

# 自住房 投资房 有哪些抵税优惠

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。自住房和投资方在税收政策上是有不同的。

## 怎么定义自住房的概念呢?

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),它区别于其他住宅(如投资出租房,度假公寓等)的。

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。

## 在美国买房第一套和第二套有啥政策差别?

如果是自住房,而且这套自住房还是用贷款买的。那么你在报税时,和自住房相关的一些费用都可以抵免税,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。

如果纳税人要出售自住房,原本要缴交资本增值税(Capital gain tax),但如果被出

售的是自住房,且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50万美元部分无需缴纳资本增值税。

当纳税人申报其自住房之后,美国税务局将会定时检查纳税人的电话记录、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:

如果你除了自住房,还买了另一套用于出租,那么租金收入在报税时有哪些政策可以省税呢?

### A:租房的支出

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。

### B:折旧衝回

出租房的另外一种节税策略是折旧衝回。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。你每年就可以折旧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,税率比较低。可是那16万以前帮你省税的折旧部分,你要重新交税。这部分税,就叫做折旧衝回(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回,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,现在已值百万。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。

## 用谁的名义投资也有窍门

如果你是以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;房地产经纪的中介费等这些方式来抵税。对高收入者来说,省下的税可以高达联邦40%,相当于政府帮你给了一半的开支。

如果你是用公司名义投资房地产的,除了以上提及的抵税项外,所有公司的租金,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“办公用品”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。



## 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

- 三十人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

## 陈志华 注册会计师

JOHN Z. CHEN, CPA, CONSULTANT

注册会计师乔治华盛顿大学会计硕士中国人民大学国际金融硕士

税务: 税务申报 节税策划 税务交涉 国际税收  
会计: 会计建帐 薪资发放 簿记报表 评估审计  
管理: 财务管理 资本协议 投资分析 授课培训  
咨询: 公司设立 公司事务 跨国投资 与经营 高科技公司的创办 制度管理及资本运营 政府合同 中小企业贷款及企业资质申请 5-002

1 Martins Square Lane Rockville, MD 20850  
Tel: 301-738-9541 Fax: 301-738-2120  
Email: jzchen\_2000@yahoo.com

## 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 税务师事务所

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, 投资策划
- 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, 他们都讲: “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)