

合法避税将房留给子女

如今的联邦房地产遗产税针对的是价值545万美元以上的房产,税率40%。由于每个人都可以把一笔金额不限的钱留给配偶,每对夫妇事实上的免税额是1,090万美元。房地产遗产税率出现在2010年,由于国会的政治失灵导致该税种出现了一年的空档,当年的税率实际为零。

得益于此,包括纽约扬基队(New York Yankees)已故老板乔治·斯坦布莱纳(George Steinbrenner)等在内的好几位亿万富豪的继承人留住了本来要交给美国政府的数亿美元。

这些钱在今天当然是省不下了。事实上由于美国贫富差距越来越大,遗产税税率不变则已,要变则很有可能是提高。在距今不远的20世纪70年代,针对美国富人群体的联邦遗产税率就曾达到77%。如果贫富差距继续拉大,今天40%的税率在国会看来或许显得实在太低,不得不上调。

如果你真的买了好几千万的美国房产,联邦税法倒是也有一些可以省税的方法。

:联邦税法允许人们通过一种名叫“合

格个人住宅信托”(qualified personal residence trust,简称QPRT)的临时性基金把房产转让给继承人。这只基金可以让时间成为你在遗产税方面的朋友而不是敌人,因为它可以大幅度地降低房产的应税价值。举个例子:一套价值1,000万美元的住宅通过一只七年期的QPRT转让给继承人,就只会当作一套价值860万美元的房产计税。由于受益人要七年才能得到房产,国税局(Internal Revenue Service)会允许这套房产的价值每推迟一年就少计算几个百分点。

喜上加喜的消息是:一旦房产转让给继承人,所有增值部分都会排除在应税价值之外。比如,如果上面提到那套私属岛屿住宅每年增值7%,而你在10年后去世,那么在没有QPRT的情况下,你这套房产作为接受的遗产将被按2,000万美元的价值交税。在有QPRT的情况下,房产的应税价值将只是860万美元。到,这之间的差价有望帮助你节省遗产税多500万美元,具体多少则要看你的具体情况。当然也有一些注意事项,重要的一条是你要比这只信托基

金活得长才能享受到这个好处,不然你自己的遗产又要按住宅的全部价值计税。另外,一旦房产被转让,它便归你的继承人所有,哪怕你再活20年也没有用。

另外一条鲜为人知的策略是把房产转让给一个由家族控制的有限责任公司,然后一年一年地将有限责任公司的股份送给受益人。这样做可以从几个不同的途径减少的遗产税。

,可以要求对有限责任公司的每股价值折价征收遗产税,因为它非公众公司的少数股权。所以,对于汉普顿一处1,000万美元的海滩大宅,尽管它1%的股份本来应该是价值10万美元,但在计算遗产税的时候,它可以只被估值为8.5万美元、甚至更少。

第二,根据联邦赠予税免税额规定,每位受益人每一年的应税价值可以再砍掉1.4万美元,这样就可以把10万美元份额的应税价值降到7.1万美元。

,股份一旦送出,其本身和的增值部分就会从遗产中扣除,可以扣除每人1.4万美元的赠予税免税额。也就是说,便房产价

值2,000万美元,只要人能活过10年,遗产的应税总额会大大减少,依旧省下几百万美元。

一些专家更推荐有限责任公司这条路子,因为经过的时间,这个办法可以在不给父母造成代价的情况下实现大额财富转移。但使用有限责任公司的办法存在一个重要问题,就是确定每一股可以拿到多少折价。过去有人拿到了40%的折价,意味着转让价值10万美元的股份应税价值只有6万美元,但这就比较“激进”了。需要提醒的是,申请折扣幅度太大可能招致国税局的质疑。如果国税局质疑成功,者不但省不下这些钱,还要支付额外的利息和罚金。

有人说,房地产遗产税是不讨人嫌的税种之一,因为它的征税对象既不是辛勤劳动者,也不是创业者,而是继承财产的幸运儿。当然,大多数富人都会想到在这些问题上寻求专业人士的建议。因为美国的税法不是为穷人设计,也不是为富人设计,只有具备相应知识和经验的人才知道如何利用。

房地产专版





维州全职房地产经纪人
孙辉 Mark Sun
Samson Properties

为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!
\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$

卖房佣金4.5%起收,买房佣金1%起退,根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。

新旧房屋买卖,租赁,免费提供房屋市值评估报告

(202)361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com

1-124



金牌房地产经纪人
徐捷 Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

杨莉 Lily Yang

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

您的需求=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com



安居房屋检查

1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心
服务MD, VA

专业认真

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程(加盖、改建) MD Licensed,
703-343-6033 冷暖气(通风口设计、改道) VA Certificate & Insured
240-863-8902 工程装潢修(保养、维修、Handyman)

仔细耐心



HAO-SPECT Home Services
郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

- MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:

- 地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真



Steven Hao

1-179