

新移民不得不懂的美国税务知识二

接上期 公司的分红和股份如何申报?

美国境内公司依据公司形态报税;美国境外的公司分红,如果构成合格海外分红则按长期资本利得缴税,如果不构成合格海外分红则按一般所得缴税;美国境外公司的股份只有超过10%才需要申报。

中国境内的房产是否需要申报?

美国税法并不要求必须申报海外房产,除非房产产生盈利(出租、出售),否则无需申报。即便申报,在中国已缴纳房产税、增值税也可在美国进行税务抵扣。

什么是“Community property”?

“Community property”是指婚后由夫妻双方共同购买且不能被定义为独立财产的资产。由此类财产所产生的收益将按照夫妻各一半的方式分配到个人所得中。美国共有9个州施行 Community property law,包括:亚利桑那州,加利福尼亚州,爱达荷州,路易斯安那州,内华达州,新墨西哥州,德克萨斯州,华盛顿州,以及威斯康辛州。

根据 IRS Publication 555 Page 8,如果夫妻中一方为非美国居民,且报税时不被视为税务居民,则无需按照 Community property income 的分配方式报税。

项目投资的贷款利息是5年后一起支付,为什么在K-1表上却有利息收入?

根据美国证监会的规定,如果贷款没有利息或利率低于“适用联邦利率”,则要从税务的角度征收“Imputed Interest”,该利率将按照应收所得计算,无论投资人是否已实际收到利息收入。

海外自用房产在出售时有没有税务上的优惠?

美国税法规定,主要用于自住的房屋出售所得,符合相关税务规定即可获得25万美元的免税额,夫妻共同报税则为50万美元免税额。具体需要满足的条件为在出售的前五年中,拥有该房产且作为实际居住的主要居所至少两年;并在出售的前两年中没有使用过免税额。同时,房屋相关费用也可以用来抵税。

举例来说:李先生购买房屋时花费100万元,房屋装修20万元,其他相关费用5万元。房屋售价200万元,出售时包括中介费用等相关费用5万元。则李先生的房屋出售利得为200-100-20-5-5=70万元,按美元汇率6.1计算约合11.5万美元。若李先生满足25万美元免税条件,则李先生无需缴纳住房出售所得税。不过还是建议申报,以免日后IRS查证时误以为漏报。

外国人从境外购买美国房产有哪些方式?

一般来说外国人购买美国房产主要是为了给美国籍的亲人使用,这种情况下我们建议通过直接赠与购房款的方式,由在美居住的亲属购买房产。如此在出售的时候可以满足自住房的条件,从而得到25万美元的免税额,可以最大程度上的节省资本利得税。

若不以自住为目的购置房产,例如用于出租,则要注意出租收入的的所得税。每年缴纳房产税,出售的资本利得税,以及所有者死亡后是否涉及到遗产税的部分。下文将分别从三种持有的方式分析相关的税务问题:

· 直接持有,即外国人直接汇款至美国,或有不足的部分向银行贷款的方式购置房产。

出租期间的所得税分为两种计算方式:第一、按租金收入的30%直接计算所得税;第二、用租金收入减去包括贷款利息,税费,管理费等费用之后的净收入按照个人所得



税率计算所得税。虽然第二种的计算方法较为复杂,但是所需缴纳的税负往往比第一种要少。具体使用哪种方法来计算所得税,建议咨询专业会计师,商讨后再决定。

房屋出售时若持有时间不超过一年则按照个人所得税率计算;若持有时间超过一年,则按照最高20%的长期资本利得税率来计算。

所有人死亡时,此不动产要缴纳遗产税。

· 通过有限责任公司持有,即通过外国人所有的有限责任公司来购置房产。

此种方法的好处是,如发生火灾等意外而引发法律上的纠纷,将由公司来承担。而根据美国的税法有限责任公司的税负可以选择以个人身份来报税,税负效果如上文直接持有的一样,若按照公司身份报税则要同时缴纳个税及公司税。

· 通过与外国公司共同组成一个有限责任公司来购置房产。

此种方法的好处是,可以通过合伙协议使持股比例和分红比例不同,例如持股30%但可以享有70%的分红。在这种情况下,除

上述两种方法的优点之外,当外国人去世时仅按照其持有的30%来征收遗产税,而不会是100%。

什么是受控外国公司(CFC)?

美国政府对美国人持有的海外公司,也有相关申报的要求。为了避免美国人在税负较低或免税的国家建立海外子公司,并将海外收益留存于子公司,而不转回美国来合法免税或减税的情况,美国政府颁布了受控外国公司(CFC)的相关法规,要求美籍股东通过申报5471表披露受控外国公司的资料。

判断一家境外公司是否为受控外国公司,需要满足两个条件:

- 根据美国法律规定,拥有或被视为拥有10%或超过10%有投票权股票的美国人,成为“美国股东”。
- 如果“美国股东”合计拥有超过50%有投票权股票或拥有超过价值50%的股票。

