

美国房地产产权归属的问题你都清楚吗?



美国买房必然要涉及到产权,那么房子应该买在谁的名下?要回答这个问题,首先需要知道有哪些名字可以用来买房。一般说来分为四类:个人,联名,公司,信托。各人就是一个人(individual),也就是买在一个人的名下;联名就是几个人一起买,也称partnership;公司和信托需要一定的费用,注册成立。

美国房子应该买在什么名下?要从三个方面来考虑。

一、资产保护

所谓资产保护是指你买在名下的资产。比如房子,在法律意义上不会由于外界的因素而丧失或者减少。假如由于某些原因,有人对你提出了诉讼,还有孩子的婚姻发生了变化了,等等。这些诸多原因发生了,但你的资产仍然完好无损,则可以说你的资产就得到保护了。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。

二、税务减扣

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)。所得税和资本增值税有时是相关联的,在税法规定的前提下,合理降低税务,是每个投资者应该也必须追求的。

三、传承流畅

美国房产投资以集聚大量房产的投资组合(property portfolio)为工具,利用时间来致富,而不是买了之后卖掉,卖掉之后再买,这样的操作。所以将来地产组合的传承,是一个重要的需要考虑的问题。能够在传承过程中不引起额外的税务问题和其他成本。

简而言之,资产能够得到保护,税收能够减少,传承非常流畅的名字就是我们需要的名字,房子就应该买在这些名下。当然每个人的情况各不相同,每个人的需求也各不一样,但是总有一种名字会适合自己的。

要完整的解析资产保护,税务减扣和传

承流畅,你必须知道几个重要名词:所有权,控制权,收益权,以及这三个权的传承。

假如你有一套房子并且买在你自己的名下,那么这个房子是你的,也就是你拥有这个房子,也就是这个房子的所有权是你的;你可以决定是租出去,还是卖掉,也可以装修,或者空着,这些决定和行动全是由你来做的,则你还具备控制权;假如房子租出去了,你有租金了;假如房子卖掉了,你有收入了,这些收入都归你了,则你有了收益权。

如果你把房子卖了,则你把所有权让出去了,那你跟你关联的控制权和收益权也都转移了;如果你把房子过户给家人了,一般则说你把资产传承了。资产保护与所有权直接挂钩。

如果一样东西是你的,当你欠了别人什么或者别人诉讼要求你什么的时候,则你的也就是你拥有的一定被法律上要求来赔偿或者补偿的;但是当一样东西在法律意义上不是你的,则谁也追究不到,这就是法律意义上的资产保护,而不是平常意思上的保险的概念。

收益权涉及到税务,只要你有收益了,那怕是负的收益,则都会涉及到税务问题,所以弄清楚收益权是解决税务问题的关键。控制权在房产投资上更为重要,是它来决定谁所有,谁收益,是它来控制整个地产投资组合。地产投资最重要的不是拥有,而是控制!

下面我们从这三权以及它们的传承来分析各种名义买房的优缺点。

一、各人拥有

可以说大部分买房的人都是把房子买在个人的名下或者联名的名下。因为它简单,成本低,而且顺理成章。

所有权:买在个人名下,则所有权就是个人的。由于所有权是自己个人,则如果自己个人遇到任何诉讼,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。如果一个资产不够的情况下,可以追溯到你名下的其他资产。尤其是当你房产下跌成负资产,而你想要把它处理掉的时候,这就成了更大的问题。

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

收益权:买在各人名下,则收益权归你自己。房子出租了,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。如果租赁净收入是正的话,则加入到你个人的收入后会增加你的税负;但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,则增值的部分需要交纳资本增值税。

传承:当你把所有权传承给子女的时候,会涉及遗产税,遗产税免税额是500万美元。

二、联名拥有

联名基本上和个人一样。联名有两种形式,一种是joint tenancy(联合共有),另外一种则是tenancy in common(一般共有)。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:联名名下的资产是在不同的个人名字名下,所以资产也归这些个人所有。个人如果遇到法律问题,则都可以追溯到这个资产,没有资产保护。所有权的多少可以在产权上注明比例,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。

