

买房后有哪些税务问题? 日常如何省税?

上

美国买房涉及哪些税务问题?

◆ 房产税

美国房产税每年都需要缴纳,税率是由各州及地方议会根据当地的财政需要各自制定的,因此各地的房地产税率会由于所在地不同而各不相同,基本都保持在1%-3%不等,也有部分地区超出这个税率范围。

◆ 房产出租收入的所得税外国人在美国当房东,获得的租金收入属于美国境内的收入,必须在美国缴纳所得税。

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,这种被动租赁收入采用统一30%税率,而且税务部门需要提前扣除。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,租赁收入可以依照普通累进税率进行纳税,这时抵押贷款利息、房产税、维护费用、修理费用和折旧等费用都可以作为支出来计算所得税。外籍投资者可以选择将被动出租收入作为在美国的贸易或业务,从而按照累进税率纳税。

◆ 房产出售的利得税

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,投资者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(10%-

39.6%)。如果是长期持有,即一年以上,则资本利得税为0至20%(大部分按15%)。

对于外籍买家,房屋出租收益和出售收益都是预缴税,如果真正的税款比预缴金额低,您可以在报税时将多付的税金取回,如果真正的税款高于预缴税,在报税的时候您也有责任将剩余部分补齐。

◆ 房产赠与税和遗产税

当房产拥有人将美国的房产赠与他人时,会产生赠与税的问题。赠与人需要缴纳赠与税,具体税款视房产价值而定。根据美国联邦税法的规定(请注意由于不同州的关于赠与税和遗产税的要求不同,我们这里仅讨论联邦税法),赠与税的免税额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。

拥有美国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,2018年度的免税额则为152,000美金。当赠与方为外籍人士,而受赠方为美国公民或税务居民,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,但需要向美国国税局报告此项赠与。

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,美国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。

日常生活中如何节税?



在美国生活可以抵税的事项有很多,纽约市居民需要缴纳联邦所得税,州所得税及市所得税。在具体操作时需要保留原始文件和会计师充分沟通后,在年度个人所得税单中体现税收优惠政策。具体可以从以下一些方面考虑:

◆ 房产&车辆

房贷保险。在美国,如果购屋者支付的头期款较低,银行通常会要求加保房贷保险来防止违约。

房贷利息与点数。除了地产税可以抵税,透过列项扣除方式可将房贷利息与点数当作扣除额项目,最高扣除额为\$1,000,000。

卖房。如果持有5年且居住在内2年以上的房子卖掉且获利,个人则有\$250,000的扣除额。

车辆相关法定费用。各州规定各有所异,例如在加州,牌照税(vehicle license fee)是可以列项扣除中抵扣。

未完待续 下期同版。文章来源于网络,版权归作者所有

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

- 三十一年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。

●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
一星期七大为为您服务(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
Email: samshu2005@yahoo.com
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850

**精打细算可守本
灵活运用可生财**

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
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

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
- 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, 投资策略
- 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

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, 他们都说: “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)