

买房是以公司身份贷款？还是个人名义好？

摘要：

在美国投资房产，可以以个人名义，也可以用公司的名义。许多人在购买自住且金额不大的房子时，会选择以个人名义买房。原因是手续相对简单，手续费用较低，报税简单，以及卖房时可以享受每个人25万元的免税额。但以公司名义买房，也是有益处的。如用公司身份来买房，可能需要报公司的税表，同时公司需要给股东开K1的税表。如果是个人，报税就会简单一些。

以公司名义买房的优点：

1. 可以规避风险，达到债务隔离的目的。

因为公司只负有限责任，由房产引起的债务不会连带到公司的其他股东，也不会连累到其它个人财产。很适合除了房产以外，其余个人资产很多的人。

2. 可以保护个人隐私，不用将资讯公布在市政网站上。

3. 便于多人合伙，成立合伙人企业来购买房产。

适合当房产规模较大，个人的资金不够，需要他人合伙投资时。比起用联合产权来购房，用公司名义购房在股份转让和股份继承等方面，更方便。

4. 比较适合专职做房地产投资的人。比较便于规避债务等。



以公司名义买房的缺点：

1. 以公司名义买房手续较为繁琐，费用较为昂贵。

需要特意聘请律师成立有限责任公司，然后要请会计师申请美国报税号，做财务报表和年终报税等。

2. 以股份有限公司的名义投资可能会引起双重缴税。

因为就公司本身来说，需要报税交费。而在此基础上，盈利的利润分红还需缴纳个人所得税。

3. 公司买房基本属于投资类型，因此不能享受个人的25万免税额。

4. 在卖房时，个人和公司所需缴纳的收益税税率相差较大，分别为最高20%和

35%。在美国以公司身份贷款买房还是个人名义买房好？

小提示：

1. 使用公司名义买房时，如果是自住，那么类似于地税、贷款利息等费用不能用来抵税。但如果是投资，可以提供租金报税纪录等，用这些费用抵税。

2. 如果是房子是用来投资的，通常来讲用公司的名义购买比较好，如此就不容易牵连到你的第一套房子，在税务上也有很多方便之处，比如开销可以划为expense，报税不会特别高。

(文章来源：网络，无法核实真实出处，如有侵权，请联系删除。)



金牌房地产经纪人

徐 捷

Jane Shue

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

杨 莉

Lily Yang



您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建) MD Licensed,
703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道) VA Certificate & Insured
240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

郝氏房屋检查

HaoSpect Home Services

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate



Steven Hao

房屋检查包括:

- 地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

1-179