

不同类型房产都如何抵税?

对于在美国置业的国际买主比比皆是,海外资产配置已经走在未来的路上了,那么,有这么一小群高净人士游走在世界各地,他们海外资产往往会选择托管,同时,也常常收到客户最关心的租金抵税的疑问。

出租型房产如何抵税?

非美国税务居民,每年填报税单及表格,才能申报租房收入,来抵扣关于出租型房产相关的费用,包括:

- ◆ 保险费;
- ◆ 管理费;
- ◆ 物业费;
- ◆ 中介费;
- ◆ 清洁费;
- ◆ 维修费;
- ◆ 水电费;
- ◆ 垃圾费;
- ◆ 地产税费;
- ◆ 房屋贷款利息;
- ◆ 打理出租产生的差旅费;
- ◆ 申报出租收入而产生的会计师费;
- ◆ 买房的成本需通过折旧费抵扣;
- ◆ 装修或新家具的费用;
- ◆ 低于\$2500美元的费用可在当年抵扣(单笔或单件);
- ◆ 高于\$2500美元的装修及家具费,第

一年可抵扣50%,剩余需按预计可使用的年限分摊通过折旧费来抵扣等。

★以上任何维修或装修费用皆可抵扣。如果外国人申报所得税就租房收入,税务局一旦知晓,将不允许再补报税单,不可抵扣任何费用。

自住型房产如何抵税?

◆美国税务居民每年仅地产业税和房贷利息能作为抵税外,其他费用不可以抵税;

◆非美国税务居民0抵扣费用。

★自住或一年不超过15天出租日,都划为自住房。

二套房如何抵税?

合理拥有两套房,无论自住超过14天或出租少于15天,这15天以内的租金收入美国税务机构也许会忽略,会划为自住房(参考上面自住房)。若不满足上述条件,你的租金则需要上报Sch E,而相关贷款利息,房产税等抵扣都需要分成出租和自住两部分,美国税务机构追踪能力非常强,还是自觉为好。

★保留所有费用的“证据”一定不会错!

度假租房如何抵税?

你有两套房子,第三套或以上你肯定不会轮着住吧。美国税务机构会默认出租。



租期超过14天,自住天数少于14天,这样就会划为出租房了。和上面出租型房产一样,所有租金收入和支出都需上报,才能抵税更多。

投资型房产如何抵税?

◆无论美国税务公民,既不出租也不自住,0抵扣的费用;

◆非美国税务居民,既不出租也不自住,0抵扣的费用。

★每年能上报所有维修、装修费用及个人所得税,这些税单会积累成再转卖时的成本,用来降低增值收益。反之,买价作为再转卖的成本。

1、文章内容转自网络,版权归原作者所有,本平台仅提供信息交流使用;

2、平台上发布或转发的文章与图片有任何侵权行为,请联系客服及时处理;

WELLS FARGO Home Mortgage

房贷信息,一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

Cherie Zhou 周澄
房贷顾问
410-591-8299
cheng.zhou@wellsfargo.com
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将提供英文。建议按需提供独立翻译协助。
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286 有效期至 2021 年 8 月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

Cornerstone Mortgage Services

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

EASTERN TITLE & SETTLEMENT
www.eastertitle.net

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275
orders@eastertitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和 DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

Roy Chung
NMLS#: 659203

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)
Roy.Chung@SunTrust.com
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

SUNTRUST