

全面解析美国房产税如何征收

美国房产税的征收主体是郡政府、市政府和学区。征收比例划分按照1:1.5

地方政府规定了一些减免税项目,主要是对自住房屋给予减免税

在美国50个州都征收房产税,该税收是地方政府的主要收入来源。目前房产税税率是1%-3%,房产税作为房产永久持有的最基本保证。征收房产税的目的是维持地方政府的各项支出、完善公共设施和福利,因此美国房产税的征收主体是郡政府、市政府和学区,联邦政府和州政府都不征收房产税。那么美国如何来征收房产税呢?

1、美国地方政府来征收房产税,地方政府根据各自实际情况来确定税率并依法征收,这项税收主要用于居民所在区域的教育及公共服务的支出。

2、而美国的联邦政府和州政府是不征收房产税的。美国房产税的征收主体是郡政府、市政府和学区。他们之间的征收比例划分是按1:1.5来征收的。

房产税税率:

1、房产税的税率由地方政府根据各级预算来制定,而预算应征收的房产税与房屋计税价值总额每年都有变化,因此房产税税率每年都不相同。如果某个地方政府的一年开支为2亿美元,这个地方的房产估价总额为100亿美元,那么该地当年的房产税税率便是2%。假如过了一年,该地方的经济发达了,房价有所提高,房产估价的总额上涨为200亿美元,但地方政府的开支若维持2亿美元不变的话,当年房产税的税率为1%。也就是说,房价上涨了,房产税可能降低。

2、房产税计算。各地方政府根据本地财政需要,规定一个当地统一的房产税。而应付房产税则是房产税与房产纳税价

之积。房产纳税价一般是房地产市场公平价,但有些地方允许一定折扣,政府会提供一个折扣率。在这种情况下,房产纳税价是房地产市场公平价与折扣率的乘积。

3、房产估值一般由持有证书的专业评估师给出市场公平价。由于美国大多数房屋为独栋房,所以房与房的差别很大,包括地块的大小、可用面积、房屋式样等。评估师一般会采用销售对比方法,即比较近6个月内三四个在附近已售房屋的价格,根据地块大小、房屋大小、房型、房龄、房屋设施等进行调整。另一个方法是重置成本法,但此法一般是针对新房,主要考虑重建同样房屋所需成本,然后根据地价以及折旧调整。

4、确定税率的具体程序是:市、镇委员会通过预算,各级政府根据各种预算收入和总支出的情况决定征收房产税的数额,再根据评定的房屋计税价值确定房产税的税率。

税率的计算公式为:预算应征收的房产税额÷房产计税价值总额=房产税税率。

5、税率的高低要受到一定的限制,因为联邦法律规定了对财产(主要是房地产)征税的最高限额。财产估价经地方立法机关正式批准后,即成当地的法定税基。据此形成两种形式的税率。一是名义税率,适用于估价;二是实际税率,适用于市价。由于各地估价比率不一,各地税率也有较大差异。

征收手续:

1、在美国交纳房产税手续简单。通常,地方政府会给每个房主邮寄一份纳税通知。房主需在指定期限内将房产税额通过支票和纳税通知的回执寄回地方政府指定地址即可。有些地方也可以通过网上支付。各地政府对纳税频率各有规定。比如,费城一年只有一次,房产估值办会在每年12

月给房主寄发房产税表,房主必须在第二年3月31日前支付。加州房地产分两次缴纳,第一次是当年的11月1日;第二次是次年的2月1日。新泽西州,一年则分4次。

2、美国房产税的纳税人为拥有房地产的自然人和法人。包括住宅所有者、住宅出租者,但不包括住宅承租者。

免征条件:

美国地方政府规定了一些减免税项目,主要是对自住房屋给予减免税,这是通过减少税基或低估财产价值来实现的。另外还有一种减免美国房产税的方法,即当房产税超过某一最大值时,纳税人可从州政府得到相应的州个人所得税抵免或现金补偿。加州为例,纳税人的主要自用住宅,可免除7000美元的房产税。这个对我们华人具有现实意义。

另外还有退伍军人免税额。美国目前有30个州,对退伍军人自用住宅财产评价提供某一固定金额免税额。

拒交处罚:

1、对未按期限纳税者采取罚息和罚金措施,拖欠时间越长罚金越高。当所欠税款和罚息罚金达到一定程度后,地方政府可以对拖欠房产税房产采取留置、拍卖。很多法拍房就这么来的。

2、由于政府房产税拥有最先申诉抵押权,因此,如果房产主对多方机构有违约,那么地方政府有最优权力在房产拍卖所得款项中得到资金用于抵税。以加州为例,如果超过期限,房主会被征收应付款10%的罚金;逾期三年未缴纳房产税会导致房产被地方政府没收拍卖。



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**

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)