

EB-5 建议：贷款资金

如之前彭韦事务所提到的那样，2015 年 4 月 22 日，就贷款资金做为 EB-5 投资款的事宜，美国移民局宣布了一个突然的政策改变。（以下简称“2015 年 4 月 22 日的政策改变”）按照 2015 年 4 月 22 日的政策改变，如果一个投资者使用来自贷款的资金投资 EB-5 商业企业，若要使得这笔资金成为合格的“投资款”（如，符合 EB-5 最低投资额的要求），必须满足三个条件：

1. 申请者个人必须对债务负主要责任；
2. 债务由申请者拥有的财产作为担保；并且
3. 抵押物的价值足够担保该笔债务。

截至目前，对于什么样的贷款能或者不能构成合格的贷款资金，美国移民局几乎没有提供指导。这份彭韦事务所建议讨论了一些假设的案例，意在于帮助大家大致了解 2015 年 4 月 22 日的政策改变在每种情况的应用。在每个假设的案例中，对以上三个条件的答案都必须是“是”，才能保证该笔贷款资金在新的 USCIS 政策下成为合格的投资款：

1. 申请者个人对债务负主要责任吗？
2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？
3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？

请注意：这份建议只是为了提供基本信息。所有案例都是假设情况，所有的分析和讨论都反映了在 2015 年 4 月 22 日的政策改变情况下可能的而非确定的结果。此建议的内容“不是”为了作为具体案例的法律建议，所以此建议也不能当成法律建议来使用。实际案例的具体情况应该咨询专业的移民顾问来评估。

A. 安全案例

1. 完美符合美国移民局 2015 年 4 月 22 日的新政策

- **案例 1：**申请者作为唯一贷款者、使用他单独拥有的一套房子作为抵押物获得一笔银行贷款（假设房子的价值足够担保贷款额度）
 - **分析：**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗？是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？是
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？是
 - **评论：**贷款资金为合格的 EB-5 投资款。这是完美的情况。
 - **注意：**如果投资者是已婚的，I-526 申请材料中应该包括一份投资者配偶的声明，该声明要确认申请者对房屋的所有权和控制权、以及配偶同意投资者使用该房屋作为贷款的抵押物。



2. 赠予的贷款资金

- **案例 2:** 投资者的父亲赠予其一笔资金用于 EB-5 投资。其父亲使用自己拥有的房子作为抵押物获得一笔银行贷款并赠予投资者。
 - **分析:** 赠予资金应该不受“贷款资金”的限制。
 - **评论:** 该赠予资金为合格的 EB-5 投资款。I-526 申请材料中应该包括一份投资者父亲的赠予声明。另外, 投资者应该提供该笔贷款的相关文件来解释该笔赠予资金的合法性来源。
 - **注意:** 最近的提案(参议院提案 S. 1501) 企图对赠予资金来做 EB-5 投资款做一些限制。如果立法通过的话, 该法案将只允许来自投资者的配偶、父母, 孩子、兄弟姐妹或者祖父母的赠予款作为投资款。根据该提案, 来自投资者配偶的父母的赠予款都不能作为投资款。所以, 打算使用赠与资金来做 EB-5 投资的投资者应该考虑如何安排赠予金的转让方式, 以使得该笔赠予金是来自配偶, 父母, 孩子, 兄弟姐妹或者祖父母。
(比如, 如果申请者的姨妈打算赠予投资者, 姨妈可以赠予该笔资金给投资者的母亲, 然后投资者的母亲赠予该笔资金给投资者。不过, USCIS 也有可能不会接受这种经过二次赠予的资金。)

