

# 美国自住房、投资房在报税时有什么不同

导读:在美国,如果你拥有两套房产,一般就会认为一套是自住房,一套是投资房。自住房和投资房在税收政策上是有不同的。这两种房产在报税的时候有

在美国,如果你拥有两套房产,一般就会认为一套是自住房,一套是投资房。自住房和投资房在税收政策上是有不同的。这两种房产在报税的时候有什么省税方法吗?今天就一起来了解一下吧!

## 如何定义自住房和投资房?

每个已婚家庭或单身个人的基本住宅,就是自住房(Principal Residence,或Primary Residence),区别于其他住宅(如投资出租房,度假公寓等)。

从税法上说,如果纳税人同时拥有两套住宅,他居住时间相对较长的那套住宅为首要住宅即自住房。另一个房产一般就会被认定为投资型房产或度假屋。

## 自住房报税时的优惠条款

1、如果是自住房,而且这套自住房还是用贷款买的,那么在报税时,和自住房相关的所有费用都可以抵免税,比如贷款利息、贷款点数、地税等等。这相当于给了购房者一个很大税务优惠。

2、如果纳税人要出售自住房,需要缴纳资本增值税(Capital gain tax)。但如果出售自住房的业主在近五年内于该住宅居住至少两年以上,卖房利润个人低于25万美元,夫妻低于50万美元的部分则无需缴纳资本增值税。

当纳税人申报其自住房之后,美国税务局将会不定期检查纳税人的水电使用记录、账单支付,纳税人是否有在住宅区行使其公民投票权等一系列可以显示纳税人是否在该住宅常住的情况。因此,纳税人很难谎报其自住房的状况。

## 投资房租收入报税优惠条款

首先,屋主维修出租房屋所花费的支出,一定要保留收据,因为这些收据在报税时,都可以算作支出,以抵租房收入。如果请工人,也建议屋主从国税局(IRS)网站上下载1099表格,这样支付给工人的费用,可以用来报税。许多华人在聘请工人时,都愿意以现金方式交易以取得较低的收费,但这样做,不仅报税时没有凭据,而且无法获得冲抵租金收入的出租成本支出。

出租房的另外一种节税策略是折旧回抵。只有房子的价值可以折旧,土地价值部分不能折旧。出租房分27.5年来折旧算。比如说,你买个房子20万,土地值4万,房子本身值16万。每年就可以折旧16万/27.5=\$5818,也就是从租金收益中扣除。27.5年以后,你已经把那16万都折旧完了。这时候你把房子卖掉,卖了30万。增值的10万,你要付长期资本利得税,税率比较低。可是那16万以前帮你省税的折旧部分,要重新交税。这部分税就叫做折旧回抵(depreciation recapture)。

专家称,不少屋主放弃折旧,这样做不太正确。因为一所房子可能出租几十年,国税局很难查是否拿折旧来抵税,所以税法规定不管已折旧还是可折旧都要吐出,不拿白不拿,白白损失折旧不划算。而且金钱越来越贬值三十年前一个二十万的房子,现在已翻数倍。当年折旧省下的税,用今天的物价折算,可能升五到十倍,因此建议折旧越早越好。

## 没有报税会有什么后果?

如果纳税人欠美国政府税款,又没有在纳税截止日期内交款,他将被美国税务局罚款并征收高额利息。美国国税局的规定是,如果美国税迟报,而且拖欠美国国税局的税

款,那么会出现三种罚款:一种是未及时申报罚款,一种是未及时缴税罚款,以及滞纳金。

因此,及时报税和交税非常重要。对于美国非税务居民,特别是在美国境内有房产和财务投资者来说,正常申报美国税是保证其在美财务利益不受干扰的重要因素,同时也能够保证其在美投资所得仅被征收合理税款。美国国税局针对非美国居民的报税问题,有详尽的解释,并且在其一某些特定的投资方面,给予美国非居民选择如何进行税务处理的权利。然后,正常申报非美国居民的美国所得税,被普遍认为是一种最佳的处理方式,不仅能够体现非美国居民严格遵守美国法律的表现,而且还被征收合理的税款,这对于非美国居民来说,如果在美境内有收入,正常进行报税,是非常正确的处理方式。

