款前几年去世，余款会交付给继承人吗？
答：在这种情况下，贷款将会被终止，以下属继承人或受益人的选择。
2. 选择还清未偿还的贷款，一偿还后，借款余额将取决于贷款余额，还清贷款后，房产将归还给继承人或受益人。
3. 选择“不还清贷款”，如果继承人或受益人选择还清贷款，Cagamas将保留其未还清的贷款，房产将出售所得的余额，减去贷款余额后，剩下的余额将交给继承人或受益人。
4. 如果借款人在其有生之年可以还清或提前终止贷款吗？
答：借款人可以选择提前还清贷款以终止贷款协议。
5. 如果贷款是以夫妻共同申请，贷款期间离婚怎么办？
答：在这种情况下，贷款借款人必须继续还贷协议并继续支付贷款余额。
6. 贷款条件之一，是借款人必须向借款人签署贷款，如果借款人由于失去能力或无法履行其作为任人义务，银行将不再支付贷款，贷款余额将终止吗？
答：贷款在一般情况下不会被终止，例如借款人丧失行为能力，并有医疗证明等特殊情况下，借款人可以在贷款期间内提出贷款，每种情况都将由银行进行评估。
7. 如果借款人没有继承人或受益人，在借款人去世时，房产将如何处理？
答：在签署贷款之前，借款人需要指定一名受益人，或信托、或受托人，借款人可以决定如何将其贷款余额的受益人指定于特定目的。
8. 借款人去世后，贷款是否由继承人继承，直至贷款余额还清？
答：借款人（或遗产受益人）的一个或多个继承人（或受托人）去世后，贷款将不再具有强制性，它将随着每月支付余额的最后一笔支付而停止。
9. 贷款是否适用于经济适用房或租赁土地上建设的房屋？
答：是的，房屋业主必须遵守防火和家居保险，这和银行要求提供贷款的要求相同。
10. 借款人是否可以逐步增加每月的支付金额，以应对新的通胀或不断上涨的生活成本？
答：我们目前的贷款是不允许每月支付有任何变化，每月支付金额在贷款协议时就已经固定下来直到贷款期限终止。

國行調高OPR 對房貸有何影響？

5月11日，國家銀行突然宣佈調高隔夜政策利率（OPR），這是國家銀行自2020年冠病疫情肆虐以來，首次調高隔夜利率。

2020年全球冠病病毒打擊，國家銀行4次調低政策利率，而且2020年7月7日調低利率至1.75%，也是寫下歷史新低。（2020年至今國家銀行調低政策利率率列表）

日期	減點	%
20/02/2020	-0.5	2.75
03/03/2020	-0.5	2.25
04/04/2020	-0.5	1.75
07/07/2020	-0.5	1.25
19/07/2022	+0.5	2.00

2020年國家銀行一年內4次調高政策利率，當時國家銀行解釋是調低后，能够刺激貨幣、金融和財政，舒緩經濟影響及推動改善經濟活動。

甚麼是隔夜政策利率 (OPR)？

OPR就是每一夫銀行與銀行之間所借的貸款，由國家銀行控制他們之間借貸的利息。隨OPR的上升，銀行的成本就提高。

每一間銀行每天都有一定的現金儲備，一家現金儲備水平不足的銀行，就會向另一間行借一些錢，儲備現金多的銀行也會把資金借給需要周轉的銀行，確保整體銀行系統的穩定性和資金流動。

根據OPR調高貸款率

OPR調高，換言之，銀行的成本也提高，因此銀行也會調高OPR來調高貸款利率。

OPR 從 1.75% 提高至 2.00%

A先生的貸款20萬令吉

OPR 1.75%	OPR 2.25%
利率 3.25%	利率 3.5%
每月還款 RM797	每月還款 RM 826

至於哪個貸款最好？只能考慮哪個最適合自己。

公司	產業類別	備註
1. K.T. I Sdn Bhd	Shorea n Astoria	公寓
2. WSG Properties Sdn Bhd	峇巴可爾商業城	商店
3. WSG Properties Sdn Bhd	百可麗花園	房屋
4. Alpha Land Development Sdn Bhd	i-Park Light Industry	輕工業
5. Noblecop Property (Sabah) Sdn Bhd	KIARA BUSINESS PARK	多功能工業倉庫
6. Peak Sunrise Development Sdn Bhd	Forest Hill	公寓
7. Garmuda land	Bukit Bantayan	公寓

什么是安老退休计划？

安老退休计划是特为拥有房屋的老年人或退休人士而设的一种贷款。让他们可以将住宅房产 - 做为抵押，转化为固定的月收入，终身安居而无需牺牲房产的所有权。

- 让退休的住宅业主能够获得持续的补助 或金来维持日常生活。
- 住宅业主现在可以利用他们的房屋净值 来补助他们的退休收入，从而减少他们对孩子或近亲的依赖。

终身年期

借款人或联合借款人将终身收到固定的每月支付

终身无需还款

贷款仅在借款人或联合借款人去世时才需偿还

居住在自己家里

借款人和联合借款人可以终身继续居住在他们的房产

无追索权

如果房产的销售收益低于贷款金额，借款人的继承人或近亲将不需要负责偿还贷款的余额

资料来源: Cagamas





29 MAY, 2022

Reverse mortgage - Not leaving any debts to younger generation

Sin Chew Daily (Kuching), Malaysia



SUMMARIES

T>c.. — -lgiw

.^V终身无需还款贷款仅在借款人或联名借款人去世时才S?偿还终身年期借款人或联合借款人将终身收到固定的每月支付居住在自己家里 无追索权借款人和联合借款人可以终身继续留居在他们的房产如果房产的销售收益低于贷款金额，借款人的继承人或近亲将不無要负责偿还贷款的差额资料朱CagsfnasOPR从 1.75% 提高至 2.00%A先生的贷款20万令吉MM M 35年贷款