

没有美国身份怎么在美国卖房子？掌握这些步骤就可以



近来，来美购买房产的中国人越来越多。一般来说，外国人购买共有公寓(Condo)比较容易，而购买合作公寓(Co-op)就比较难。主要原因是，合作公寓要求面试买家，可以不讲理由予以拒绝。而且，合作公寓还要去提供个人和财务资讯，很多合作

公寓禁止出租。而共有公寓的审核比较简单，并允许使用信托、国内的有限责任公司(LLC)和外国股份公司(Corporation)购买。对美国人来说，这三种公司形式购买都可以提供债务保护和税务规划。

没有绿卡的外国人在纽约市买房，并不

需要支付特别的税，但外国人和美国人一样需要缴纳以下税项。

购买价格超过100万元的房屋，就要支付价格1%的豪宅税(Mansion Tax)。贷款的买家必须缴纳房贷记录税(Mortgage Recording Tax)。若是房价低于50万元，记录税是2.95%，其中0.25%由贷款公司支付。若是房价等于或者超过50万元，记录税为2.175%，其中贷款公司支付0.25%。

通常卖家要缴纳转让税，纽约州的转让税都是0.4%。纽约市若是房价低于50万元，转让税是1%。若是等于或者超过50万元，纽约市的转让税是房价的1.425%。若是购买新开发的房地产，开发商或者赞助商一般要求买家支付转让税(Transfer Tax)。

其实，许多中国购房者是投资者。假如他们要出售在纽约市的房地产，他们也要纳税。这些税种包括支付利得税(Gain Tax)和联邦政府要求的扣税。目前，联邦利得税最高是纯获利的20%，纽约州要收取8.82%。纯获利是卖价减去最初买价及与房屋有关的所有花费。

通常美国人卖房子时，不须预扣税。但是根据外国投资房地产税法(FIRPTA)，外国人卖美国房地产时，则必须将部分卖房的钱预扣下来，联邦要预扣10%房屋售价，纽约州要预扣8.82%。扣除的数额并非最终的缴纳税额，只是预付。非美国税法居民的外

国人是不用报税的，如果国税局不收预扣税的话，没有办法保证外国人合法缴纳收益税。外国人卖房后，在明年4月15日填交税表，再正确计算应交(或应补)的税额。

外国人在美国境内的房产在转让时需要交赠与税或遗产税。美国公民豁免额达543万元，已婚者豁免额可达\$1086万元。但是，非美国公民不能享受这个豁免。外国人免税额只有6万有形和个人资产(Tangible or Personal Assets)，在6万之上最高要缴纳联邦35%的赠与税或遗产税，纽约还有16%的赠与税或遗产税。

外国人在美国购买房产通常是，个人买房要比普通公司买房省税许多，除非房地产用有限责任公司(LLC)购买，有限责任公司还可以保护他们的隐私。

不过，通过有限责任公司拥有房地产并不能避免遗产税。外国人若要避免缴纳房地产税，他们可以用外国控股公司拥有美国有限责任公司(LLC)。这外国控股公司可以是美国以外地方注册。英属处女岛(BVI)是很受欢迎的控股公司设立处。在这个结构下，国税局审核房地产所有权时，将视其为无形资产(intangible asset)，这样外国人就可能避开美国的房地产税。

外国人购买美国房地产后，应该申请社会安全号码(SSN)或者报税号码(TIN)，因为国税局要求报税时要填写身份号码。

投资房产成立公司可节税，1031交换不适用自住房

房市火热带来一系列房产相关税务问题，纽约州注册会计师梅林山5日在北美华人会计师协会的「牛转钱坤回顾与展望——2021年末财税法律生活在线大讲座」上，讲解「房地产投资税务问题」。

梅林山表示，许多华裔民众犹豫，投资一处房产要不要成立一家公司？他建议若是为投资的话，最好成立一家公司，这样对报税和保护都有利，如果是自住就不需要。

他指出，投资屋主通常是采取LLC有限责任公司，可以使企业能够避免直接征税，投资者可以在其个人纳税申报表上报告公司的利润或亏损，大多数情况都可以让企业主的税率降低，并避免双重征税。但其实也有不同类型的LLC可以选择，包括单一成员、合伙形式以及Corporation LLC。

但很多华裔不了解，对于外国公民来说又有许多不同。他表示，不少华裔外国公民也喜欢用有限公司来避免双重税，但其实如果拥有者只是一个人且是外国人，那就是单一成员的有限公司，很可能仍然无法免去外国人的遗产税规定。

他以一位中国大陆来的老先生客户案例解释，原先这位先生在纽约中央公园买了

一间很贵的康斗，也没有告诉孩子，家人直到他过世后才发现这笔财产，于是扣除税后马上少了40%也就是好几十万元。他解释，因为外国人只有在死亡或赠与时转移可有6万元免税额度，而联邦税率约为40%。因此他认为，外国人还是成立Corp公司来持有美国房产可以少一些麻烦。

另外，近来房市火热，许多民众从其中赚钱，但想要避免随之而来的利得税，首先常用方法是1031交换。不过民众要注意1031交换只能针对投资的房子，自住的房屋不行，此外也只能用房子换房子，不能换成其他资产，另外在交换中必须使用合格的中介机构来持有这些资金。

民众也可以用「机会区」(Opportunity Zones)的方式，好处就是不一定是用房子换房子，可以有别的投资。他解释这是政府为了刺激低发展的地方，鼓励投资人在当地投资的政策。比如许多民众在今年股市赚到了钱，马上要缴税，但若将这笔钱放在合格的机会区里，可以推迟五年缴税，且有10%折扣。如果放超过十年，以后都是免税。但他强调这只是联邦税。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人、自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿 优秀业绩奖会员
二十九年以上 专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室) 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)