

TRANSFER ON DEATH DEED COMMON QUESTIONS

WHAT DOES THE TOD DEED DO?

When you die, the identified property will transfer to your named beneficiary without probate. The TOD deed has no effect until you die. You can revoke it at any time.

CAN I USE THIS DEED TO TRANSFER BUSINESS PROPERTY?

This deed can only be used to transfer (1) a parcel of property that contains one to four residential dwelling units, (2) a condominium unit, or (3) a parcel of agricultural land of 40 acres or less, which contains a single-family residence.

HOW DO I USE THE TOD DEED?

Complete this form. Have it notarized. RECORD the form in the county where the property is located. The form MUST be recorded on or before 60 days after the date you sign it or the deed has no effect.

IS THE "LEGAL DESCRIPTION" OF THE PROPERTY NECESSARY?

Yes.

HOW DO I FIND THE "LEGAL DESCRIPTION" OF THE PROPERTY?

This information may be on the deed you received when you became an owner of the property. This information may also be available in the office of the county recorder for the county where the property is located. If you are not absolutely sure, consult an attorney.

HOW DO I "RECORD" THE FORM?

Take the completed and notarized form to the county recorder for the county in which the property is located. Follow the instructions given by the county recorder to make the form part of the official property records.

WHAT IF I SHARE OWNERSHIP OF THE PROPERTY?

This form only transfers YOUR share of the property. If a co-owner also wants to name a TOD beneficiary, that co-owner must complete and RECORD a separate form.

CAN I REVOKE THE TOD DEED IF I CHANGE MY MIND?

Yes. You may revoke the TOD deed at any time. No one, including your beneficiary, can prevent you from revoking the deed.

HOW DO I REVOKE THE TOD DEED?

There are three ways to revoke a recorded TOD deed: (1) Complete, have notarized, and RECORD a revocation form. (2) Create, have notarized, and RECORD a new TOD deed. (3) Sell or give away the property, or transfer it to a trust, before your death and RECORD the deed. A TOD deed can only affect property that you own when you die. A TOD deed cannot be revoked by will.

CAN I REVOKE A TOD DEED BY CREATING A NEW DOCUMENT THAT DISPOSES OF THE PROPERTY (FOR EXAMPLE, BY CREATING A NEW TOD DEED OR BY ASSIGNING THE PROPERTY TO A TRUST)?

Yes, but only if the new document is RECORDED. To avoid any doubt, you may wish to RECORD a TOD deed revocation form before creating the new instrument. A TOD deed cannot be revoked by will, or by purporting to leave the subject property to anyone via will.

IF I SELL OR GIVE AWAY THE PROPERTY DESCRIBED IN A TOD DEED, WHAT HAPPENS WHEN I DIE?

If the deed or other document used to transfer your property is RECORDED before your death, the TOD deed will have no effect. If the transfer document is not RECORDED before your death, the TOD deed will take effect.

I AM BEING PRESSURED TO COMPLETE THIS FORM. WHAT SHOULD I DO?

Do NOT complete this form unless you freely choose to do so. If you are being pressured to dispose of your property in a way that you do not want, you may want to alert a family member, friend, the district attorney, or a senior service agency.

DO I NEED TO TELL MY BENEFICIARY ABOUT THE TOD DEED?

No. But secrecy can cause later complications and might make it easier for others to commit fraud.

WHAT IF I NAME MORE THAN ONE BENEFICIARY?

Your beneficiaries will become co-owners in equal shares as tenants in common. If you want a different result, you should not use this form.

HOW DO I NAME BENEFICIARIES?

You MUST name your beneficiaries individually, using each beneficiary's FULL name. You MAY NOT use general terms to describe beneficiaries, such as "my children." For each beneficiary that you name, you should briefly state that person's relationship to you (for example, my spouse, my son, my daughter, my friend, etc.).

WHAT IF A BENEFICIARY DIES BEFORE I DO?

If all beneficiaries die before you, the TOD deed has no effect. If a beneficiary dies before you, but other beneficiaries survive you, the share of the deceased beneficiary will be divided equally between the surviving beneficiaries. If that is not the result you want, you should not use the TOD deed.

WHAT IS THE EFFECT OF A TOD DEED ON PROPERTY THAT I OWN AS JOINT TENANCY OR COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHT OF SURVIVORSHIP?

