

## 美国的房屋,在税务领域如何分类



在美国买到了房子后,业主就要考虑收入支出将如何影响到你的缴税额了。首先,要明白自己的房屋到底是自住还是出租。很多纳税人情况复杂或者拥有多处房产,自

己也搞不清楚每套房应该算作哪一类。

- 001 个人主要住宅(Principal Residence)  
顾名思义,只要是自己住或是一年不超

过15天出租日(Rental Days),都可以当成自住房。

- 002 第二套房(Second Home)  
IRS认为每个人可以合理拥有两套房,只要你是自住,或是出租日少于15天,并且自住(Personal Days)超过14天,那么这套房子也顺理成章地属于自住房。

若不满足上述条件,你的租金则需要上报到Sch E,而相关贷款利息,房产税等等抵扣都需要分成Sch E出租和Sch A自住两部分。不管怎样,保留所有费用的“证据”一定不会错!

- 003 假日出租房(Vacation Rental)  
如果你有第三套房,IRS默认你可能会租出去,或者偶尔去度假住住。只要租期超过14天,并且你自住天数少于14天或是租期的10%,那么这就是套出租房了。

004 个人主要住宅(Principal Residence)  
顾名思义,只要是自己住或是一年不超

过15天出租日(Rental Days),都可以当成自住房。这就是纯粹的出租房了,不再需要出租日14天测试,只要个人自住不超过14天则所有收入支出全部Sch E报上。

005 投资房产或地产(Investment Property)  
既不出租也不自住,纯粹等着升值的投资房,这类型房地产的支出属于投资(Investment Expense)而非运营,所有房产税/地税也只能报到Sch A上抵扣。

注意:投资相关利息(Investment Interest)抵扣只有低于投资收入的部分能放到Sch A抵扣,其他投资支出填入Sch A杂项抵扣,受限于2%净收入(Adjusted Gross Income,简称AGI)的要求。

006 商业房产(Business Property)  
顾名思义,就是用于商业生意用途的房产。商业房产通常都是以公司形式来报税,属于主动运营的生意,通常不受到房地产“被动生意(Passive Activity)”的规定限制。

## 中国人在美国买房贷款首付多少合适

随着海外置业高潮的兴起,越来越多的投资者到美国需求契机,贷款买房也逐渐成为投资者的首选付款方式之一,那么中国人在美国买房首付要几成?

美国买房贷款首付多少合适

现金、银行存款等可应急的资金需要可维持三个月以上的日常开支以备不时之需。

贷款的每月还款额大致应该是这样的,用月均可支配收入的55%,减去月物业管理费再减去其他债务的月均偿付额,如果这样能够承受,这将是合适的还贷模式。

绝大多数的银行还是会提供贷款还款业务的变更服务,所以,在发现自己还贷模式不适合的时候,要及时咨询专业人士,及时变更,以免造成后续的损失。

中国人在美国买房首付要几成

在美国,按揭贷款发放的核心原则是抵押品价值足够。申请人有良好的信誉和持续的收入来源,与申请人的身份国籍本身没有直接关联

性。目前,在美国绝对多数州,外国人(无美国绿卡)可以通过贷款购买美国房产,但是首付一般在40-50%,并且因为本身没有美国信用记录和收入来源证明,贷款机构会额外要求贷款人支付高于市场水平的1-2%的利息。

首付比例不能太低:

20%或以上:通常能拿到最好的利率。请注意很多房贷公司的利率有固定的线,比如20%、10%、5%等,如果你准备的首期付款只有19%,最好想办法再找点钱,凑够20%,利率可能就会低不少。另外,很多房贷公司要求公寓的首付不低于20%。

10%-20%:Single House和Townhouse通常可以首付较低,然而这通常意味着利率越高。如果你准备的首付只有9%,最好凑齐10%。

5%-10%:对于Fannie Mae房贷来说,首付最低为5%;巨额贷款(Jumbo Loans)首付不低于10%。

3.5%:这是FHA房贷要求的最低首付。低于3.5%很难申请到房贷。



## 房地产不是万能药

距离“百年老店”还有31年,沈阳老牌企业辉山乳业倒在了这个冬天:

2019年12月23日起,辉山乳业已在港交所摘牌。一同跌下神坛的还有辉山董事长杨凯,从辽宁首富变成老赖。

这事儿,还得从2016年说起。

1

2016年,是辉山乳业在港交所主板挂牌上市的第4年。在那年的公司财报中,辉山称“集团整体毛利率达到56%”。对比当年蒙牛33.7%的毛利率,辉山乳业的“成绩”可谓非常亮眼:

