

# 美国房产 第一套和第二套的政策区别 (下)

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。

接上期  
**租赁所得税**  
 外籍人士在美国因为房产出租而产生的收入需要在美国纳税。对租赁所得进行课税的方式由房产所有者参与租赁经营活动的程度而定。如果只是单纯出租,即租户在支付房租外,另外自行支付房产税、维修费用和保险费,那么房产所有者被视为消极参与经营,这种消极租赁收入采用统一的30%税率。另一方面,如果外籍人士参与了日常管理、运营和维护出租房屋,那么房产所有者就属于积极参与经营,租赁收入可以依照普通累进税率进行纳税,这时抵押贷款利率、不动产税、维护费用、修理费用和折旧等费用都可以做为支出来计算所得税。

**房产增值税**  
 当房产出售时,出售价格与出售成本之间(包括增值成本,如装修,维修成本等)的差额即是资本利得,根据房产持有时间的长短按照资本利得收益纳税。如果是短期持有,即持有房产不到一年,则资本利得按照个人所得税的税率纳税。如果是长期持有,即一年以上,则资本利得税最高为20%。

**房产赠与税**

根据联邦的赠与与税法规,当个人在赠送财产时,赠与人需要缴纳赠与税,而受赠人无需纳税。赠与税的免税额可分为年度免税额和终生免税额。年度免税额是按照每个受赠人计算的。2019年,个人对每个受赠人的免税额为15,000美元,如果是夫妻共同赠与同一人,免税额则为30,000美金。终生免税额是按照每个赠与人计算的,2019年,美国公民和居民的免税额为11,180,000美金,如果赠与人赠送了超出年度免税额的财产但又想避免缴纳赠与税,这时就需要使用终身免税额。如果赠与人为了避免缴纳赠与税而采用终身免税额,则遗产税可使用的统一终身免税额度会相应减少。

拥有美国公民身份的夫妻之间的财产赠与与无限免税,如果受赠的配偶不是美国公民,2019年的免税额则为155,000美金。当赠与方为外籍人士,而受赠方为美国公民或税务居民,受赠金额在一年内合计超过100,000美金时,受赠人虽无需纳税,但需要向美国国税局报告此项赠与。

如果房产拥有人将房产视为遗产的一部分进行转移,则需要缴纳遗产税。2019年,美国税务居民的赠与和遗产统一终身免



税额为11,180,000美金,在此范围内的遗产无需缴纳遗产税,但是对于非美国税务居民,赠与税和遗产税的免税额仅有60,000美金,超过的部分需要缴纳遗产税。需要特别注意的是,赠与税和遗产税上定义的“税务居民”比所得税上定义的“税务居民”更加严格,除了要求纳税人有永久居住权以外,还

要有长期居住美国的意向,美国国税局对长期居住意向的判定比较主观,主要考虑因素包括留美时间,家庭及朋友居住地及商业活动所在地等,仅仅持有绿卡不能自动符合赠与税和遗产税上定义的“税务居民”要求。  
 文章来源: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**

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%起返,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

**维州全职房地产经纪**

*Samson Properties*

**徐 捷**

*Jane Shue*

(301)-213-3051(C)

janeshue@gmail.com

**金牌房地产经纪人**

*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协会会员
- 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.**

1-164

仔细耐心

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

**房检**

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)

**郝氏房屋检查**

HAO-SPECT Home Services 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
- 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

1-179