

有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中国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？

首先，卖房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Form2555。这个表格和Form1040一起递交即可。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，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。





金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang


240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate
服务 MD, VA, DC 地区



房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao
经验丰富 工具专业 态度认真

1-179