

美国有房产 但人不在美国住 还需要报税么?

导读:非美国税务居民(即过去一年在美国居住少于183天或过去三年累计加权少于183天的情况,比如中国大陆居民)在美国购置房产用于自住或给在美国求

非美国税务居民(即过去一年在美国居住少于183天或过去三年累计加权少于183天的情况,比如中国大陆居民)在美国购置房产用于自住或给在美国求学的子女或亲戚居住的情况,是无需申报美国个人所得税单的(Form 1040 或 Form 1040NR)。

如果您将美国的不动产用于出租,产生租金收入的话,那么需要关注以下问题。

首先在税务处理方面有两种处理方法

第一种,不申报租金收入不报个人所得税单。这种情况下,租金收入的30%需要上缴美国国税局(IRS)。如果委托房屋中介代收租金,中介则有义务代扣代缴收入的30%上报给IRS。

如果没有中介,屋主有义务自行上缴租金收入的30%。总之,不申报个人所得税单(Form 1040 - Nonresident)的情况下,30%的租金收入需要上缴到美国国税局。

第二种,申报租金收入即申报个人所得税单(Form 1040NR - Nonresident)。此种方式可以在租金收入中抵减房产税,贷款利息,修理费用,折旧费用,会计师申报费用等所有相关费用,还可以抵减 personal exemption (2017年为\$4,050)。

2018年已经取消 personal exemption,因此抵减数额比往年降低(\$4,050)。如果所有费用加起来超过租金收入,那么不仅当年不用缴纳任何所得税金还可以累计亏损在将来出售资产时抵减增值利润。

现实情况是理性的屋主都应该选取第二种方式,在这种方式计算下,当年亏损的情况占一定比例(因为计提折旧,个人居民住房一般按照27.5年折旧),这些都可抵减

将来的收入。

当然选取第二种方式的话,需要找CPA 协助办理两件事情,第一是填报 Form W-8ECI 表格,然后交给房屋中介说明此项房产收入属于美国交易相关收入,屋主将来会自行申报税单从而避免30% 租金收入被代扣代缴。

第二是填报 Form W-7 表格申请美国税号 (US Tax identification number),税号是缴税和退税的唯一身份识别方式,所以至关重要。非税务居民的纳税截止日是每年6月15日,也可延期6个月到12月15日。

此外,如果房屋所有者之后有移民美国的计划,那么将来作为美国税务居民是需要每年按时申报个人所得税的。房屋的房产税,贷款利息,贷款保险金等都可以冲减个人收入从而降低税负。

至于报税是否麻烦,这个需要结合个人情况而定。通常来讲,屋主只要提供全年租金及支出明细金额,会计师无需检查每一项收入凭证及支出凭证,个人平时做好收入支出明细表即可。如果将来没有移民税务筹划的诉求,那么仅报美国租金收入税表很简单,和注册会计师做好配合沟通就可以了。

投资房出租或者 Airbnb 如何报税抵税?

在美国做房东产生租金收入,其中可以抵减收入部分的项目有很多。具体如下:

1. 折扣费用:一般住宅按照27.5年折扣,商业地产按照39年折旧。
2. 贷款利息及贷款点数:如果房产有银行贷款利息支出的话,那么是可以全额递减收入的,为了贷款低利率而额外付出的点数



费用同样可以抵减收入。

3. 房屋保险金:房屋相关的任何保险支出都可以全额抵扣收入。包括房屋保险,贷款保险,水灾火灾保险等等。

4. 房产税:房产税一般为房屋价值的1%-3%左右不等,房产税支出可以冲减收入。

5. 房屋维修费用:比如修理门窗,水管,地板,家用电器,门锁,车库门等等。

6. 为打理房产出租而产生的必要差旅费用:比如火车地铁机票等等。

7. 水电费煤气等:如果租户自己不承担水电费煤气等支出的情况下,房主可以在自己的税单里面抵减收入。

8. 如果房主以出租房产为生且在家办公的话,办公的租金支出或折旧支出也可以考虑抵减租金收入部分。

9. 广告费用:例如在报刊杂志社交媒体平台等媒介产生租房广告支出的话,这些费用均可以冲减房租收入。

10. 如果雇佣专业公司或个人协助自己打理租房事宜,那么付给专业机构或个人或其他第三方服务人员的支出可以抵减收入。

11. 法律支出:如果聘请律师起草租房协议,或者其他律师专业服务产生费用,相关法律及会计师等第三方服务机构或个人费用可以冲减收入。

12. 意外损失及失窃等:如果房屋产生任何意外比如飓风,地震,失窃等不利事件,那么相关损失扣除保险机构理赔的部分外可以抵减房租收入。

13. 如果房主聘请中介机构支付佣金等,那么佣金费用可以冲减收入。

最后,总的原则是针对房屋出租产生所有必要的支出都是在租金收入里面抵减的,但是需要准备相应支出凭证以备将来税务局可能的检查。

文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



徐 捷
Jane Shue

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

金牌房地产经纪人



(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

1-174

- 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.

1-164

仔细耐心

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)

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

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



Steven Hao

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