

如何辨别美国的优质社区和差社区

对于国人来说,我们购房的时候除了要了解价格、位置、周边配套等

往往还会考虑园区楼盘的开发商和物业等方面因为这些因素会直接决定这个小区是否优质

一个优质的小区

不但在环境、地理位置等方面有优势在日后生活中也可以为我们提供许多便捷

让生活变得更加舒适、安全在美国,也是如此

美国口中的社区

美国最早是由社区发展而来,所以这个概念也成了美国一个显著的特征。

经常看美剧的小伙伴应该知道,在美国,许多住房都是设有社区管理协会(简称HOA)的,它的成员一般由小区内业主选举产生,存在感也很强。包括物业公司的选择、相关行为规范的制定、公共设施的集资建造等等重要事宜都是由他们来决定,甚至还会雇佣专门的保安和巡逻队,来确保住户的安全。不仅直接代表小区,也更贴合住户的利益。

所以在美国,拥有HOA的社区是优质社区的前提,更是投资者的首选。

虽然美国的社区与中国的社区概念并不一样但是一个优质的社区对于美国人来说

也是极其重要的

美国优质社区 VS 差社区

在美国,不同层次的社区之间,存在着巨大的差异。除了是否拥有HOA,我们还可以通过以下几点来判断和分辨。

环境

优质社区往往对公共区域和环境投入更多,人口密度和容积率低,而差的社区一般房屋密集,也不注重社区环境。

就像我们在电影或美剧中看到的那样,在好的社区,住户们更喜欢打理自己的院子,许多人甚至会雇佣临时工来帮忙修剪草坪,清理泳池,大家根据规定互相制约,如果有人不好好打理自己的院子,还会有被投票驱逐的风险。

而在差的社区,居民整体素质较差,自己的环境都打理不好,就更别提整体的环境了。

安全性

优质的社区对安全投入都很高,比如安装摄像头、雇佣保安等等。除此之外,由于容积率低,住户之间都互相熟识,如果有陌生人进入徘徊,看到的邻居都会第一时间打电话提醒或者直接报警。而差的社区多处于老旧、混乱的地方,人口密集,流动性较大,安保设施也比较薄弱。

学区



美国的基础教育都是就近入学。之前我们也说过,美国也是有学区房的,从这个角度来看,社区是否涵盖或接近优质学区也很重要。

对比来看,好学校所在的社区基本都是优质社区,教育资源会好很多。这一点是差社区没法比的。对比来看,好学校所在的社

区基本都是优质社区,教育资源会好很多。这一点是差社区没法比的。

我们不难看出,优质社区价值更高无论您是想要投资长租房、短租房或者是想要购买房子自住一个优质的社区都是非常必要的它不但更好租出去,为您赚取更多的收益还能提高自住的生活品质。

外国人在美国卖房,如何获得退税



美国报税原则是“挣钱需缴税(pay-as-you-earn)”原则,也就是说,无论是美国税务居民,还是外国人,在出售在美国境内的房产时,增值部分都需要缴税。美国税务居民和外国人,卖房时资本利得(净增值)部分缴税的规则有所不同。

外国人在美国购买房地产进行投资的

非常多,也有不少外国投资者房产增值显著,打算卖房变现。根据美国法律 the Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980 (FIRPTA),外国人出售美国房地产,在过户的时候,买方(通常委托过户公司)要代扣代缴所得税 (Withholding Tax),金额一般为15%卖价。

如果合理规划卖房的支出部分,有可能将所有预缴税都退回。虽然预缴税的部分可以部分或者全部退回,但是如果在卖房前没有专业的税务师做好合理的规划,那么,向美国国税局要回多扣缴的预缴税将会是一个无限期的漫长过程,更有甚者,可能一分钱都无法退回。

一般来说,退税的方法有两种,第一,在过户的第二年年年初,填报1040NR 税收申报表,申请退税。第二,在过户之前或者过户当天,填报 Form 8288b (Withholding Certificate) 申请在过户后90天之内退税。

