

# 有美国绿卡出售中国房产要交税吗?

导读:现在越来越多的中国人已经获得美国绿卡,或者在美国工作、学习,或者正在申请美国永久居民身份。同时,美国全球征税的概念,也在不断的出现

现在越来越多的中国人已经获得美国绿卡,或者在美国工作、学习,或者正在申请美国永久居民身份。同时,美国全球征税的概念,也在不断的出现在大家的日常信息中。

下面将研究和大多数中国“有产阶级”密切相关的美国税务问题:

美国居民出售在中国国内的房产,需要向IRS缴纳所得税吗?

谁需要向美国全球纳税?

美国的“税务居民”概念,是独立于移民身份的,主要通过绿卡测试和居住时间测试来认定。虽然全球纳税听起来很吓人,但实际上,其中还有以下几条重要的原则,考虑了纳税人的利益。

## 1.避免双重征税

一方面,纳税人如果就某项海外收入在海外国家缴纳了税款,那么这部分的税款可以抵扣美国的应纳税额。也就是说,在海外交的税,在美国也可以抵。

另一方面,世界上大多数国家和美国也签订了双边税务协定,其中通过各种细节的征税细则来避免就同一税收的两国双重征税。这些税务协定的优惠,在两个国家也是优先被税务局考虑的。也就是说,美国纳税人可以拿着税务协定跟海外国家要求少交税。

## 2.设定海外收入免征额

美国对纳税人的海外收入设定免征额,

2021年是10.87万美元。也就是在符合条件的情况下,低于10.87万美元部分是不需要再向美国政府缴纳任何税款的。但是,还是需要就海外收入进行申报。

## 3.自住房税务优惠

IRS的税条中对买卖自住房有税务优惠。具体是只要在过去的5年,这个房子作为你的主要住所,住满2年,卖房的资本所得可以享受夫妻双方50万美元的免税额。在海外的房产一样适用。也就是说新移民在登陆后的前3年内,卖掉之前在国内的自住房,买卖差价的350万人民币是可以免税的。

卖房的收益要如何缴税首先在IRS的税条里,是这样规定:

房产的资本利得税=(卖出价-卖房费用-调整后的成本价)\*资本所得税率

如果持有的时间小于一年,算短期资本所得税,税率是报个税的最高税率,也就是收入越高,税率越高,最高是39.6%。如果超过一年,算长期资本所得税。税率最高是20%。如果年收入超过20万,还有3.8%的净投资收入税。

很多人对调整后的成本价有疑问。特别是在国内的房产,升值了好几倍,如果按当年的成本价算,可能房价的90%都要被算税。很多新移民在登陆前也都会把国内的房子找评估公司估价,对评估报告公证,希望未来以评估价作为成本价来计算。

但在IRS的明文规定中并没有明确是否接受/拒绝这样的做法。目前也缺乏公开的案例证明这种做法的可行性。那么如果IRS未来明确说不接受,是不是移民美国的人就都得为国内卖房所得给IRS补交税呢?

其实不然。很多人忽略了我们在国内卖房也是要交个人所得税的。在中国卖房的现行政策,免征个税的前提是5年以上住房且家庭唯一住宅。另外,中国卖房可能还有营业税、契税、印花税等。中国的税也不

少。只是因为国内是卖方市场,这个税实际上都是买方在替卖方出。按照中美税务协定,在中国交的税可以直接抵消美国的税负。所以只要卖房时的税票上写的是自己的名字,就可以用来抵税。

看完了这些,大家是不是放心多了。美国的税并没有你想象的那么可怕。但关键是要多钻研,多学习,多和专业人士交流。而不是人云亦云,看到或听说别人是这么做的,我也这么做。在美国可没有法不责众这种事情,更不存在不知者不为罪。

## 移民前的税务筹划

最重要的是,明确自身什么时候成为美国纳税居民,在此之前的收入都不需要申报。其次,预计在中国卖房的时间安排,如果可以,可以在成为美国纳税居民之前把房子先卖了。如果房子还想持有,那么可以再买回来,这样等下次卖房的时候,历史价格就变高了,收益就减少了。最后,处置中国很多资产都可以采用类似卖房的这种处理。

## 在中国卖房怎么处理?



百元,买方的相关收入数据都需要如实填报在年度报税表格中。如果卖房的收益不超过海外收入免征额(2021年是10.87万美元),则可以填Form2555-EZ(简易版);否则,就必须填Form 2555。这个表格和Form 1040一起递交即可。如果卖房还没收到钱,或处于其他考虑,可以先交Form2350申请推迟申报。

其次,收集在海外国家已经缴纳的税收凭证。

最后,确定在美国按照Tax Credit还是Itemized Deductible来申报。简单地将Tax Credit可以在税额中直接扣减,Itemized Deductible则是在税前收入中扣减,然后再乘以税率得出税额。

一般而言Tax Credit更好,这是因为Tax Credit直接在税额中抵扣,也即是在国外交一分税,在美国就可以少交一分税;而Itemized Deductible则还要乘以税率,可能在国外交一分税,在美国只能少交0.5分税。

文章来源于网络,版权归原作者所有

**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,节省税务筹划等。 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**

5-111

**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)