

想保护资产,买房应该写谁的名字

资产能够得到保护,税收能够减少,传承流畅,当然每个人的情况各不相同,需求也各不一样,但是总有一种名字会适合自己。

一般来说我们从三方面考虑:

01 资产保护

对于一些高风险的职业以及考虑子女婚姻风险的人士来说,资产保护尤为重要。比如你是医生由于某些原因,有人对你提出了诉讼,或者婚姻发生了变化等等。

02 税务减扣

产权名字的不同,产生的税务问题也不同。在房产投资方面,主要需要考虑所得税(income tax),资本增值税(capital gain tax)和房产税(property tax)。在符合税法规定的前提下,合理降低税务,是每个投资者必须追求的。

03 传承流畅

房产投资以集聚房产的投资组合(property portfolio)为工具,利用时间来致富,所以将来房产的传承,能够在传承过程中不引起额外的税务问题和其他成本,是一个需要重点考虑的问题。

在美国一般有4种形式:个人,联名,公司,信托(尤其是家庭信托,Family Trust)。个人就是一个人(individual),联名就是几个人一起买,也称partnership;公司和信托则需要一定的费用,注册成立。

个人名下房产

可以说大部分买房的人都是把房子写在个人的名下或者联名的名下。因为它简单,成本低,而且太顺理成章,一切是那么自然。

所有权

由于所有权是自己个人,则如果个人遇到任何诉讼,比如房客在你房子里受伤了诉讼你等,或者你的职业导致你被诉讼,比如

医生等,则在你名下的所有的其他房产都会暴露在这个诉讼之下,负有连带责任。

控制权

买在个人名下,则控制权当然归你个人,所以你自己决定这个房子的买卖,租赁等事宜。

收益权

买在个人名下,则收益权归个人。房子出租,则租金减掉利息等成本之后的净收入会归入你个人的收入中报税。如果租赁净收入是负的话,则可以减扣你的个人收入,减少你的税负。如果你把你的投资房卖掉了,则增值的部分需要缴纳资本增值税。

传承

当你把所有权传承给子女的时候,会涉及遗产税,绿卡和公民遗产税免税额是1158万美元,外国人则只有6万,超出部分交40%遗产税。

联名房产

在美国,房产联名有两种形式,一种是joint tenancy,另外一种则是tenancy in common。两者最大的区别在于Joint tenancy中的一方去世之后,产权会自动转移给另外一方;而tenancy in common则不是,一方去世了,则产权是转移给去世的一方的家人。所以一般夫妻或者家人关系会用Joint tenancy,而非夫妻关系的合伙人则用tenancy in common。

所有权

联名名下的资产是分别在不同的两个(或几个)人名字名下,所以资产分别也归这些个人所有。个人如果遇到法律问题,则可以追溯到这个房产,没有资产保护。所有权的多少在产权上注明比例,所有权的行使分配就按照这个比例。

控制权

如果是Joint Tenancy,一家人控制,商量

着办,比较容易处理。Tenancy in common 则一般按照以出资比例确定的产权股份比例来确定控制权,股份多的人说了算。

收益权

这个产权形式是按比例的,所以收益权也是按所有权的比例来分配的。

传承

所有权的传承和个人一样。

家庭信托

信托有很多种,家庭信托是美国家庭常用的一种形式。信托主要有三个重要的部分组成:一是trustee,也就是信托管理人或者是控制人。二是信托本身,trust。第三是收益人,beneficiary。

所有权

买在信托下面的资产的所有权归信托本身,也就是说里面的资产不归个人,它不是一个商业实体,也不是法律意义上的经营实体,不会接受任何法律诉讼,因此在它里面的资产会得到很好的保护。如果你个人受到诉讼,则不可能追到里面。如果你给你孩子住的房子在信托里面,他的婚姻出现问题了,这个资产将不会被分走。可以说在资产保护方面,信托是最好的。