B. 最具风险案例

请注意: 每个案例下的“替代方案”只是用来作为一般性的讨论, 并非说明移民局接受或者同意这样做。

1. 抵押物由第三方拥有

- **案例 3:** 申请者作为唯一贷款者使用其姐姐的房子作为抵押物获得一笔银行贷款。(假设房子价值足够担保该笔贷款额度)
 - **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗? 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 是
 - **评论:** 该笔贷款资金可能不能作为合格的 EB-5 投资款, 因为 抵押物并非申请者自己拥有的。
 - **替代方案:**
申请者应该请求其姐姐作为贷款者并且将贷款资金赠予投资者, 而不是投资者自己使用其姐姐的房产作为抵押物去贷款。(如案例 2 中说明的那样, 如果申请者想要使用赠予资金, 最好赠予方是投资者的配偶, 父母, 孩子, 兄弟姐妹或者祖父母。) 赠予资金应该不会被当成“贷款资金”来对待。I-526 申请材料中应该包括投资者姐姐的赠予声明, 以及与该笔赠予资金相关的报税等证据(如果有的话)。
- **案例 4:** 申请者作为唯一借贷者使用其母亲的房子作为抵押物获得一笔银行贷款。母亲当初买房子的时候就打算将房屋赠予投资者。尽管房产证是登记在母亲名下, 但是母子双方也一直将房屋理解成申请者的。(假设房子的价值足够担保该笔贷款额度)

- **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗? 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 是
 - **评论:** 尽管申请者母亲有意将该房子赠予申请者, 房子却从未实际登记在申请者名下。因为法律上申请者并不是抵押物(该房子)的拥有者, 该贷款资金可能不能做为合格的 EB-5 投资款。
 - **替代方案:** 母亲把房子赠予申请者, 把房子转让给申请者, 将房子登记在申请者名下。I-526 申请材料中应该包括母亲的一份赠予声明以及房产证记录以反映房子已经登记在申请者名下。
- **案例 5:** 申请者作为唯一贷款人使用其 10 岁女儿所拥有的一套房子作为抵押物获得一笔银行贷款。该房子为申请者所买, 但是出于房产规划考虑登记在了女儿名下。女儿甚至都不知道该房产是登记在她名下。(假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度)
- **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗? 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 是
 - **评论:** 尽管房子实际上是属于申请者的, 但是这笔贷款资金很可能不能作为合格的 EB-5 投资款, 因为房子在法律上没有登记在申请者名下。
 - **替代方案:** 假如申请者想要使用他的房子作为抵押物, 他应该先采取步骤把房子登记在自己名下。I-526 申请材料中应该包括房产证记录以反映房子已经转到申请者名下。
【和案例 3 不一样的是, 本案例中房屋的法定拥有者(女儿)是一个小孩。银行很可能不会同意让女儿签署贷款合同, 所以, 让女儿去贷款并且将贷款资金赠予投资者这个办法很可能行不通】

2. 贷款没有抵押物做担保

- **案例 6:** 申请者从其姐姐处获得一笔个人贷款。鉴于姐弟之间的亲密关系, 该笔贷款没有使用任何抵押物担保。
- **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗? 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 否; 没有抵押物
 - **评论:** 这笔贷款资金很可能不能作为合格的 EB-5 投资款, 因为没有抵押物, 即该贷款没有“被担保”。
 - **替代方案:** 尽管申请者的姐姐愿意基于申请者的还款承诺而借钱给他, 他们之间的借贷行为仍然需要抵押物。抵押物必须是申请者自己拥有的财产, 并且该财产的评估价值要等于或者大于该贷款额。如果申请者没有足够的财产来作为抵押物, 那么贷款额不应该超过申请者财产的价值。I-526 申请材料中应该包括申请者的财产权证明和第三方对该财产的评估报告。
 - 根据 S. 1501 提案, 更好的替代方案可能是让申请者的姐姐将该笔资金作为礼物赠予投资者, 而不是将其借给投资者。S. 1501 规定只有来自“依照州、地区、国家

或者司法管辖区的法律获得执照或者特许的有信誉的银行或者借贷机构”的贷款资金才能作为合格的 EB-5 投资款；如果 S. 1501 颁布的话，申请者将不能再使用来自个人的贷款资金用于 EB-5 投资。为了显示该笔资金是来自姐姐的赠予，I-526 申请材料中应该包括来自姐姐的赠予申明和赠予相关的缴税证据（如果适用的话）