拥有近20万头奶牛、81座规模化自营牧场、6座现代化乳品加工生产基地的辉山乳业,是辽宁省最大的液态奶生产商,朱丹、华少、鲁豫、蔡康永都曾是其代言人。

那一年,董事长杨凯以260亿身家登陆“胡润百富榜”,位列第66位,是乳制品行业唯一入榜的企业家,成为辽宁首富,土生土长的沈阳人杨凯说:

自己是一个真实的、脚踏实地的人。

事出反常必有妖。

过于“美丽”的数字,吸引了做空机构浑水的“好奇”。在访问了35个牧场、5个生产基地和2个完全没有建设迹象的生产基地后,浑水的无人机发现,辉山养殖场的有些房顶已经生锈,看起来破败不堪。

首富家的牛棚里真有牛吗?浑水连发两份做空报告,直指辉山乳业是骗局。

对于浑水的报告,董事长杨凯信誓旦旦地:

我是真实的人!浑水,你就是个骗局。

但杨凯只撑了几个月。2017年3月23日下午,辽宁省金融办的紧急会议上,当着23家银行的面,杨凯承认资金链断裂。

第二天早晨,辉山乳业的股价,在一小时内如泥石流倾泻而下,创下港股市场史上最大悲剧:

400亿港元市值暴跌85%,单日市值蒸发约321亿港元。

下午,辉山乳业紧急停牌,市值仅剩256亿港元。杨凯回应:

公司股价暴跌,我一点准备都没有。

伴随着债务危机的,还有董事会成员纷纷辞去董事会职位,副总裁葛坤失联,原因是“浑水报告之后工作压力增加,健康受到伤害,因此要休假”,董事长杨凯变成光杆司令。

本以为不过是一场普通的债务危机,万万没想到,却与房地产扯上了“花非花雾非雾”的暧昧。

2

在浑水公司的做空报告公布之后,市场有传言,中国银行审计发现:杨凯挪用30亿元资金投资地产,资金无法收回,该消息走漏造成股价大跌。

不过辉山和杨凯双双否认了这种说法,并表示“未发现造假单据及挪用资金情况”。

在此次事件中,被频频cue到的是沈阳市沈北新区的香格里拉楼盘。有媒体表示,这是一笔“失败”的投资:2008年均价4800元/平,2017年的均价为5800元/平。

那么,辉山乳业与杨凯,和香格里拉到底有没有关系?

资料显示,香格里拉的操盘公司为永丰房产,杨凯及沈阳高新创业投资有限公司为永丰房产的投资者,杨凯为董事长(后来出让了股份);

香格里拉的物业公司为沈阳隆迪物业管理有限公司,天眼查显示杨凯对该公司持股比例达55%。

就连香格里拉曾经的广告牌,还有辉山乳业的logo。啧啧,你品,你细品,难道不是“此地无银三百两”?

对于兴盛时期的辉山乳业来说,30亿的金额不过是毛毛雨。但在危机爆发后,传言中“收不回来的30亿地产投资”,却成为了那根稻草。

实体经济做大做强后,涉猎地产的不在少数,新希望、美的、江苏水利、雨润集团……各行各业比比皆是。

更有不少企业是靠房地产来“填坑”的。

3

去年5月,濒临退市的海马挂出了400多套房子,媒体估计这些房产能为海马回笼3.34亿的资金;

6月,连亏4年的海正药业发布公告,将

位于杭州市富阳鹿山新区的新建办公大楼公开挂牌出售,评估值28987.04万元,首次挂牌底价2.9亿元;

去年4季度以来,包括全新好、东方钽业、哈森股份、海正药业等在内,已有至少23家上市公司宣布卖房,其中12家去年前三季度归属于母公司股东的净利润处于亏损状态。

但最6的还是这家公司:因城市更新改造,广州市土地开发中心拟对广州浪奇位于市区的一块土地进行收储,公司最多可以拿到25.87亿的拆迁款,而广州浪奇上市26年的净利润总计不过4.75亿元,这笔拆迁款相当于公司114年的净利润,果然,拆迁改变命运。

嗯,似乎,卖房一时爽,一直卖房一直爽,房地产成为了多个行业“填坑”的“万能良药”。

但在辉山乳业身上,这个成见被打破了:房地产这块“肥肉”,并不是有钱就能吃到的;关键时刻,房地产不仅不能“填坑”,很有可能还是个“坑”。

眼见他起高楼,眼见他宴宾客,眼见他楼塌了。以后提起辉山乳业,不知是否会有人想起:

在2008年“三鹿奶粉事件”中,辉山乳业是国内为数不多未检出三聚氰胺的企业。