美国大选风云：

拜登将改变房地产？取消减税/延税措施？

对于房地产行业中的许多人来说，白宫办公室由地产开发商坐镇难免令一件事长期曝光于媒体报道之下：避税。

据real deal报道，《纽约时报》和其他媒体最近发表一系列文章列举了开发商和投资者使用税收减免来降低成本的多种方式，有时甚至可以降低到零。随着选举的进行，业界开始感到紧张。

Pillsbury Winthrop Shaw Pittman合伙人彼得·埃里亚斯说："这让我想起了上小学的时候，班上有一个孩子爱捣蛋，引起了校方注意，也给每个人带来了负面影响。"拜登已经暗示，他希望取消房地产界最受益的减税政策，而由于疫情大流行和媒体报道，收入不平等的问题重新回到全美关注的焦点，行业内部人士也做好准备迎接一系列改变。

7月，拜登宣布了7750亿美元的"关怀经济"计划，以加大对儿童保育和老年看护服务的投资。这项计划将通过对收入超过40万美元的房地产投资者征税，取消针对这些高收入投资者的1031延迟纳税来实现资金投入。据悉，拜登将尤其针对业界欢迎的"同类财产置换"，即房地产投资者若将资本收益投资于另一处房产，可以推迟商业房地产出售的缴税。

拜登在黑石集团主持的筹款活动中宣布了自己的计划，称此类置换"无济于事"。但是，房地产专业人士称其为投资的主要推动力。

房地产公司Time Equities的首席执行官弗朗西斯·格林堡(Francis Greenburger)写道，民主党人打算取消对房地产的税收减免，然而这将在经济陷入困境时阻碍投资。其他人警告说，消除同类财产置换也可能导致公司持有资产并更多地依靠债务融资。2015年的行业研究预测，取消此项措施可能会使国民生产总值GDP减少81亿美元。

拜登的竞选活动尚未宣布计划消除其他有利于房地产的税收规定。不过，投资者最喜欢的一些税收规定可能会消失，特别是媒体也提到特朗普多年来透过这些规定而无需缴纳联邦所得税，例如，他在任期两年内仅缴纳了1,500美元。

许多观察家预计拜登上任后还会撤回一项规定，即后代在继承遗产时将根据继承时的市价而不是原始基数来重新计税，目的是减轻资产收益的增值税。

允许继承人阶梯基数在建立多代财富中起着重要作用。纽约市开发公司Seiden and Schein的合伙人阿尔文·舍恩(Alvin Schein)说，废除遗产增值税阶梯基数，再加上取消1031延迟纳税工具，将增加房地产税并影响业主的决定。

他说："很可能许多物业所有者将面临税收增加而不得不出售房产。"在其2017年税法中，共和党人还对遗产税免税额增加了一倍，头2280万美元免征税款。(在2001年，这个数字是135万美元。)在此基础上，一个家庭可以将升值的房地产从一代传到下一代，而不必支付资本利得税。

透过媒体对特朗普财政状况的报道，越来越多的美国人意识到了一种称为折旧的减税方法，原来用于机械，指的是购买物的价值随着时间的流逝而减少。即使增值，业主也可以对其物业进行折旧。据悉，特朗普在担任总统期间，不仅保留了折旧而且还两次推动了这种减税措施。

包括格林堡(Greenburger)在内的一些行业参与者担心，如果拜登政府要在2017年特朗普大修后改变财产税规则，可能会严重破坏经济活动。

格林伯格说："希望拜登政府会考虑对经济的整体影响，而不仅仅是政治上有利的方面。"

在2008年大选和金融危机席卷美国之后，经济保护论在很大程度上成功地保留了房地产梦寐以求的税收优惠。

接下来的成本开支可能会成为推迟2017年《减税和就业法案》的因素之一。国会预算办公室发现，从2018年开始，该法律将在11年内增加1.9万亿美元的债务。然而，拜登税收计划的细节仍然不清楚，选举后的决定(包括内阁任命)可能会决定撤回的程度。