- **案例 7:** 申请者从其母亲处获得一笔个人贷款。双方都理解申请者很可能无法归还该笔贷款，并且双方明确，如果申请者无法归还贷款的话，该笔贷款就被视为赠予。该笔贷款没有任何抵押物。
 - **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗？ 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？ 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？ 否；没有抵押物
 - **评论:** 尽管该笔贷款基本可以算是赠予，但是该贷款很可能要被当成“贷款资金”来分析处理，因为从技术上讲，它构成了一笔贷款。这笔贷款资金很可能不能作为合格的 EB-5 投资款，因为没有抵押物担保。
 - **替代方案:** 如果申请者的母亲想要借钱给他并且也愿意在将来不收回这些钱，申请者应该请求其母亲直接将钱作为赠予转给申请者。如案例 2 中所解释的那样，赠予资金不受“贷款资金”分析。根据 S. 1501 提案，如果是来自申请者的配偶，父母，孩子，兄弟姐妹或者祖父母，赠予资金很可能是最安全的办法。I-526 申请材料中应该包括来自母亲的赠予申明以及与该赠予相关的缴税证据（如果适用的话）。如案例 6 中所讨论的那样，母亲赠予投资者该笔资金的话，该资金就不受 S. 1501 提案的贷款限制 (S. 1501 规定只有来自“依照州、地区、国家或者司法管辖区的法律获得执照或者特许的有信誉的银行或者借贷机构”的贷款资金才能作为合格的 EB-5 投资款)。

C. 可能不安全的案例

请注意：以下假设的案例覆盖了一些常见案例，这些案例缺乏 USCIS 的具体和详细指导，所以较难把握。每个案例下的“替代方案”只是用来作为一般的讨论，并非说明移民局接受或者同意这样做。

1. 申请者和其配偶作为共同借贷者

- **案例 8:** 申请者与其妻子是房屋的共同拥有者，每人拥有一半。申请者与其妻子作为共同借款人使用该房屋作为抵押物获得一笔银行贷款。该贷款合同显示夫妻双方对该债务负有等同的义务。所有的贷款资金都存入了申请者的银行帐号。（假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度。）
 - **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗？ 他可能不被认为是负“主要”责任。
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？ 是。对于和配偶共同拥有的财产，只要夫妻提供一份申明确认夫妻任何一方有权完全拥有和控制他们的夫妻财产，USCIS 一般将该财产视为申请者拥有的。（然而，如案例 9 中讨论的那样，USCIS 在将来也有可能改变对夫妻共有财产的处理）
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？ 是。

- **评论:** 本案例中, 并不清楚是否所有的贷款资金都能作为合格的 EB-5 投资款。因为贷款协议显示申请者是共同借款人, 而不是主要负债者, USCIS 可能会认为申请者并非为整个债务负“主要”责任, 从而只允许申请者使用 50% 的贷款资金作为投资款——尽管 100% 的贷款资金都存入了他的帐号。
- **替代方案:** 申请者应该考虑请贷款方在贷款合同里明确指定申请人是主要债务人。假如申请者在贷款合同中被明确指定为主要债务人, 妻子应该提供一份赠予声明以确认她同意使用他们夫妻的共同财产作为抵押来获得申请者的贷款并且将她自己的那一半贷款资金赠予了申请者。

2. 抵押物由申请者和其配偶共同拥有

- **案例 9:** 房子登记在申请者与其妻子名下, 双方共同拥有, 各拥有一半。申请者作为唯一借款人使用房子作为抵押物获得一笔银行贷款。(假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度。)
- **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? USCIS 可能会认为申请者对债务负主要责任。
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗? 是。
对于和配偶共同拥有的财产, 只要夫妻提供一份申明确认夫妻任何一方有权完全拥有和控制他们的夫妻财产, USCIS 一般将该财产视为申请者拥有的。然而, USCIS 也可能认为申请者只拥有房子的 50%, 从而只接受 50% 的贷款资金 (对应 50% 的房产权) 作为 EB-5 的投资款。
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 是。
- **评论:** 根据 USCIS 以往对夫妻共有财产的通常处理办法, 该笔贷款资金可能作为合格的 EB-5 投资款。
- **替代方案:** 申请者 I-526 申请材料中应该包括一份申请者与其妻子的联合申明, 以确认申请者有权使用整笔贷款, 而不是单纯依赖 USCIS 过去的操作。夫妻联合申明中应该解释: 不管财产是登记在夫妻双方名下还是在夫妻一方名下, 在获得另一方同意的情况下, 夫妻中的一方有权支配或使用夫妻的婚内财产的贷款资金所得; 并且申请者的配偶同意申请者的贷款。

