Быть лендлордом во Флориде хлопотно, но выгодно. Это факт. В сравнении с соседней Канадой, где тенантов выселить практически невозможно даже через трибунал и за дело, во Флориде арендные взаимоотношения регулируются хорошо и лендлорд вполне защищен законом. Однако, те, кто по-настоящему занимается этим бизнесом вплотную и имеет несколько рентал пропертис, должны задуматься о том, чтобы сформировать компанию-LLC-для удобного управления своими ресурсами.
В чем же преимущество LLC для лендлордов?
Во-первых, в случае судебных разбирательств, статус компании лимитирует вашу личную ответственность (personal liability) и защищает assets. Иначе говоря, ваш личный дом и авто не заберут, если они не отписаны на вашу компанию! Более того, идеальным было бы создание отдельного LLC для каждого отдельного рентал дома или квартиры во избежание изьятия этого имущества для покрытия судебных расходов. Ведь взять с вас будет нечего, если у вас ничего нет. Все это прописано в документах, которые вы получите при подаче заявки на инкорпорирование (оформление юридического лица).

Еще один повод создать LLC для рентал бизнеса - избежание двойного налогообложения! Обычные корпорации вынуждены платить налог на доходы 2 раза - напрямую как корпорация (и официально его декларировать) и в качестве личного каждому члену корпорации. При LLC же действует метод pass-through, когда весь корпоративный доход списывается как личный и налоги платятся только с него, возможность «списать» бизнес-расходы значительно увеличивается, что тоже сохраняет вас от больших платежей!

Даже если вы давно владеете такой квартирой или домом, никогда не поздно инкорпорировать ее как бизнес. Следует учесть нюансы, если недвижимость взята на ипотеку, так как статус LLC несет с собой совсем другой уровень ответственности, но ваш банк/лендер обьяснит, что можно и нужно сделать, дабы не увеличивать ставку по интересам на ипотеку значительно.

Также нужно предупредить тенантов, вендеров, с которыми вы работаете (риэлторов, клининг-компанию и т.п.), что вы действуете как юридическое, а не физическое лицо. Соотвественно и контракты будут прописаны от лица компании, а не вашего.

Это лишь небольшая информация к размышлению. За помощью в любых нюансах недвижимости для продажи, покупки и аренды обращайтесь по тел 954-310-2153. Буду рада помочь, ваша Анастасия.