此外,非美国居民,正常申报美国境内收入和交税,能够很大程度避免美国国税局的查税抽检税务稽查。如果被美国国税局抽检稽查,并且被认定不按时交税或者逃税,将不仅会被课以高额罚款,甚至美国境内的财产也会受到影响。

同时,美国国税局的记录和美国使馆的签证申请有一定的关联(美国签证申请表中要求签证申请人填入美国个人税鉴别号码),故此,糟糕的报税记录会极大影响美国签证的再次申请,而良好的报税记录有助于非居民再次获得美国签证的再次获得。

## 换房考虑"1031"延税

"1031"是美国税法中的第1031款,英文全称是"Internal Revenue Code Section 1031",又叫做"StarkerExchange"。Starker是一位投资者的名字,他曾经买卖过投资房,当时国税局在他卖的房子上了他的

资本利得税(Capital Gain)。但他认为,因为他用卖房的钱马上又买了一栋投资房,不应该交税,而是应该等到将来卖最后一个房子时才交税,所以他一状告到美国最高法院,最后赢得了官司,随后美国国会立法,就是"1031"。

所以,根据"1031",如果投资人将旧房子(称做 Relinquished Property)卖掉,用所赚的钱又买了一栋房子(称做 Replacement Property),则所赚的钱可以暂时不交税(Tax Deferred)。

具体做法是:投资人将旧房子卖掉,要在45天之内找到另一处房子,要签好买房合同,然后在180天之内要过户。卖房的钱,投资人不能动用,应放在一个中间人那里,称做"Qualified Intermediary",在买另一处房子时,直接转到第二个房子里去,这第二个房子与第一个房子应属于"同类型"房子(Like Kind),即投资型的房产。

## 用谁的名义投资也有窍门

如果是用个人名义投资房产的,可以通过房子的地税、保险费、房子的折旧费、装修维修费、房地产公司的管理费和房地产经纪的中介费等方式来抵税。对高收入者来说,省下的税可以高达联邦税的40%,相当于政府帮你给了一半的开支。

如果是用公司名义投资房地产的,除了以上提及的抵税项外,公司的租金、电话、日常维持、日常管理所需要的所有费用,员工的所有工资、福利,用公司的名义买的电脑、家具、电器等等,通通可以抵税。专家建议,谨记保留原始发票、收据或是信件等作为报税凭据。

本文部分内容及图片来源于网络

**李兴会计师事务所**  
FINANCIAL & ACCOUNTING TAXES SPECIALISTS, INC

您是否付出太多税金呢?新的税法专业知识一定可以让我们帮您节省税金  
30年以上个人及公司财务、税务专业的丰富经验

- 三十一年以上个人及公司行号专业的丰富经验,包括成立公司、全美五十州个人及公司报税、会计、财务、税务、投资、移民投资、合资、商业及店面买卖、住家、出租、商业房屋、贷款、退休、遗产、员工福利、子女教育基金等策划。承办大陆、台湾、东南亚、欧洲、美国等各种商业贸易,移民投资合资等,国外公司在美国成立分公司的经营市场策划咨询。
- 承办全美五十州州税、联邦税、特别行政区、个人、公司及合伙人等,各种商业税务、非营利公司,新移民与国外资产税务申报。
- 承办全美各州各种公司组织成立,有限公司、合伙人、非盈利公司以及个人各种商业、贸易等。
- 承办公司行号,每月、每季、每年簿记、员工薪资、零售税、资产税、建立会计制度,电脑设计,节省税务策划等。 5-045

●马州盖城 7831 Muncaster Mill Road, Gaithersburg, MD 20877  
301-556-2997 or 301-519-2277 or 301-250-8001  
●马州巴尔的摩(Towson, MD) ●马州哥城(Columbia, MD)  
1-888-888-6128 (免费电话) 传真: 301-963-0026  
●维州(Falls Church, VA) 1-888-888-6128 (免费电话)

C/O MR. ANDY LEE  
请看我们的网站及咨询  
www.FATSIEFILES.com  
Email: faatsj@gmail.com  
办公时间: 1:00pm-8:00pm  
一星期七天为您服务(请先预约)