3. 抵押物为申请者和非配偶第三方共同拥有

- **案例 10:** 申请者与其父亲共同拥有一套房子。申请者作为唯一借款者使用该房子作为抵押物获得一笔银行贷款。(假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度。)
- **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗? 是。
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗?
是的。然而对于申请者和非配偶共同拥有的财产, USCIS 一般只认为申请人只拥有财产权对应的份额, 从而只将对对应份额的贷款资金视作属于申请者的。
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗? 是。
- **评论:** 根据 USCIS 以前的操作方法, 很可能只有 50% 的贷款资金 (对应申请者 50% 的财产所有权) 可以作为合格的 EB-5 投资款。
- **替代方案:**

- 在申请去贷款之前，父亲应该将对房子的 50% 的拥有权赠予给申请者。此举会使得申请者成为房屋的唯一合法拥有者，这也可能是显示申请者有权得到所有贷款资金的最明显的方法。申请者的 I-526 申请材料中应该提供新的房产证来显示申请者对房屋的全部所有权，以及一份其父亲的声明，用于解释他将自己拥有的 50% 房产权赠予了投资者。
- 如果房屋所有权无法及时转让，那么申请者的 I-526 申请材料中应该至少包括一份申请者与其父亲的协议或者联合声明，说明父亲同意申请者使用房子抵押来获得申请者的贷款，并且父亲将属于他的贷款资金所得赠予投资者。该协议能帮助显示申请者有权使用整笔贷款额。

4. 抵押物为申请者配偶单独拥有

- **案例 11:** 申请者作为单独借款者使用妻子名下的房子作为抵押物获得一笔银行贷款。房子是在夫妻婚后购买的。（假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度。）
 - **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗？ 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？ 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？ 是
 - **评论:** USCIS 是否会按照婚内财产原则而将只在妻子名下的房产视作被申请者拥有，这点尚不清楚（如案例 9 中所解释的那样）。如果是的话，那么贷款资金就是合格的 EB-5 投资款。如果不是的话，那么贷款资金就不是合格的 EB-5 投资款。
 - **替代方案:** 申请者 I-526 申请材料中应该包括一份来自申请者和其妻子的联合声明，确认申请者有权使用整笔贷款。联合声明应该解释，无论财产是登记在双方名下还是一方名下，夫妻任何一方婚后所得的所有财产都是婚内财产；在获得另一方同意的情况下，夫妻中的一方有权支配或使用夫妻的婚内财产的贷款资金所得；并且申请者的配偶同意申请者的贷款。

- **案例 12:** 申请者作为唯一借款人使用妻子名下的房子作为抵押物获得一笔银行贷款。房子是妻子在婚前所得。（假设该房子的价值足够担保该笔贷款额度。）
 - **分析:**
 1. 申请者个人对债务负主要责任吗？ 是
 2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？ 否
 3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？ 是
 - **评论:** 鉴于妻子是与申请者结婚前就已经获得该房子，USCIS 不太可能将该房子依据婚内财产原则视作申请者共同拥有的财产。如果 USCIS 采取这种立场的话，该笔贷款资金将完全不被算作 EB-5 投资款。
 - **替代方案:** 有几种替代方案，以下按优劣顺序罗列：
 - a. 申请者的妻子使用其房产自己获得银行贷款，然后将贷款资金赠予投资者。
 - b. 申请者的妻子将房产转登记到申请者名下，申请者仍然为借贷人。
 - c. 申请者的妻子将房产转到她和申请者双方名下，然后提供声明确认她同意申请者使用房子作为抵押物获得贷款。申请者仍然为借贷人。
 - d. 申请者仍然为借贷人，并且妻子仍然是房屋拥有人。但是夫妻提供联合声明确认他们同意将房屋作为婚内财产，并且声明妻子同意申请人使用房屋作为抵押物。

5. 非不动产抵押物的估值

很多用于 EB-5 投资的贷款是用不动产作为抵押物的，财产的价值通常是由第三方的房产评估报告来确认。然而，贷款的抵押物不一定非要是不动产。比如，公司拥有人作为投资者通常从公司贷款来做 EB-5 投资，并且使用投资人在公司的股份作为该贷款的担保。对于非不动产抵押物的估值，USCIS 没有提供指导来说明哪些估值办法是可以接受的。

➤ **案例 13:** 投资者拥有公司 80% 的股份，该公司为私企。公司现在的资产负债表上显示公司有未分配利润 1 千万人民币。申请者使用其在公司的股份作为抵押物从公司获得一笔 350 万的贷款。公司认为申请者在公司的股份足够作为该贷款的抵押物，因为他的股份证明他拥有未分配利益中的 8 百万（80%）。

