

美国房产 第一套和第二套的政策区别 (上)

导读:在美国,如果纳税人拥有一套以上住房,则适用“主要居所”(Primary Residence)概念。即单身或已婚人士拥有的主要住宅,它区别于其他住宅,比如投资出租房,度假公寓等。

在美国,如果纳税人拥有一套以上住房,则适用“主要居所”(Primary Residence)概念。即单身或已婚人士拥有的主要住宅,它区别于其他住宅,比如投资出租房,度假公寓等。

根据美国税务局 IRS 的税务法令对主要居所的定义,如果纳税人同时拥有两套住宅,他平时居住的那套住宅为其主要居所。政府允许购房者在纳税时将用于首要住宅贷款的利息从收入中减除,这相当于给了购房者一个很大的折扣,且主要住宅的贷款利率最低。但川普的税改后,以前贷款100万以内的利息可以抵税,现在贷款75万以内的利息可以抵税,75万以上的不能抵税。对于美国大部分地区,这都不是问题,因为房价不高,对于富裕地区,这可能导致有些疑虑。我们以加州橙县为例:假设你买100万的房子,一般首付20-30%,假设你首付20%,贷款80万,你每年有5万贷款的利息是不能抵税的。

此外,如果纳税人要出售其住宅,则要被征收联邦资本增值税(Capital Gain Tax),

但如果被出售的是主要居所,且户主在出售之前的五年内于该住宅居住至少两年以上,出售房产的利润个人低于25万美元,夫妻低于50万美元部分无需缴纳资本增值税。但仅有主要居所可以享受这一优惠,其他住宅如投资出租房等则需申报资本增值税。

对于非美国税务居民(一般不在美国居住的)来说,购置美国房产在税务上一般不会区分是否是主要居所或者第二套住房,因为在税务申报上面没有差异。但在购买前有必要了解一些拥有美国房地产的税务后果。以下是一些涉及房地产的基本税种,我们建议您在购买房地产前咨询有经验的律师或会计师。

房产税

美国房产税的税率是由各州及地方议会根据本地财政需要各自制定。因此各地房地税的税率会由于县市所在地而不同。房地产税是从价税,一般按房地产评估价值的1-3%征收,按年计,根据地方规定按年度或半年度缴纳。



未完待续。

本文来源:网络,无法核实真实出处,

如有侵权,请联系删除。

房地产专版

孙辉 Mark Sun

Samson Properties

1-124

维州全职房地产经纪

为您服务! 觅得理想家园 / 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

徐捷 Jane Shue

(301)-213-3051(C)

janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐捷 Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

杨莉 Lily Yang

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=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!



安居房屋检查

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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

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

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

仔细耐心

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)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed, VA Certificate & Insured

HAO-SPECT Home Services

郝氏房屋检查

240-441-0668

HaoSpect@gmail.com

www.hao-spect.com

1-174

Steven Hao

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
- 氡气(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

1-179