

生前信托指南

在考虑如何持有房地产权时，遗产规划师通常推荐将“生前信托”视为可行的选择。当房地产成为生前信托，产权公司对促成交易便有特定的要求。尽管以下内容并不全面，但列出了许多常见问题解答。如果您的问题在下方没有得到解答，您的产权公司代表可为您提供相关帮助，或似宜寻求法律意见。



信托各方构成人员为何？

家庭信托是典型的信托类型，丈夫和妻子为受托人，其子女则为受益人。建立信托并将房地产转入信托的人士为信托人或委托人。委托人通常委任自己为受托人，且在其生前为主要受益人。通常，在他们过世后，如果信托继续生效，其子女和孙子女与外孙子女成为主要受益人；如果信托即将停止，受益人将直接收到信托当中的分配份额。

什么是生前信托？

生前信托 (Living Trust 或 Inter-vivos Trust) 由委托人在生前创设 (相对于由其死后的遗嘱创设而言) ，通常在其死后终止，信托内容分配给受益人。

信托机构可以持有房地产权吗？

不可以。受托人代表信托机构持有房地产。

信托是持有自身所属房地产的最好方式吗？

只有您的律师或会计师可以回答这个问题。通过信托持有房地产的一些常见原因包括：最大限度降低或延迟缴纳遗产税；避免耗时的遗嘱认证；以及保护房地产免于一些特定的无担保债权人的攻击。

将房地产放入信托可以避免哪些税？

已婚人士通常可以豁免大部分财产的税款缴纳，并且在其中一人逝世后可能延迟缴税。在采取任何行动之前，您应该与您的律师或会计师协商。

我可以在放入信托的房地产中定居吗？

可以，只要房地产具备合适资格。

受托人可以使用该房地产借款吗？

受托人可以采取信托条款允许的任何行为，在典型的信托协议中受托人有权抵押房地产借款。不过，并不是所有出借人都会同意为放入信托的房地产贷款，因此请首先与您的出借人协商。

他人能“在信托中”为我持有产权吗？

一些人士不希望自己的名字作为产权持有者出现，因而与第三方受托人进行私下约定；不过，此类约定可能违法，且总是不明智的做法，因为记录中的受托人是有权对房地产转让、凭借房地产借款的唯一人士，并且产权保险人无法仅仅根据您与受托人之间的私下约定为您防范不根据您的意愿行事的受托人。

经加利福尼亚州土地产权协会 (California Land Title Association) 许可转载。