- **分析:**

1. 申请者个人对债务负主要责任吗？是。
2. 债务由申请者拥有的财产作为担保吗？模棱两可。一方面，申请者明显拥有作为抵押物的公司股份。另一方面，USCIS 可能会认为抵押物是未分配利润，而未分配利润是属于公司的，只有分配以后才属于申请者。
3. 抵押物的价值足够担保该笔债务吗？*不明确*。因为私企的股份并没有上市，所以申请者拥有的私企股份是很难评估价值的。简便起见，申请者通常使用未分配利益分析来显示他们的股份是足够作为向公司贷款的抵押物的。USCIS 过去也通常接受这个方法。然而，USCIS 最近在一些案子中开始拒绝未分配利益作为抵押的方法（同时 USCIS 也没有指明可以接受的估值办法。）

- **评论:** 除非申请者可以提供第三方对其公司股份价值的评估报告，且该评估不是基于未分配利益，该贷款资金可能不能作为合格的 EB-5 资金。

- **替代方案:**

- 尽管考虑到缴税的原因，申请者可能选择向公司贷款而不是从公司分配利润的方式，但是从 EB-5 的角度来讲，更安全的方法是申请者从公司分配利润而不是向公司贷款。分配的利润不受“贷款资金”的限制。I-526 申请材料中应该包括申请者股权拥有文件、公司收入证明、以及公司利益分配和转款文件。
- 如果投资者不想从公司分配利润，另一个替代方案是申请者从银行贷款（使用房产或者其它做抵押物）。根据 S. 1501 提案，从银行贷款可能比从公司贷款更加安全。如案例 6 中所讨论的那样，S. 1501 规定只有来自“依照州、地区、国家或者司法管辖区的法律获得执照或者特许的有信誉的银行或者借贷机构”的贷款资金才能算作 EB-5 投资款；假如这个贷款限制被颁布立法的话，申请者很可能不被允许使用公司贷款作为 EB-5 投资资金（除非该公司是一个特许/有执照并且有信誉的银行或者借贷机构）。

以上假设案例展示了 2015 年 4 月 22 日的政策改变的广泛影响，但是并没有包括所有实际案例中可能出现的情况。如上所述，这份建议只是为了提供基本信息。所有案例都是假设情况，所有分析评论都反映了在 2015 年 4 月 22 日的政策改变情况下可能的而非确定的结果。此建议的内容“不是”为了作为具体案例的法律建议，所以也此建议也不能当成法律建议来使用。实际案例的具体情况应该咨询专业的移民顾问来评估。

最后需要注意的是，USCIS 已经开始将该新政策应用到 2015 年 4 月 22 日之前递交的 I-526 申请中，并且拒绝申请者纠正“在现在看来不合格”的已发生的贷款。我们注意到最近至少有一个发生在哥伦比亚地区法院的集体诉讼，该诉讼挑战了 USCIS 使用新政策对待旧申请的不公正方法来拒绝 I-526 申请的行为。除非 2015 年 4 月 22 日的政策改变被法院宣布无效，它将持续有效，所以计划移民者应该将它作为一个因素来考虑。

EB-5 的利益相关者也应该注意参议院提案 S. 1501 对贷款资金作为 EB-5 投资款也做了一些限制。根据该法案，只有满足两个条件贷款资金才能作为 EB-5 投资资金：（1）该贷款由 EB-5 申请者的财产担保；（2）该贷款由政府相关机构特许或者发证的信誉良好的银行或者贷款机构发放。尽管 S. 1501 提案的贷款限制和 2015 年 4 月 22 日的政策改变并不完全一样，该提案确实包括了 2015 年 4 月 22 日的政策改变的第二条要求（即抵押物必须由申请者所拥有）。如果 S. 1501 提案被众议院通过的话，即使移民局 2015 年 4 月 22 日颁布的新政策被法院驳回，关于抵押物所有权的条款还将成为法律，该条款将从法律颁布之日起生效。

更多关于 S. 1501 提案的信息，请参考彭韦律师事务所文章《关于 S. 1501 提案的常见问答》

http://www.greencardlawyers.com/news/Newsletter/FAQs%20About%20S%20%201501_REV071015.pdf.