If you are the first joint tenant or spouse to die, the deed is VOID and has no effect. The property transfers to your joint tenant or surviving spouse and not according to this deed. If you are the last joint tenant or spouse to die, the deed takes effect and controls the ownership of your property when you die. If you do not want these results, do not use this form. The deed does NOT transfer the share of a co-owner of the property. Any co-owner who wants to name a TOD beneficiary must complete and RECORD a SEPARATE deed.

CAN I ADD OTHER CONDITIONS ON THE FORM?

No. If you do, your beneficiary may need to go to court to clear title.

IS PROPERTY TRANSFERRED BY THE TOD DEED SUBJECT TO MY DEBTS?

Yes.

DOES THE TOD DEED HELP ME TO AVOID GIFT AND ESTATE TAXES?

No.

HOW DOES THE TOD DEED AFFECT PROPERTY TAXES?

The TOD deed has no effect on your property taxes until your death. At that time, property tax law applies as it would to any other change of ownership.

DOES THE TOD DEED AFFECT MY ELIGIBILITY FOR MEDI-CAL?

No.

AFTER MY DEATH, WILL MY HOME BE LIABLE FOR REIMBURSEMENT OF THE STATE FOR MEDI-CAL EXPENDITURES?

Your home may be liable for reimbursement. If you have questions, you should consult an attorney.

PREGUNTAS COMUNES SOBRE TRASPASO DE PROPIEDAD (ESCRITURA) AL FACELLER

¿QUÉ HACE EL TRASPASO DE PROPIEDAD/ESCRITURA AL FALLECER?

Cuando muera, la propiedad identificada se transferirá a su beneficiario designado sin legalización. La escritura TOD (siglas en inglés) no tiene efecto hasta que mueras. Puede revocarlo en cualquier momento.

¿PUEDO UTILIZAR ESTA ESCRITURA PARA TRANSFERIR PROPIEDADES COMERCIALES?

Esta escritura solo puede usarse para transferir (1) una parcela de propiedad que contiene de una a cuatro unidades de vivienda residencial, (2) una unidad de condominio, o (3) una parcela de tierra agrícola de 40 acres o menos, que contiene una sola -residencia de la familia.

¿CÓMO UTILIZO LA ESCRITURA TOD?

Complete la escritura y firme frente un notario público. REGISTRE la escritura en el condado donde se encuentra la propiedad. La escritura DEBE registrarse antes de los 60 días posteriores a la fecha en que lo firme o la escritura no tendrá efecto.

¿ES NECESARIA LA "DESCRIPCIÓN LEGAL" DE LA PROPIEDAD?

Sí.

¿CÓMO ENCUENTRO LA "DESCRIPCIÓN LEGAL" DE LA PROPIEDAD?

Esta información puede estar en la escritura que recibió cuando se convirtió en propietario de la propiedad. Esta información también puede estar disponible en la oficina del registrador del condado para el condado donde se encuentra la propiedad. Si no está absolutamente seguro, consulte a un abogado.

¿CÓMO REGISTRO LA ESCRITURA TOD?

Lleve la escritura completa y notariada al registrador del condado para el condado donde se encuentra la propiedad. Siga las instrucciones dadas por el registrador del condado para que el formulario forme parte de los registros oficiales de propiedad.

¿QUÉ PASA SI SOY CO-PROPIETARIO DE LA PROPIEDAD?

La escritura solo transfiere SU parte de la propiedad. Si un copropietario también quiere nombrar un beneficiario de TOD, ese copropietario debe completar y REGISTRAR un formulario por separado.

¿PUEDO REVOCAR LA ESCRITURA TOD SI CAMBIO DE PARECER?

Sí. Puede revocar la escritura TOD en cualquier momento. Nadie, incluyendo su beneficiario, puede evitar que revoque la escritura.

¿CÓMO REVOCO LA ESCRITURA TOD?

Hay tres formas de revocar una escritura TOD registrada: (1) Completar, certificar ante notario y REGISTRAR un formulario de revocación. (2) Crear, certificar ante notario y REGISTRAR una nueva escritura TOD. (3) Venda o regale la propiedad, o transfírela a un fideicomiso, antes de su muerte y REGISTRE la escritura. Una escritura TOD solo puede afectar la propiedad que posees cuando mueres. Una escritura TOD no puede ser revocada por voluntad.

¿PUEDO REVOCAR LA ESCRITURA TOD CREANDO UN NUEVO DOCUMENTO QUE DESECHE LA PROPIEDAD (POR EJEMPLO, CREANDO UNA NUEVA ESCRITURA TOD O ASIGNANDO LA PROPIEDAD A UN FIDEICOMISO)?

