

买房第一套和第二套的政策区别

如果纳税人拥有一套以上住房,则适用“主要居所”(Primary Residence)概念。即单身或已婚人士拥有的主要住宅,它区别于其他住宅,比如投资出租房,度假公寓等。

根据税务局 IRS 的税务法令对主要居所的定义,如果纳税人同时拥有两套住宅,他平时居住的那套住宅为其主要居所。政府允许购房者在纳税时将用于首要住宅贷款的利息从收入中减除,这相当于给了购房者一个很大的折扣,且主要住宅的贷款利率最低。但川普的税改后,以前贷款 100 万以内的利息可以抵税,现在贷款 75 万以内的利息可以抵税,75 万以上的不能抵税。

对于大部分地区,这都不是问题,因为房价不高,对于富裕地区,这可能导致有些疑虑。我们以加州橙县为例:假设你买 100 万的房子,一般首付 20-30%,假设你首付 20%,贷款 80 万,你每年有 5 万贷款的利息是不能抵税的。

此外,如果纳税人要出售其住宅,则要被征收联邦资本增值税(Capital Gain Tax),但如果被出售的是主要居所,且户主在出售之前的五年内于该住宅居住至少两年以上,出售房产的利润个人低于 25 万美元,夫妻低于 50 万美元部分无需缴纳资本增值税。但仅有主要居所可以享受这一优惠,其他住宅如投资出租房等则需申报资本增值税。

对于非美国税务居民(一般不在美国居住的)来说,购置美国房产在税务上一般不会区分是否是主要居所或者第二套住房,因为两者在税务申报上面没有差异。但在购买之前有必要了解一些拥有美国房地产的税务后果。以下是一些涉及房地产的基本税种,我们建议您在购买房地产前咨询有经

验的律师或会计师。

房产税

房产税的税率是由各州及地方县议会根据本地财政需要各自制定。因此各地房地税的税率会由于县市所在地而不同。房产税是从价税,一般按房地产评估价值的 1-3% 征收,按年计,根据地方规定按年度或半年度缴纳。

租赁所得税

外籍人士因为房产出租而产生的收入需要在美国纳税。对租赁所得进行课税的方式由房产所有者参与租赁经营活动的程度而定。如果只是单纯出租,即租户在支付房租外,另外自行支付房产税、维修费用和保险费,那么房产所有者被视为消极参与经营,这种消极租赁收入采用统一的 30% 税率。

另一方面,如果外籍人士参与了日常管理、运营和维护出租房屋,那么房产所有者就属于积极参与经营,租赁收入可以依照普通累进税率进行纳税,这时抵押贷款利率、不动产税、维护费用、修理费用和折旧等费用都可以做为支出来计算所得税。

房产增值税

当房产出售时,出售价格与出售成本之间(包括增值成本:如装修,维修成本等)的差额即是资本利得,根据房产持有时间的长短按照资本所得收益纳税。如果是短期持有,即持有房产不到一年,则资本利得按照个人所得税的税率纳税。如果是长期持有,即一年以上,则资本利得税最高为 20%。

房产赠与税

根据联邦的赠与税法规,当个人在赠送财产时,赠与人需要缴纳赠与税,而受赠人无需纳税。赠与税的免税额可分为年度免税额和终生免税额。年度免税额是按照每个受赠人计算的。2019 年,个人对每个受赠人的免税额为 15,000 美元,如果是夫妇共同赠与同一人,免税额则为 30,000 美金。

终生免税额是按照每个赠与人计算的,2019 年,美国公民和居民的免税额为 11,180,000 美金,如果赠与人赠送了超出年度免税额的财产但又想避免缴纳赠与税,这时就需要使用终生免税额。如果赠与人为了避免缴纳赠与税而采用终生免税额,则遗产税可使用的统一终生免税额度会相应减少。

拥有公民身份的夫妻之间的财产赠与无限免税,如果受赠的配偶不是美国公民,2019 年的免税额则为 155,000 美金。当赠与方为外籍人士,而受赠方为公民或税务居

民,受赠金额在一年内合计超过 100,000 美金时,受赠人虽无需纳税,但需要向国税局报告此项赠与。

如果房产拥有人将房产视为遗产的一部分进行转移,则需要缴纳遗产税。2019 年,税务居民的赠与和遗产统一终身免税额为 11,180,000 美金,在此范围内的遗产无需缴纳遗产税,但是对于非美国税务居民,赠与税和遗产税的免税额仅有 60,000 美金,超过的部分需要缴纳遗产税。

需要特别注意的是,赠与税和遗产税上定义的“税务居民”比所得税上定义的“税务居民”更加严格,除了要求纳税人有永久居住权以外,还要有长期居住美国的意向,国税局对长期居住意向的判定比较主观,主要考虑因素包括留美时间,家庭及朋友居住地及商业活动所在地等,仅仅持有绿卡不能自动符合赠与税和遗产税上定义的“税务居民”要求。





徐 捷
Jane Shue

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

金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



杨 莉
Lily Yang

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

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

- *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 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 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

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

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

安居房屋检查

1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 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
- 氦气(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