

# 多套房需注意哪些税务问题?

**摘要:** ◆房地产经纪关于美国新移民购置美国房产的税务问题可以从多方面考虑;  
◆房地产税、销售税、房屋贷款利息和贷款保险金这四项费用可以抵税。



在美国买房,基本都需要通过房产经纪人来进行操作。一般来说,房地产经纪关于美国新移民购置美国房产的税务问题可以从以下几个方面考虑。

首先,个人在美国投资房产会区分是自住用房和投资用房。对于自住而言,在购买的时候有以下四项费用可以抵税。

1. 房地产税.
2. 销售税.
3. 房屋贷款利息.
4. 贷款保险金.

新税法规定房地产税和州税合计抵扣上限为\$1万美元。在处置自住用房时,如果满足过去5年累计住满2年的话,可以享受个人\$25万美元,夫妻双方\$50万美元的资本利得抵减额。该条款可以反复利用但

是需要注意每两年中只能使用一次。

对于投资用房而言,美国税法有一个特别的1031财产置换条款。该条款规定处置个人投资用房时,只要满足在45天之内锁定新的房源,6个月内完成交割的话,原投资用房处置的资本利得即可递延到新的房产上面。该条款可以反复应用无限次数。举个例子,比如\$100万购置房产,\$200万出售,满足上面条款的要求又购置了一套\$250万房产,那么之前的\$100万资本利得可以递延到新的房产上而无需缴纳任何资本利得税金。当然如过之后的房产处置后又购置第三套房产的话,满足条款要求即可以递延到新房产上,以此类推可以做到一直递延缴纳资本利得税。同时,财产置换条款允许同时锁定三个房源,只要不超过房产原值200%即可。

其次,在美国购置房产时需要考虑以个

人名义持有还是以公司名义持有。总的原则是如果以自住为主,那么用个人名义持有比较普遍。具体来讲,个人名义持有房产手续相对简单,易于管理,节省费用,并且享受个人\$25万夫妻\$50万美元处置的资本利得抵减额。个人持有的弊端包括可能面对的个人无限责任及遗产税的问题。

美国税务居民的联邦遗产税门槛是\$1120万美元。如果以公司名义持有房产的话,好处是规避风险,不追究个人资产,管理和分配灵活,保护个人隐私等,比较适合专业投资房产且房源较多的客户。弊端是费用相对较高,手续较为繁琐,需要专业人士参与编制财务报表,不能享受个人\$25万夫妻双方\$50万资本利得抵减额并且卖房时的税率通常比个人税率较高。

此外,以公司名义投资时也要区分是以LLC名义持有还是以一般的C Corp名义持有。前者的收入和支出通常和股东个人的所得税单联系在一起,避免了双重征税,后

者的好处是2018年新的公司所得税税率降低到21%,但是如果公司分红或者发给股东工资的话,股东在个人所得税税单上还需要再次缴纳个人所得税。所以以上问题都需要进一步具体分析到底何种方式更适合个人或公司的具体情况。

### 在美国买多套房需注意哪些税务问题?

第三,在美国购置多套住房时需要考虑房屋的产权是应该写在父母名下还是孩子名下,以及将来父母应该把美国的房产赠与给子女还是选择继承的方式。一般情况下,将房产放在有持续收入的一方比较合理,原因是收入可以持续抵减房产税。赠与房产不超过遗产税额\$1120万的话无需缴纳赠与税,但是沿用父母购买房产的原值。继承房产的价值为继承时市价,将来处置时会有更多税务优惠。

文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。





**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
*Jane Shue*

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

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)



**金牌房地产经纪人**  
**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! 1-008



## 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 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨  
haichen@msn.com

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)

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com

## 郝氏房屋检查

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