

# 如果你在美国有房产,但是不在美国住,还需要报税么



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儿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,如果房屋拥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,商用地产按照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。

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,如果房屋拥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:
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. 水费电费: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可以在租金收入里面抵减的,但是需要准备好相应支出凭证以备将来税务局可能的检查。

## 楼市紧俏之下,十月创历史新高

全美住房建筑商协会和富国银行房屋市场指数(NAHB/Wells Fargo Housing Market Index)显示,这一反应房屋建筑商信心的指数在10月跳涨至85,创历史新高。

房屋建筑商信心在9月、10月接连两个月创新高,突破80。通常情况下,高于50为积极指标。去年10月,该指数为71。

该指数的三个组成部分——当前销售状况、销售预期以及买家客流量都处于历史高点。

NAHB 主席 Chuck Fowke 表示,“疫情时期,工作、学习的需求让家的概念重新变得重要,历史冰点的利率也让需求保持强劲。但是由于缺乏地块、劳动力、木材以及其他关键建筑材料,所以施工时间变长,建

造可负担住房的挑战与日俱增。”

疫情之处的几个月,房屋建筑商停止或放慢了建房过程,因此当五月开始需求大涨时,市场的库存却凸显紧缺。

NAHB 首席经济学家 Robert Dietz 表示,“受到郊区、市郊、小镇的买家兴趣飙升的影响,楼市持续成为经济的亮点。独栋新屋销量和动工数量之间的差距,创下历史最大。这种情况下,只能靠新屋建造数量的提升,或是已有库存的消耗,但是当前库存和每月供应的比例已经处于历史低谷。”

分地区来看房屋建筑者信心,西部最高、10月上涨至90,东北部上涨至82,南部上涨至82,中西部上涨至75。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真:240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

**纽约人寿** 财富杂志美国百强企业之一 十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan 特优成就奖 百万元圆桌终生会员 保险师协会会员 全国优秀业绩奖会员 二十八年专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071