**Angelo USA Inc**

**舒齐 注册会计师**  
**洪佩蒂 注册会计师**

- ★专精公司、个人报税
- ★专精外国人在美国报税
- ★专精美国人外国收入、外国资产报税
- ★受理申请大学咨询和填写
- ★代理申请各种公司、设计会计制度

Tel: (240) 506-1252, (301)340-8888 5-104  
Email: samshu2005@yahoo.com  
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850

**精打细算可守本  
灵活运用可生财**



**刘会计事务所**

**刘佳 注册税务师**

专精节税规划,地产投资抵税  
国外资产税收,疑难税务交涉  
全美公司成立,薪资核算发放

电话:240-899-4990 传真:1-888-317-2608

www.LiuTaxGroup.com 5-134  
Email: LiuTaxGroup@gmail.com  
微信号:LiuAssociatesInc  
地址: 46090 Lake Center Plaza #101D Sterling VA 20165

**何佩芬稅務師事務所**  
P&G Accounting & Tax Services

联邦执照注册税务师 EA MSF  
Tel: (571)551-1118 Fax: (703)956-2881  
Email: PandG.ats@gmail.com

税务咨询、计划、申报(全美50州)  
税务交涉 外国人报税  
财务咨询、分析、管理 申请工卡  
公司建立、建账 簿记报表  
薪资发放 生意买卖合同

203 Yoakum Parkway #1118,  
Alexandria, VA 22304 5-144

**Moy Cheung & Company**  
梅張會計師樓

执照会计(CPAs), 税务师(EAs), 内部审计师(CIA), 税务律师  
申报个人, 公司, 信托和非盈利组织所得税符合规章审计  
税务稽核代表, 收税程序, 危机或收税干预, 信托基金免除罚款, 妥协支付税款,  
对税务法院立案或者未立案的案件向国税局上诉部门请求结案, 或作法院立案代表

DC Office (大會堂旁)  
1310 Ninth Street, N.W. Washington, DC 20001-4208  
电话: (202) 234-2228  
(202) 797-9288  
info@moycheungfinancial.com

Rockville Office (郵政局停車場旁)  
10 North Street Rockville, MD 20850  
电话: (301) 838-2881  
(301) 838-8708  
www.moycheungfinancial.com

**首都理财会计师/税务师事务所**  
CAPITAL TAX SERVICES

- 承办全美国各州州税, 联邦税, 个人及公司名号商业税务申报 5-006
- 非营利公司税务申报
- 税局查账交涉
- 各种公司成立, 注册及代理申请营业执照
- 公司, 个人税务计划, 记账, 工资发放
- 代办外国公司及个人税务申报
- 财务节税计划, 投资策略
- 人寿保险规划
- 退休计划年金
- 多年成功报税经验
- 电子申报, 价格合理
- 诚信服务, 专业可靠
- 遵法省税, 口碑极佳
- 敬业守德, 为您保密隐私

Tel: 240-506-1595, Fax: 301-294-4088  
Email: capitaltaxone@gmail.com

美国税法复杂多变, 导致个人报税烦恼易错。我是联邦执照注册税务师, 注册会计师。我的工作就是为您排忧解难, 遵法省税。我的客人讲: "多年自己买软件报税, 费时, 费力, 费钱。" 在我们公司报税后, 他们都说: "这下可真省时, 省力, 省事, 省钱了。"

新地址: 622 Hungerford Dr, Suite 18(二楼)  
Rockville, MD 20850 (在马州大中华超市后面的Town House, 走路仅2分钟)

**郑乔云会计事务所**  
Abacus Accounting & Tax Services LLC

25年以上的税务和会计工作经验 服务热情 收费合理  
精通英语、国语、福州话

- \*成立公司及其他商业组织
- \*个人营业及其他各税
- \*个人财务报表
- \*代办营业执照
- \*电脑会计及簿记
- \*办理公司、个人所得税
- \*申报公司
- \*员工薪资
- \*服务全美50州
- \*财务节税计划

(新) Tel: 301-263-3888 Fax: 301-610-7879  
邮箱: abacustax60@yahoo.com  
地址: 966 Hungerford Dr, Suite 17A, Rockville, MD 20850 本公司位于大中华超市附近 (敬请电话预约)