

持有权利的常见方式

我应如何获得我所购买的财产的所有权？所获得的所有权的形式（权利授予）将决定谁可签署涉及财产和交易各方未来权利的各种文件。这些权利包括不动产税、所得税、继承和赠予税、权利的可转让性和面临债权人权利要求等事宜。并且权利授予的方式在当事方死亡情况下可产生重大的遗嘱认证影响。

买方可能希望咨询法律顾问以决定对其特定情况最为有利的所有权形式，特别是单一财产有多名所有者情况下更是如此。

以下是持有权利的常见方式的简要列表：

单独所有权——单独所有权可称为由个人或其他能够获得权利的实体拥有的所有权。单独所有权的常见授予情况示例如下：

1. **单身男性/女性**：未依法结婚或非家庭伴侣关系的男性/女性。例如：Bruce，买方，单身男性。

2. **已婚男性、女性，作为其唯一和单独的财产**：希望单独以其名义获得权利的已婚男性或女性。

对权利进行保险的产权公司将要求获得权利的已婚男性或女性的配偶明确放弃其关于财产的权利、所有权和权益。这确认配偶双方希望财产所有权授予配偶一方作为该配偶的唯一和单独的财产。例如：Bruce，买方，已婚男性，作为其唯一和单独的财产。

共同所有权——由两名或以上人士拥有的财产所有权可以如下形式授予：

1. **夫妻共有财产 (Community Property)**：一种由已婚人士共同拥有财产的权利授予形式。夫妻共有财产与单独财产区别开来，后者是在婚前通过单独赠与或遗赠获得、在合法分居后获得的财产或经书面约定由配偶一方拥有的财产。

在加利福尼亚州，让与已婚人士的不动产被认定为夫妻共有财产，除非另有规定（即通过赠与、遗赠或约定作为单独财产获得的财产）。由于所有此等财产平等所有，双方必须签署转让财产或用其作为贷款抵押物的所有协议和文件。各个所有人都有权按遗嘱处置属于其的一半夫妻共有财产。例如：Bruce，买方，和 Barbara，买方，丈夫和妻子，作为夫妻共有财产，或 Sally Smith 和 Jane Smith，配偶，作为夫妻共有财产。

2. **具有生存者继承权的夫妻共有财产 (Community Property with Right of Survivorship)**：一种由配偶共同拥有财产的权利授予形式。这种权利持有形式具有夫妻共有财产的许多特征，但是增加了生存者继承权的权益，类似于联权共有所持有的权利。以此种方式持有权利可能享有税收利益。在一名所有人死亡后，死者的权益终止，由生存者拥有财产。例如：Bruce，买方和 Barbara，买方，丈夫和妻子，作为具有生存者继承权的夫妻共有财产，或 John，买方和 Bill，买方，配偶，作为具有生存者继承权的夫妻共有财产。

3. **联权共有 (Joint Tenancy)**：一种由两名或以上人士（不论婚否）按照生存的联权共有人拥有的生存者继承权平等拥有财产的权利授予形式。必须通过相同让与同时获得权利，有关文件必须明确声明建立联权共有财产的意图。当一名联权共有人死亡时，财产所有权自动依法让与生存的联权共有人。因此联权共有财产不受遗嘱处置。例如：Bruce，买方，已婚男性和 George，买方，单身男性，作为联权共有人。

注：如一名已婚人士达成不包括其配偶的联权共有，对权利进行保险的产权公司可要求获得权利的该已婚男性或女性的配偶明确同意该联权共有。

持有权利的常见方式

4. 分权共有 (Tenancy in Common): 一种由两名或以上的个人拥有未分割的部分权益财产的权利授予形式。这些部分权益在数量或期限方面可能不同，且可在不同时期产生。每名分权共有人拥有财产的一部分，有权从该财产获得相应的收入，并且必须承担同等份额的费用。每名共有人可出售、租赁归属其的财产份额或遗赠给其继承人。例如：Bruce，买方，单身男性，关于一项未分割的 3/4 权益，以及 Penny，买方，单身女性，关于一项未分割的 1/4 权益，作为分权共有人。

其他授予权利的方式包括:

1. **公司***: 公司是一个法人实体，根据国家法律设立，包括一名或以上股东，但根据法律视为具有与此等股东区分开来的存在和个性。

2. **合伙***: 合伙是根据《统一合伙法》，两名或以上的人士作为共有人开展业务以获取利润的合作关系。合伙企业可以合伙名义持有不动产的所有权。

3. **信托的受托人***: 信托是委托人将合法财产所有权转移给为信托协议中规定的人士（称为受益人）的利益持有和管理该合法财产所有权的人士（称为受托人）的安排。信托通常并非能够以其自身名义持有权利的实体。权利经常被授予信托的受托人。例如：Bruce，买方，买方家庭信托的受托人。

4. **有限责任公司 (LLC)***: 这种所有权形式是一个法律实体，与公司和合伙皆有类似之处。运营协议将决定有限责任公司运作的方式和纳税的方式。与公司相类似，有限责任公司的存在与其所有人区分开来。

*在公司、合伙、有限责任公司或信托所有权情况下，所需文件可包括公司章程和规章制度、合伙协议、有限责任公司运营协议和信托协议和/或证明。

	夫妻共有财产	联权共有	分权共有	合伙共有	持有信托权利	具有生存者继承权的夫妻共有财产
当事方	仅配偶	不限人数的人士，可以是配偶	两名或以上的人士或两个或以上的实体	仅合伙人（不限人数）	个人或团体-合伙或公司	仅配偶