

房地产买卖中的 FIRPTA 是什么

【摘要】Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980 (FIRPTA) 是一项规范如何对外国人(Foreign Person)处置其不动产利益(U.S. Real Property Interest, "USRPI") 所得收入进行征税的法案。一般情况下,外国人的资本收益(Capital Gains)是免税的,但是 FIRPTA 规定外国人处置美国的不动产利益的所得需要缴税,且规定了受让方需承担预扣义务。

案例: A 先生是非居民外国自然人。A 先生在3个月之前购买了纽约一处房产。因为个人原因, A 先生希望将此房产出售。A 先生需要基于非居民外国自然人身份, 缴纳所需要的税费。买家 B 先生需要承担税款预扣义务。

1. 谁承担纳税义务?

处置不动产利益("USRPI") 的外国人承担纳税义务, 例如房屋买卖中的卖方 A 先生。

小知识: FIRPTA 中的外国人并非仅指没有美国国籍的人, 而是包括了非居民外国自然人 (Nonresident Alien Individual)、外国公司、外国合伙企业、外国信托及任何非美国主体。

"非居民外国自然人(Nonresident Alien

Individual)" 是美国税法下的一个概念, 一般可以通过排除法来判断个人是否属于非居民外国自然人, 即非美国公民(U.S. Citizen)且非外籍居民(Resident Alien)的个人。我们在本文中, 将采取示意图的形式来帮助大家初步判断 FIRPTA 是否适用自己。其中, 如何判断在美时间是否达到 31 天和 183 天有更详细的规则, 且根据个人所持签证不同而有所不同, 本文中不做展开。

2. 什么情形需要缴税?

外国人以任何方式处置美国的不动产利益(USRPI) 所得的收入都需要缴税, 包括但不限于出售、交换、转让、赠与、赎回不动产利益, 或以不动产利益进行清偿、出资。

USRPI 包括:

1) 对美国境内的土地、房屋、土地附着物以及与其不动产使用有关的动产(如农用机械)享有的所有权及其他利益;

2) 在美国房地产控股公司(U.S. Real Property Holding Corporation, "USRPHC") 中持有的股权及其他利益。通常如果在法律规定的时点, 一家公司所持有 USRPI 的公平市值超过其美国境内所有房地产利益的价值以及其他用于商业目的的资产价值总和, 那么该公司即为 USRPHC。

3. 缴多少税?

如处置方为非居民外国自然人, 则处置所得视为与其在美国从事商业行为有关, 和

美国公民适用同样的个人所得税累进税率。根据个人婚姻状态、报税方式、所得收入等不同适用不同税率。

如处置方为外国公司, 则处置所得同样视为与其在美国从事商业行为有关, 和美国公司适用同样的企业所得税税率。

4. 受让方的预扣义务(Withhold)

为了确保能从外国纳税人处征得相关税款, FIRPTA 规定自 2016 年 2 月 17 日起, 原则上当外国人处置 USRPI 时, 受让方有义务预先扣除相当于处置价款全额 15% 的指定税额。处置价款全额包括以下金额的总和:

1) 已支付或待支付现金; 2) 其他已转让财产或待转让财产的公平市值; 3) 转让前后受让方为该财产所负或该财产上所负任何债务金额。如处置方为外国公司, 那么公司在向其股东分配处置所得时, 应当预扣相当于处置金额 21% 的税额。

如果出让方是外国人但受让方没有按照规定预扣所得税, 那么受让方本人也可能为出让方的纳税义务承担责任! 即使出让方同意就受让方为其承担的纳税义务进行补偿, 该等约定也未必能得到法院支持。

在一个房地产买卖行为里, 如果卖家是非居民外国自然人, 买家在过户的时候, 需要预先扣除相当于处置价款全额 15% 的指定税额。否则买家会承担对应的责任。

同时, FIRPTA 也规定了多种受让方不需要

预扣所得税的情形。其中常见的例外情形包括:

1) 自然人受让房屋后用于居住目的且受让价款总额不超过 \$300,000。一般为满足居住目的, 在转让日后的前两个 12 月内, 受让人或其家庭成员在该房屋内居住的天数必须超过房屋总使用天数的 50%。但房屋空置的时间不计算在内。

2) 转让方向受让方出具证明, 证明转让方非外国人, 并明确转让方的姓名、美国纳税人识别号、家庭地址或企业办公地址。

3) 转让方可将上述"非外国人证明"交由合格代替人(Qualified Substitute), 由该合格代替人向受让方出具证明, 证明其持有转让方的"非外国人证明"。合格代替人指负责完成房地产交易的人, 包括律师或产权公司, 但不包括双方的代理人。