"[拜登政府]审查特朗普的所有减税政策是一回事。开始修改影响房地产的每一项具体规定是另一回事，"格林堡说。

但是这种担忧可能被夸大了。

哥伦比亚大学商学院高级讲师布莱恩·兰卡斯特指出，温和的拜登比其他许多官员都更亲商务。

拍卖房地产税欠税即将到来 压垮纽约房东的最后一根稻草

纽约州长葛谟(Andrew Cuomo)和州府办公室在大流行期间签署法案，禁止驱逐租户，但对业主/房东几乎没有采取任何保护措施。不少人怨声载道。

据福克斯报道，随着新冠危机的持续发展，这些房东中的许多人，尤其是小房子的业主，已经在困境中挣扎了数月之久。

数以千计的租户尚未支付全额租金。其他人为了逃脱病毒、暴力犯罪和生活质量下降而逃离纽约，推高了空置率，并迫使业主抛出租房优惠。

另一方面，包括房地产税，水费和排污费在内的房东账单没有中断。由于大流行，清洁和其他费用实际上已经飙升。

最近又有业主噩梦：拍卖房地产税欠税(tax lien sale)即将发生——纽约市将业主的未付税单卖给第三方，然后由第三方代收，同时收取18%的利息费用。取消抵押品赎回权的浪潮可能很快随之而来。

州府暂停了上述拍卖，但暂停令于周二(11月3日)到期。对于业主来说，这可能意味着世界末日。不仅是小型物业的房东，还有私人住宅的业主。

经历过1980年代恐怖住房市场的人都知道接下来的发展方向：房东无法进行基本维护，某些房屋会完全弃置。年久失修和废弃的楼宇加速城市的疫病。市府将接手空置建筑物，将它们从税收单上移除，从而也失去了重要的收入。

拍卖暂停令到期的前景促使一些业主和房地产拥护者呼吁完全停止拍卖。

租金稳定协会主席乔·斯特拉斯堡(Joe Strasburg)警告说："如果市议会不取消拍卖房地产税欠税，将重蹈1980年代的住房危机的覆辙。没有人会幸免。纽约的地税基础，也是全市最大的一笔收入，将会崩溃。"

福克斯报道，该市需要一种收取欠税的正确做法。但是这些征费最多将可能消耗掉房东收入的50%。即使在景气时期，这也不可持续。

房东需要救济。如果不尽快得到解决，他们将不是唯一遭受痛苦的人。

在海外购买房地产时要了解的四项税

在海外进行房地产投资之前，重要的是要了解购买的总成本，包括短期和长期的总成本，包括您的纳税义务。

例如，转让税可能比美国高得多。

另一方面，进入海外房地产市场的一大好处是，与在美国进行类似投资相比，房地产税损失要小得多。

以下是四项潜在的税费，这些费用会计入您购买外国房地产的往返费用。

1.转让税

在美国购买一块房地产的交易成本是名义上的，并且主要与融资有关。海外转让税的税率范围为1%至10%。将这些包括在您的购买预算中。如果您有100,000美元的投资，并且正在以10%的转让税购买市场，那么您正在寻找的物业售价为90,000美元或以下。

真正的转让税是无法追回的。但是，某些国家(例如，尼加拉瓜)在交易结束时向卖方收取一项税款，有时被称为转让税，但这实际上是资本收益预提税。尽管这笔费用是由卖方收取的，但他通常会将其转嫁给买方。

收取费用后，这笔费用便是该国家/地区确保至少因部分物业最终转售所产生的资本收益而应得的部分所得税的一种方式。活跃海外房地产市场的国家的政府了解到，大多数外国买家在该国出售房地产时都不会提交纳税申报表。在销售点收取的税款旨在将对任何最终资本收益所欠的任何最终税款结转。如果预扣税超过了资本增值税(通常不会)，则可以提交纳税申报表以尝试退还差额。

多亏了转移税，在大多数海外市场中，购买和翻转以获得快速利润并不常见。虽然您可以在LTV抵押贷款较高的美国购买一块房地产，但先做一些工作，然后转身出售该房地产，例如，购买价格可获利10%，相当于可获利100%您向房地产经纪人付款后支付的5%首付，这在海外大多数地方都不可行，特别是因为作为外国人不容易获得高额的LTV融资。

2.所得税

在另一个国家投资租赁物业时，一个重要的税收考虑因素是，许多司法管辖区出于税收目的将租金收入视为普通收入。

通常，您必须在每年年底在该国提交纳税申报表，以报告您的租金收入并显示所欠税款。不过，某些国家/地区已经发现，外国房地产所有者并不总是报告租金收入。这导致一些国家从源头对租金收入征税。

实际上，这意味着在某些地方，您的物业/租赁经理将保留您所赚取的租金收入的一定比例，并将其移交给政府的税务部门。这些预扣税率通常比较繁重，目的是促使您在年底前提交完整且适当的所得税申报表，希望可以将部分预扣税要求退还。

一些政府甚至主动做出任何非主要住所都属于租金的推定，然后对您财产的假定租金价值/收入向您收取税款。西班牙这样做。因此，许多外国业主仅在该国兼职使用他们的沿海公寓和别墅，否则将其出租。政府希望确保其获得的租金收入来自其管辖范围内的一部分。