Sí, pero solo si el nuevo documento está REGISTRADO. Para evitar cualquier duda, es posible que desee REGISTRAR un formulario de revocación de escritura TOD antes de crear el nuevo instrumento. Una escritura TOD no puede ser revocada por testamento, o pretendiendo dejar la propiedad sujeta a cualquier persona mediante testamento.

SI VENDO O REGALO LA PROPIEDAD DESCRITA EN UNA ESCRITURA, ¿QUÉ OCURRE CUANDO MUERA?

Si la escritura u otro documento utilizado para transferir su propiedad se REGISTRA antes de su muerte, la escritura TOD no tendrá efecto. Si el documento de transferencia no se REGISTRA antes de su muerte, la escritura TOD entrará en vigencia.

ESTOY PRESIONADO PARA REALIZAR LA ESCRITURA TOD. ¿QUÉ TENGO QUE HACER?

NO complete la escritura TOD a menos que elija libremente hacerlo. Si está siendo presionado para deshacerse de su propiedad de una manera que no desea, puede alertar a un familiar, amigo, el fiscal de distrito o una agencia de servicios de alto nivel.

¿NECESITO DECIRLE A MI BENEFICIARIO ACERCA DE LA ACCIÓN DE TOD?

No. Pero el secreto puede causar complicaciones posteriores y puede facilitar que otros cometan fraude.

¿QUÉ PASA SI NOMBRE A MÁS DE UN BENEFICIARIO?

Sus beneficiarios se convertirán en copropietarios en partes iguales como inquilinos en común. Si desea un resultado diferente, no debe usar este formulario.

¿CÓMO NOMBRO A LOS BENEFICIARIOS?

DEBE nombrar a sus beneficiarios individualmente, utilizando el nombre COMPLETO de cada beneficiario. NO PUEDE usar términos generales para describir a los beneficiarios, como "mis hijos". Para cada beneficiario que nombre, debe indicar brevemente la relación de esa persona con usted (por ejemplo, mi cónyuge, mi hijo, mi hija, mi amigo, etc.)

¿QUE PASA SI UN BENEFICIARIO MUERE ANTES QUE YO?

Si todos los beneficiarios mueren antes que usted, la escritura TOD no tiene efecto. Si un beneficiario muere antes que usted, pero otros beneficiarios le sobreviven, la parte del beneficiario fallecido se dividirá en partes iguales entre los beneficiarios sobrevivientes. Si ese no es el resultado que desea, no debe usar la escritura TOD.

¿CUÁL ES EL EFECTO DE UNA PROPIEDAD ACTUAL QUE TENGO COMO TENENCIA CONJUNTA O PROPIEDAD COMUNITARIA CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA?

Si usted es el primer copropietario o cónyuge en morir, la escritura es ANULADA y no tiene ningún efecto. La propiedad se transfiere a su copropietario o cónyuge sobreviviente y no de acuerdo con esta escritura. Si usted es el último copropietario o cónyuge en morir, la escritura surte efecto y controla la posesión de su propiedad cuando muera. Si no desea estos resultados, no use este formulario. La escritura NO transfiere la participación de un copropietario de la propiedad. Cualquier copropietario que quiera nombrar a un beneficiario TOD debe completar y REGISTRAR una escritura SEPARADA.

¿PUEDO AGREGAR OTRAS CONDICIONES EN EL FORMULARIO?

No. Si lo hace, es posible que su beneficiario deba ir a la corte para obtener el título.

¿ESTÁ SUJETA A MIS DEUDAS LA PROPIEDAD TRANSFERIDA DENTRO DE LA ESCRITURA TOD?

Sí.

¿ME AYUDA A EVITAR LOS IMPUESTOS DE REGALO Y PATRIMONIO LA ESCRITURA TOD?

No.

¿CÓMO AFECTA LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD LA ESCRITURA TOD?

La escritura TOD no tiene efecto en sus impuestos a la propiedad hasta su muerte. En ese momento, la ley de impuestos a la propiedad se aplica como lo haría cualquier otro cambio de propiedad.

¿AFECTA MI ELEGIBILIDAD PARA MEDI-CAL LA ESCRITURA TOD?

No.

DESPUÉS DE MI MUERTE, ¿MI HOGAR SERÁ RESPONSABLE POR EL REEMBOLSO AL ESTADO POR GASTOS DE MEDI-CAL?

Su casa puede ser responsable del reembolso. Si tiene preguntas, debe consultar a un abogado.