4) 取得美国国税局 IRS 核发的预提证明(Withholding Certificate), 免除受让方的预扣义务。核发理由包括预提金额将超过出让方的最高缴税义务、存在豁免情形、转让方或受让方签署了 IRS 认可的保证合同保证税款支付等。

5) 转让价款为 0。

5. 受让方的报告义务

受让方需在转让日后 20 天内提交向 IRS 提交 Form 8288 和 8288-A, 报告并支付 USRPI 交易中预扣的所得税。





樂奧公证认证

LAROZ INTERNATIONAL BUSINESS, INC

主要业务: 240-668-3468 240-772-9118

代办公证、三级认证、海牙认证、签证、官方文件认证(出生证、死亡证、结婚证、离婚文件、FBI 或地方警局无犯罪记录、改名文件、学位证和成绩单、公司文件); 声明书认证(单身、放弃遗产继承、中、美国护照同一人); 委托书认证(房产买卖、房屋转让、儿童寄养、委托国内亲友代办财务及其他事宜); 收养手续相关文件、美国文件复印件及翻译件认证。(具体详情请扫二维码)

咨询联系人微信号: Laroz_Docs

详情请问: 乐奥公证认证主页

主页: <http://visa.larozinc.com> 邮箱: service@larozinc.com 7-145

金通移民律师事务所

www.goldwaylaw.com

我们的专长: 移民法相关的所有问题
我们的信念: 为您提供最全面的服务


多年移民申请诉讼经验, 成功案例包括 EB-1A 杰出人才绿卡快速审理一天批准, P 签证 2 天批准, 在 Baltimore 和 Arlington 移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

办公室: Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

301-778-5528 (中文)
703-584-5082

info@lilawoffice.com

- * 政治庇护绿卡
- * 监狱保释; 停止遣返/递解
- * 家暴绿卡; 贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- * 亲属移民; 同性恋亲属移民
- * 各类职业移民; 投资移民
- * 跨国经理 L-1 签证, 移民
- * 各类工作签证及其他非移民签证
- * 公民入籍



诚恳专业
信誉卓著
301-294-0660

徐亚华诚信律师事务所

EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1 回国豁免, 各类工作签证
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换
办理马州各类民事, 婚姻, 商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉辩

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到 2-016

谷雨

Law Offices of Yu Gu

★ 马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850

Tel: 301-869-0369
Fax: 240-556-1937
Email: yugu99@yahoo.com

2-014

梁仲平律师

合众律师事务所
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门
特别顾问

- * 代理中美商贸融资买卖合同及国际诉讼
- * 承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- * 订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- * 受理商业民事婚姻分居协议侵权和人身伤害
- * 成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- * 转换身份延长签证申请 H1O 签证及工卡劳工证

本事务所扩大业务

竭诚为客户提供
优质快捷低费服务

华语: 202-223-0151
传真: 202-536-5403

E-mail: Ulawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007



● 德克萨斯大学法学博士
● 复旦大学经济学士
● 美国移民律师协会会员
● 专办全美各州移民申请

高亚明 律师 J.D.

Gao & Associates, PC

欲知移民动向
请上"高律师网"
www.lawyergao.com
(中、英文)

高亚明律师亲自办理
国家利益豁免及杰出人才绿卡
十几年来成功率高, 享有盛誉
请 E-mail 简历到
info@lawyergao.com
高律师将为您免费评估

精办

- * 国家利益豁免 * 杰出人才
- * H-1B 签证 * 劳工证
- * L-1 签证 * 跨国公司经理
- * 投资移民 * 申请入籍
- * 亲属移民 * B, F, J, K, O, R

电话: 202-630-9618
传真: 518-615-9605
E-mail: info@lawyergao.com
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
McLean, VA 22102

2-012

李钢磊律师

Greg G. Lee

马里兰州大学法学博士
明州大学工商管理硕士
德州大学美国文学硕士

8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
301-251-5342
Fax: 240-699-8110
Email: welcomelaw@gmail.com

马里兰州、维吉尼亚州及华盛顿特区执照,
联邦初级和上诉法院执照

移民案件
签证: B-E-H-L-O-P-R)

移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免
其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件

分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户
各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建
交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔

免费咨询,
不胜利, 不收律师费。

2-008