

普通人在美国购买房产应该要注意什么

许多没有美国置业经历的人,经常会问:在美国购房需要什么条件?外国人在美国买卖房屋与本地人有什么不一样吗?

实际上,外国买家和美国买家在购房时差别不大。但是,外国买家应该了解美国的购房流程及美国房地产市场的例,而美国房产交易中的做法可能与买家本国的做法有很大不同。

外国人无购房资格限制

美国是一个移民国家,是欢迎外国人在美国投资或购置房产的,在买房方面几乎没有任何的限制。任何外国人都可以在美国买房子,并且没有数量限制。

外国买家禁止购买合作公寓

通常禁止外国人拥有合作公寓(Co-op)。要购买合作公寓,通常要求买家的收入来自美国及资产位于美国(至少大部分资产在美国)。

这是合作公寓公司一种极端保守的做法,因为一旦发生纠纷,不论公司基于何种理由控告外国业主,一般都很困难。而即使赢得了起诉,如果业主的资产位于万里之外的其他国家,判决也无法强制执行。

出售房产需缴资本利得税

外国人出售美国房产与本地人一样,同样需要缴纳“资本利得税”。

美国人自己出售房产时,获利的部分是要纳税的,尽管有一定的免税额度,税率可能高达25%,外国人在美国购置房地产之后出售获利的部分也要纳税。

具体操作办法:

外国人在出售房地产的时候,买方必须将卖主所得的总额预先扣留10%,并且填写8288和8288A两份表格,在成交后的20天内与预扣款项一并上交国税局。

外国人也可以申请房贷

外国买家在美国买房也可以申请贷款,但条件比本地居民要高一些。

一般来讲,贷款机构要求海外买家缴纳的首付为房价的40-50%,高于美国人的20%。

而且贷款利率也会比美国本地居民高一些,如今美国购房贷款利率在4-5%,但是海外买家通常能够拿到的利率会在5-6%甚至更高。

另外海外买家想要获得贷款,一般需要提供银行认可的证明(比如一些银行要求客户提供36个月的月供储备金),用以证明有足够能力归还每月的贷款金额。

不能通过买房拿到绿卡或者签证

在美国买房与申请绿卡、签证是两回事,没有直接关联。

如有需要买房者需要自己办理签证或者绿卡。在赴美旅游或暂住之前,外国人必须已经持有签证或者绿卡。申请签证的过程需要4至6周(取决于申请人所在国家的美国领事馆)。

要考虑规避美国遗产税

美国,外国人在美国的遗产只有6万美元免税额,其余部分需缴纳40%的遗产税。

不难看出,即便有着一定的免税额,对于很多人来说依旧要面临高额遗产税与赠与税。在这样的情况下,提前做好遗产规划就十分重要。而信托与保险,便是两种便捷而有效的避税工具。

不登陆美国也可以买房

理论上不必亲自到美国就可以买房,新业主可以向自己的代表开具“授权书”,授予其代表自己完成交易的权利。那些不想回到美国完成交易的买家通常会采取这种方便的做法。

当然,在看房、选房的过程中,你如果能亲自选择是最好的。

租金净收入也需要纳税

美国政府要求外国公民“选择”对任何来自租赁财产的净收入(租金收入减去支出)选择向美国缴纳所得税。如果没有及时做出选择(例如没有提交美国所得税完税证

明),将按租金收入总额的30%进行征税。

在这种情况下,投资者将不能减除任何费用,例如贬值、利息、财产税、共同费用等。即使外国投资者在他们开始投资时产生了税务亏损,没有欠下政府的任何税,他们也仍然必须及时提交他们的完税证明以做出选择。

贷款购房,可减少所得税支出

对于可从房租收入中扣除的费用,美国政府的规定很宽松。因此对于外国买家而言,如果通过融资购房并首付四成至五成,则在购房后的前10至15年内,可能无需缴纳任何所得税。