这种方法的缺陷很明显。并非每个非主要住所都出租，也不是每个非主要住所都被全租出去。

大多数国家/地区允许您从租金收入中扣除直接和相关费用，包括按揭利息，管理费用，公用事业费用(如果您要支付的话)(例如，短期租金就是这种情况)以及任何其他直接费用。大多数国家/地区不允许您扣除的是折旧。这是一种美国会计现象，也可以用于美国税收计算，但通常不会在其他地方使用。

如果您是在另一个国家/地区拥有出租物业的美国公民，出于美国税收目的，它与美国出租物业大致相同。允许您扣除相同的费用，包括折旧(尽管您必须为非美国财产使用40年时间表)以及参观和检查财产的旅行费用。您在附表E中报告租金收入，就像在美国一样。

对于美国人来说，麻烦可能来自财产所在国家的税收责任。不计提折旧作为费用，您可能会在国外获利，而美国税项也会亏损。您在国外支付的税款可以用作抵免对相同收入欠Sam叔叔的税款的税收抵免。如果您由于折旧费用而在美国没有任何净收入，则必须结转税收抵免。最终，您可能可以使用它。但是请注意，如果您是一个以自己的名义持有外国财产的美国人，那实际上是您对美国纳税申报要求的唯一区别。

3.财产税

并非所有国家都征收财产税，而在那些国家中，征收的税额比您在美国可能要支付的金额少得多。

例如，在伯利兹，您对价值100,000美元的财产征收的年度财产税可能为10美元。开车去政府办公室支付税款比花费税款要多得多。幸运的是，伯利兹允许您提前数年付款。请保留收据，以防丢失您的提前付款记录。是伯利兹。

在许多国家，财产税是由市政府在地方一级管理的，该市负责监督税收，有时还确定税率。这意味着，根据国家/地区的不同，您可能需要先知道要在哪里购买商品，然后才能知道物业税的税率是多少。

有时，一个国家在特定时期内免征某些种类的财产或某些种类的购置税，以激励投资。在过去的二十年中，巴拿马就是这种情况，当时政府对所有新购置的房产提供了20年免税，尽管这种豁免不再适用于新购置的房产。但是，您可以假定对转售财产的剩余财产免税额。

在拉丁美洲的许多国家，包括巴拿马和哥伦比亚，财产税每季度支付一次。在哥伦比亚，您会通过邮件收到物业税帐单。在巴拿马，您不会。您必须去(或派您的司机)去财产税办公室审查账单并付款。哥伦比亚有一个在线支付选项，但是您需要一个本地银行帐户才能利用它。

法国征收与财产有关的两项税种：foncière税和d´habitation税。首先是实际的财产税。第二是居民税。如果您短期租用房产，则将同时支付这两项费用。但是，如果你租用长期家具或无家具，租客是为了支付taxe科特迪瓦居住，如果他们住在公寓作为纳税年度的1月1日的。

4.资本利得税

并非所有国家都对房地产利润征收资本利得税。例如，新西兰根本不对资本利得征税，不对房地产或其他任何东西征税。

在法国，从拥有第六年开始，非居民的房地产资本利得税每年减少6%。拥有22年或更长时间，并且您不需缴纳任何资本增值税。

不过是法国，所以这还不是故事的结局。您还需要为获得收益的社会费用负责，该收益在拥有所有权的第五年后每年都会减少，并在30年后达到零。在五年前出售，您将需要承担19%的资本增值税和7.5%的社会费用。

当然，即使在国外不收取资本利得税，美国人在境外出售财产时也要对任何利润承担美国资本利得税。但是，对于在物业所在国家/地区缴纳的任何资本利得税，您都会获得税收抵免。如果在国外所欠税款大于在美国所欠税款，那么您在美国方面什么都不欠。如果在国外市场上所欠的税款低于美国税款，则您应在美方支付差额。

与您的美国税收筹划者联系，以获取有关这些外国税收抵免工作方式的详细信息。最重要的是，您不应在资本利得税中支付最高的适用税率。例如，如果您在国外对自己的收益缴纳10%的税，而在美国却按15%的资本收益税率缴纳税款，则您应向国税局支付5%的差额。计算增益时允许扣除一些费用。

虽然并非所有国家/地区都对房地产征收资本利得税，但大多数国家/地区都征收特殊的资本利得税率。不过，有一些税收资本收益作为普通收入。

一些国家/地区采用通货膨胀率来调整收益计算，因此该计算基于原始购买价格的当前值，而有些国家/地区则采用免税额，以减少应纳税所得额。