控制权

信托的控制人是trustee,也就是信托管理人也称控制人。信托管理控制人可以是个人,也可以是公司。

收益权

在信托里面的资产的收益归信托本身,尽管信托需要报税,但信托不是税务实体,没有税率。信托里的收益只是暂时在里面,年终将会被分配给信托的受益人,但当受益人从信托里面获得收入之后,加上受益人的其他收入,需要一起按照个人所得税的方法计税。对于信托里面有很多房产和生意资产的人来说,信托是一个避税的好工具。

传承

信托的整个运作和分配是由信托管理控制人来控制的,所以只要把控制人更换就可以达到传承的目的。由于房产实际上是写在信托控制人(Trustee)名字上的,因此,如果Trustee是个人,则传承会引起费用和麻烦。但是,如果Trustee是公司的话,那情况就会非常简单。你可以通过更换公司董事的办法,来更换公司控制人,从而达到控制信托,传承信托的目的。

信托是典型的三权分立的商业形式。对于资产保护和高收益的合理避税有较大的好处。

公司房产

有很多人把房子买在公司名下。所有权 买在公司名下的房产归公司所有,但是公司不同于个人和联名,它是法律意义上的实体。

控制权

公司名下的资产由公司来控制,所以如果你把房子买在你自己的公司名下,那么房子的任何事情还是由你来处理和控制的。

收益权

买在公司名下的房子所有的收益也归公司所有。由于公司是法律和税收实体,有自己的税率,房子的净租金收益,房子的资本增值收益,都是按照公司所得税的税率来计税。

传承

公司的传承非常简单,只要填一张表,更改股东和董事就很容易解决。

通过以上分析可以看出,每种名字各有利弊。当你需要付扣税的时候,个人和联名比较适合;当你注重资产保护的时候,信托最好,公司次之;当你有大量收益并有子女可以分享的时候,信托很适合。

首次购房除了购房款外还有哪些花费

如果您正在打算为您人生中的第一个家买东西,您可能需要为此准备一些意想不到的花费。他们抓住了这些新客户心理,很快便让您在新家花费一大笔钱。

做好接受以外状况的准备

对于几乎所有的购房者来说,支出都不会随着首付完成而结束。像房屋保险成本和贷款费用这些都很容易提前计划,因为这些都在房屋购买的过程之中发生的,但大多数的人所花费的是超过这些预测的。

首先,之前的房主也会影响您的花费预算,若是他们搬出去的时候带走了冰箱,那么您可能得为此增加预算。虽然和买房子相比这只是一些小钱,但累计在一起也是不可忽略的,特别是在一些花费了大量钱在首付上的买家来说尤其如此。除非您早已将这些纳入您的购房协议之中,否则你随时都有可能需要为此进行一些花费。这些花费是您可以明显知道的,但还有一些您可能需要去预防的。买房子的时候,一定

要雇一个房屋监察员,他会寻找坏掉的电线、薄弱的地基、腐烂的木材以及其它你发现不了的问题,因为家庭保险很多都不会纳入这一点,所以您可能需要花费请检查员的钱,而且很重要的是,如果他发现了问题,您还可以去考虑是否要购买这个房屋。

另外一个问题是您个人舒适的问题,一般人们在搬去新家之前都不会全面的考虑自己的期望。比如你习惯了有线电视吗?新家有线的吗?如果不是,您可能需要技术人员在房屋的墙壁上重新凿孔。还有如果你是租房转向住房,那么您可能面对更多的水电费,除此之外还有一些可能是您的房东帮您代付的费用,比如垃圾处理的费用等。

这就是提前准备的好处,在你决定之前研究该地的房产保险和房价,同时为您的花费做一个预算上限,这样当你找到一套房子就能知道是否能让自已满意了,也不会为后面遇到的未知问题感到生气,如果没有去提前规划,您可能就会陷入窘境。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿 New York Life
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071