1.在过户的第二年年年初,填报1040NR 税收申报表,申请退税。

用此种方法申请退税时,需要在1040NR 税收申报表上附上IRS美国国税局盖章的8288a。怎么得到IRS美国国税局盖章的8288a呢? 过户公司在过户后,会把Form 8288/8288a 寄给IRS。如果Form 8288/8288a 信息完整,美国国税局会给过户公司寄回一联美国国税局盖章的8288a。但是,如果8288a 信息缺失,比如没有外国人个人税号 (ITIN),IRS 不会给过户公司寄回一联美国国税局盖章的8288a。所以,我们建

议,外国人在持有美国房产进行出租时,就申请外国人个人税号 (ITIN),并且报税。如果卖房时还没有税号,应该在卖房时申请税号。申请到税号之后,立即通知IRS 负责8288a的部门。(当然,没有税号也可以完成过户手续并且递交Form 8288/8288a,只要近期内申请到税号就可以了)。

2.在过户之前或者过户当天,填报Form 8288b (Withholding Certificate) 申请在过户后90天之内退税。

这种办法比较快捷,大大缩短了获得退税的时间。举例来说,某外国卖家在2018年一月出售美国房地产,如果不填报Form 8288b (Withholding Certificate),那么只能等待一年之后的2019年初来填报1040NR 税收申报表,申请退税,然后等待两个月左右获得退税。如果填报Form 8288b (Withholding Certificate),在2018年四月就可以得到退税,大大缩短了等待退税的时间。但是,如果填报Form 8288b (Withholding Certificate),卖主需要有税号或者在填报同时申请税号,获得税号后,立即通知IRS 负责8288b的部门。否则,IRS 将对Form 8288b (Withholding Certificate) 不予批准。

美国买房后怎样才需要申请装修许可证

很多新移民也许并不清楚,在美国就算是自家装修,屋主也需要申请许可证,不然就会收到罚单。因此,新移民和海外购房者必须知道一些在美国装修避免违规的必备知识。如果你刚刚入手一套心仪的新房,想着手装修的话一定不能忽视下面几点。

中美房屋结构差异大

中国的房子通常是钢筋水泥结构,因此装修并不会影响到房屋本身结构。但是美国房屋多为木质结构,一旦在装修的过程中造成房子结构性的问题就会对房屋的安全造成危险。出于安全考虑,在美国装修房屋必须申请许可证。

申请许可证好处是什么

申请许可证有两大好处:首先不用担心装修的时候会有人来检查。其次,如果装修工程出现问题,还可以申请州里面的一个装修事故保险。如果屋主希望装修,则需要到市政厅进行申请,之后找到装修队提供装修的设计图,然后送交给市政厅进行审批,如果审批通过就可以开始装修了,在装修的过程中市政厅随时会过来检查,等到装修完再过来验收,验收合格后就完成了。

哪些情况需要申请许可证

屋顶:在美国屋顶是有使用寿命的,15到20年就需要更换,更换屋顶是

必须要申请许可证。如果说换几片瓦皮是不需要的,但是如果更换整个或者在现有屋顶上再覆盖一层,则必须要申请。

房屋外墙:房屋外墙更换如果超过一面墙的四分之一就需要申请了,另外,如果屋主打算从新开个门开个窗,都是需要上报申请的。

地砖:如果院子是水平的,没有坡度的你铺个地砖就不需要申请。可是如果院子是斜的,除了铺砖还要建个挡土墙,那么就需要申请,因为如果挡土墙没有建好,很容易引发土石流,也是一种不安全因素。

院子里的灯:如果要在院子里安装灯,屋主也需要申请许可证。出于对于房屋安全的考虑,再小的事情都是非常需要注意的。但是使用太阳能的花园灯就不需要申请了。另外,圣诞节的时候很多人都会挂各种装饰的圣诞灯、圣诞老人和麋鹿装饰则不需要申请许可,但是屋主最好先了解自己家用电的负荷量。特别需要注意的是冬天下雪,雪水很可能会导致这些装饰灯短路。灯饰一旦短路就很容易发生火灾,为了预防这种情况,建议屋主在选择带断电保护器的电插板,以防止由于短路引发的事件。