未完待续转下期新世界时报同版。文章来源于网络,版权归原作者所有

李兴会计师事务所

FINANCIAL & ACCOUNTING TAXES SPECIALISTS, INC

您是否付出太多税金呢?新的税法专业知识一定可以让我们帮您节省税金

30年以上个人及公司财务、税务专业的丰富经验

- 三十一年以上个人及公司行号专业的丰富经验,包括成立公司、全美五十州个人及公司报税、会计、财务、税务、投资、移民投资、合资、商业及店面买卖、住家、出租、商业房屋、贷款、退休、遗产、员工福利、子女教育基金等策划。承办大陆、台湾、东南亚、欧洲、美国等各种商业贸易,移民投资合资等,国外公司在美国成立分公司的经营市场策划咨询。
- 承办全美五十州州税、联邦税、特别行政区、个人、公司及合伙人等,各种商业税务、非营利公司,新移民与国外资产税务申报。
- 承办全美各州各种公司组织成立,有限公司、合伙人、非盈利公司以及个人各种商业、贸易等。
- 承办公司行号,每月、每季、每年簿记、员工薪资、零售税、资产税、建立会计制度,电脑设计,节省税务策划等。 5-045

●马州盖城 7831 Muncaster Mill Road, Gaithersburg, MD 20877
301-556-2997 or 301-519-2277 or 301-250-8001

●马州巴尔的摩(Towson, MD) ●马州哥城(Columbia, MD)
1-888-888-6128 (免费电话) 传真: 301-963-0026

●维州(Falls Church, VA) 1-888-888-6128 (免费电话)

C/O MR. ANDY LEE
请看我们的网站及咨询
www.FATSIEFILES.com
Email: faatsj@gmail.com
办公时间: 1:00pm-8:00pm
一星期七天为您服务(请先预约)

Angelo USA Inc

舒齐 注册会计师
洪佩蒂 注册会计师

- ★专精公司、个人报税
- ★专精外国人在美国报税
- ★专精美国人外国收入、外国资产报税
- ★受理申请大学咨询和填写
- ★代理申请各种公司、设计会计制度

Tel: (240) 506-1252, (301)340-8888 5-104
Email: samshu2005@yahoo.com
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850

精打细算可守本 灵活运用可生财

5-111

刘会计事务所

刘佳 注册税务师

专精节税规划,地产投资抵税
国外资产税收,疑难税务交涉
全美公司成立,薪资核算发放

电话:240-899-4990 传真:1-888-317-2608

www.LiuTaxGroup.com 5-134
Email: LiuTaxGroup@gmail.com
微信号: LiuAssociatesInc
地址: 46090 Lake Center Plaza #101D Sterling VA 20165

何佩芬稅務師事務所

P&G Accounting & Tax Services

联邦执照注册税务师 EA MSF
Tel: (571)551-1118 Fax: (703)956-2881
Email: PandG.ats@gmail.com

税务咨询、计划、申报(全美50州)
税务交涉 外国人报税
财务咨询、分析、管理 申请工卡
公司建立、建账 簿记报表
薪资发放 生意买卖合同

203 Yoakum Parkway #1118,
Alexandria, VA 22304 5-144

Moy Cheung & Company

梅張會計師樓

执照会计(CPAs), 税务师(EAs), 内部审计师(CIA), 税务律师
申报个人, 公司, 信托和非盈利组织所得税符合规章审计
税务稽核代表, 收税程序, 危机或收税干预, 信托基金免除罚款, 妥协支付税款,
对税务法院立案或者未立案的案件向国税局上诉部门请求结案, 或作法院立案代表

DC Office (大會堂旁)
1310 Ninth Street, N.W. Washington, DC 20001-4208
电话: (202) 234-2228
(202) 797-9288
info@moycheungfinancial.com

Rockville Office (郵政局停車場旁)
10 North Street Rockville, MD 20850
电话: (301) 838-2881
(301) 838-8708
www.moycheungfinancial.com

首都理财会计师/税务师事务所

CAPITAL TAX SERVICES

- 承办全美国各州州税, 联邦税, 个人及公司名号商业税务申报 5-006
- 非营利公司税务申报
- 税局查账交涉
- 各种公司成立, 注册及代理申请营业执照
- 公司, 个人税务计划, 记账, 工资发放
- 代办外国公司及个人税务申报
- 财务节税计划, 投资策略
- 人寿保险规划
- 退休计划年金
- 多年成功报税经验
- 电子申报, 价格合理
- 诚信服务, 专业可靠
- 遵法省税, 口碑极佳
- 敬业守德, 为您保密隐私

Tel: 240-506-1595, Fax: 301-294-4088
Email: capitaltaxone@gmail.com

美国税法复杂多变, 导致个人报税烦恼易错。我是联邦执照注册税务师, 注册会计师。我的工作就是为您排忧解难, 遵法省税。我的客人讲: “多年自己买软件报税, 费时, 费力, 费钱。” 在我们公司报税后, 他们都说: “这下可真省时, 省力, 省事, 省钱了。”

新地址: 622 Hungerford Dr, Suite 18(二楼)
Rockville, MD 20850 (在马州大中华超市后面的 Town House, 走路仅2分钟)

郑乔云会计事务所

Abacus Accounting & Tax Services LLC

25年以上的税务和会计工作经验 服务热情 收费合理
精通英语、国语、福州话

- * 成立公司及其他商业组织
- * 个人营业及其他各税
- * 个人财务报表
- * 代办营业执照
- * 电脑会计及簿记
- * 办理公司、个人所得税
- * 申报公司
- * 员工薪资
- * 服务全美50州
- * 财务节税计划

(新) Tel: 301-263-3888 Fax: 301-610-7879
邮箱: abacustax60@yahoo.com
地址: 966 Hungerford Dr, Suite 17A, Rockville, MD 20850 本公司位于大中华超市附近 (敬请电话预约)