三、公司拥有

也有很多人把房子买在公司名下。相对来说买在公司名下,贷款稍微复杂点,但还是没有问题的。

所有权:买在公司名下的房产归公司所有,而公司归股东所有。但是公司不同于个人和联名,不是自然实体,而是法律意义上的实体。由于公司一般是有限责任公司,所以在公司名下的资产具备一定的保护。也就是说如果公司下面的物业或者业务发生了诉讼等问题,最多只能追究到这个公司里面的资产,而不会超出该公司的范围。然而,如果个人的其他资产或者职业发生诉讼等问题,你又是这个公司的股东和董事,则当其他资产不够的时候,也是可以追溯到这个公司的。简单的说,对公司的诉讼只限于公司里面,但公司外面的股东的诉讼有可能会追到公司里面。所以公司具备资产保护,但有一定的限度。

控制权:公司名下的资产由公司来控制,而公司是由董事来控制,董事是由股东来控制,而董事一般本身就是股东。所以如果你把房子买在你的公司下面,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归公司所有。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,所以,房子的盈利和亏损,也就是归于公司的盈利和亏损。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(通常比各人所得税的比例高)。股东的来自公司的收益主要以分红,董事费用,还可以工资的形式提取,变成个人收入之后加上个人的其他收入,以个人税率计税。如果来之公司的收益是公司税后的,则有一个税务调整。

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了。

四、Trust(信托)

信托分很多种,家庭信托是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。信托是美国富人常用的一种商业工具。

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,也不归公司,尽管个人和公司会成为信托的管理控制人,尽管信托资产名义上在个人或者公司的名下。信托里面的资产唯一属于信托本身,但是信托本身不是一个商业实体,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。如果你给你孩子们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,或者留到明年,但留着需要交纳不分配的处罚纳税。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,一块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。

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。

稳健发展! 2020年美国房地产市场这么走

2020年,房屋价值和租金的增长将会更加缓慢和稳定。根据对100多名住房专家和经济学家的调查,从2019年12月到2020年12月一整年,住房价值增长预计将达到2.8%。

美国经济在持续的贸易波动和股市回调等预期的不利因素面前依然保持弹性。消费者支出已经回升,反映了健康的消费者信心,就业创造正在稳步增长。自2018年10月以来,工资年增长率一直保持在3%或以上。经济和房屋价值的增长应该会持续到2021年但会比近年来的增速有所放缓。

抵押贷款利率在2019年显著下降,预计在2020年的大部分时间里将保持在低位。这将保持强劲的需求,并继续推动美国最普遍可承受的市场的价格出现可观的增长。

一

2019年是美国房地产市场的一个转折。房屋价值增长放缓,但抵押贷款利率回落,积累的库存迅速被抢购一空,房屋销售反弹。

在经历了2018年的低迷期之后,销售额将再次攀升。其中,新房销售量虽然只占总销售量的一小部分,但在2019年有显著增长,这帮助提振了建筑商的信心。待售库存接近历史低点,但这并不意味着销量不足。

事实上,低库存很大程度上是买家需求旺盛的结果,他们一到市场就会抢购房屋。真正重要的是流入市场的房屋数量,限制房屋销售数据的是房屋销售的周转率或速度,而不是几个月的供应量或可用库存的总体水平。

二

如今,许多年轻的一代购房者表示,他们更喜欢密度更大、更适合步

行和共用设施的城市住宅,趋势表明新住房的规模在不断缩小。

当然,越小的房子更节能,更环保,也能大大减少维护费用。此外,随着美国人开始中性、极简主义和无杂乱的生活方式的流行,在住宅装修设计时,人们更注重实用性。

三

参考美国历年的数据,近期实际成交房价涨幅近20倍,美国房产价格成上升趋势,每次价格调整都与美国经济及世界经济有关。

历年房价波动数据表示,除了2008年大幅下跌严重,其他阶段波动在3%~8%上下。本周,美联储表示本年度最后一个月利率不变,并且,美联储主席对美国保持乐观态度。

总之,目前大量数据信息能表明,未来2020年美国房地产市场处于乐观状态,并且有涨势。