由于贷款利息、一般费用、房产税、资产折旧、保险费用、交易费用摊销都可从房租收入中扣除,所以在购房后的前几年中,房产的应税收入是负值。

在随后几年中,当公寓产生应税收入时,此部分收入可由之前年份的负应税收入抵消(又名税务亏损结转)。因此,业主在购房后的多年内都不用缴纳所得税。越来越多的中国中产阶级买家正在寻找价格较低的房产,并更多地使用贷款购房。同时,购买的区域也从往常热门的加州和纽约等地逐步扩展到得克萨斯州、佐治亚州和佛罗里达州。

美国房价大幅攀升,负面影响渐次显现

近期美国房价大幅攀升,一些地区房价屡创新高。分析人士认为,美国本轮房价上涨的主要原因是供不应求,房价飙升带来的住房可负担性下降、贫富分化加剧等负面影响正渐次显现。

据美国全国房地产经纪人协会最新统计,4月美国成屋销售中间价同比大涨19.1%。其监测的美国183个大都市中,99%的地区房价在今年一季度出现上涨,其中89%的地区房价出现两位数跃升。

此外,衡量美国房地产市场价格水平的重要指标标普/凯斯席勒房价指数3月同比上涨13.2%,较2月的12%进一步加速,创下2005年12月以来最大涨幅。

经济学家普遍认为,美联储超低利率与政府高额新冠疫情补贴,保持社交距离等疫情防控措施以及购房适龄人群增加等因素抬升购房需求,而同时房屋库存下滑、新房开工营建不足,由此导致的供应缺口是近期美国房价飙升的主要推手。去年以来,美联储超宽松货币政策带来大量流动性,美国抵押贷款利率一直保持在较低水平。美国南卡罗来纳大学市场营销系副教授杨晓京认为,低利率使得可以承担购房贷款成本的消费者人数增多,与此同时,消费者可以负担总价更高的房屋,从而助推房价上涨。

美国政府高额补贴进一步“点燃”民众购房热情。新冠疫情爆发后,美国政府出台一系列大规模经济纾困措施,其中失业救济

金、家庭纾困金等的发放显著提高美国居民个人收入,提振了包括购房在内的家庭支出。

此外,疫情暴发以来,保持社交距离等防疫措施导致人口密度较低地区的房产需求上升。同时,居家远程办公大范围普及,人们对改善住房条件的需求增加,带动购房需求上升。从供给端来看,美国房屋库存下滑、住房供应紧张支撑房价走高。美国全国房地产经纪人协会数据显示,截至4月底,美国房屋库存量同比下降超20%,难以满足日益高涨的购房需求。同时,部分购房者出现“囤积居奇”等投机行为,富裕购房者抢购多处房产。在新房开工、营建方面,由于劳务稀缺且昂贵、复工进程缓慢以及全球木材等建筑材料普遍涨价,美国新房建筑成本飙升,迫使房地产开发商缩小工程规模,减少新房建设。

美国房价上涨带来的负面影响正逐步显现。美国全国房地产经纪人协会表示,随着住房成本不断上涨,许多家庭购房压力加剧,特别是首次置业者受到较大影响。有数据显示,全美约60%的家庭已无法支付一套位于当前房价中位数的新房价格。

杨晓京认为,美国房价上涨导致贫富分化进一步加剧。低收入人群越来越负担不起日益昂贵的房价,同时房屋租金也“水涨船高”,增加其日常开销,短期内将有更多人依赖政府补助。而另一方面,高收入人群能



享受更多房产增值带来的红利。诺贝尔经济学奖得主罗伯特·席勒表示,美国房地产市场可能正在形成泡沫。对于美国房价未来走势,美国银行在一份研究报告中表示,美国住房市场供需严重失衡,逐渐正常化将是漫长过程,预计高房价会持续一段时间。经济学家认为,未来美联储货币政策如何演进将成为影响美国房

地产市场走势的一个重要变量。美国劳工部日前公布的数据显示,5月美国消费者价格指数同比上涨5%,创2008年8月以来最大同比增幅,显示美国通胀压力继续上升。杨晓京指出,随着通胀加剧,美联储超宽松货币政策或将无法长期延续,一旦货币政策收紧、利率升高,美国房地产市场或将迅速降温。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

人寿保险 养老金保险 资产规划
伤残收入保险 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

纽约人寿 财富杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 养老金保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

Agent, New York Life Insurance Company 二十八年以上专业经验

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071