

投资美国房地产时应考虑的4件事

许多外国人都持有在美国购买房地产出租的想法。他们喜欢美国是一个透明市场的想法。价格是透明的,有很多出租代理来处理您的财产,并且有全套的服务。但是,许多希望在美国投资的外国人都不熟悉西方市场,也不真正了解其中涉及的内容。如果您是希望投资美国房地产的外国人,请考虑以下四个主要因素:

一、诉讼风险计划

对于对美国房地产感兴趣的外国投资者来说,这里有很多物业,但是也有很多诉讼风险。如果您在美国投资,首先应该了解的是,对于房地产投资者而言,这是世界上最高的诉讼风险。这是美国事情的方式。如果您不习惯这种做法,则需要了解诉讼风险。确保您有一位律师来为您正确安排在美国的事务。

您将需要购买大量保险,并且需要考虑下一点并制定资产保护策略。

二、制定资产保护策略

这些年来,我认识的大多数人都使用LLC来持有其财产。对于许多人来说,这是一种更具税收效率的结构,具体取决于您的居住地和您本国的个人税收情况。美国有

很多人使用有限责任公司(有限责任公司,这是与公司不同的透明结构)来持有其财产。有些人将每个资产都放在自己的有限责任公司中,而其他人则将2到5个资产都放在一个有限责任公司中。

无论您做什么,都需要将物业放到投资州的有限责任公司中。如果您在不同的州进行投资,那可能会使事情复杂化。但是,确保您的资产得到保护(确保有人不会滑倒在香蕉皮上)并起诉您并收回您投资的所有财产),这绝对是美国房地产业的关注点。

三、提交您的美国纳税申报表

现在您需要了解的第三件事是,如果您打算在美国投资,则需要提交纳税申报表。非居民投资者有不同的形式,并且可能会有不同的税收待遇,但是您要确保您不会对美国国税局IRS感到困惑。

如果我以外国人的身份投资房地产,我希望有一个专注于与外国投资者合作的人。当您投资美国房地产时,寻找一个出色的税务专业机构或人员。寻找一个习惯于与外国人打交道的人,而不仅仅是美国人。寻找一个熟悉外国非居民外国投资者的税务专业机构或人员,以确保一切工作正常。

如果您仅赚取少量租金且正在折旧,您可能无需支付大量税款,但请确保一切都符合要求,因为罚款是相当可观的。并且,如果您有有限责任公司,则对于任何在一个日历年内进行交易的有限责任公司,都需要提交一份称为表格5472的信息性申报表。不提交文件的罚款最近增加到25,000美元。该规则不仅适用于房地产投资者,还适用于使用美国结构的任何人。

四、避免遗产税

当以外国人身份投资美国房地产时,很有可能触发遗产税,而当您去世时,美国政府将拿走您的大部分钱。现在您会认为,如果您不住在美国而死了,美国就不会从您的资产中拿走,也许您住在他们的住所征收遗产税,或者您正在遵循我们的策略,而您已经搬到了一个不征收遗产税的国家,但是即使您不是美国纳税人,您也可能要缴纳遗产税。

而且我们都不知道我们何时会死,所以正确地做到这一点很重要。如果您是美国纳税人,则可以获得数百万美元的遗产税免税额,您可以在整个生命周期中通过统一的遗产税抵免额使用。但是,如果您不是美国



纳税人,则死亡时的免税额要低得多。

如果您有一个好的出租物业,您将触发该遗产税。然后,当您去世时,美国将要征税。现在,您会认为“我与美国有什么关系?我为什么要支付这笔税?”好吧,因为您拥有美国资产-美国房地产。如果您是外国人,并且以自己的名义拥有美国财产,那将是一个问题。

如果您打算在美国投资或消费时间,则需要保持多元化的心态,并以国际化的方式安排事务,以确保您不会触发遗产税。如果您是在美国购买房地产的外国投资者,那么在尝试之前,您要考虑以上四点。

掌握这5点,轻松节省美国房屋保险费

所谓的房屋保险费,是广大购房者以房屋为主体购买的保险,主要目的是为了保障房主的房屋受到比较大的损失时,能够通过保险理赔来降低屋主的损失。下面为大家分享掌握这5点轻松节省美国房屋保险费。

美国房屋保险费涵盖范围

房屋保险通常包括:

火灾对房屋造成的损失
房屋建筑物,包括房屋本身、围墙、车房、车道、泳池等。

私人财物,包含家具、电器、书籍、收藏、文件等。

因灾难使屋主无法使用房屋,以及房屋修复期间所产生的额外生活开销。

屋主意外责任险,保障屋主或来访客人在房屋室内外发生意外时,可提供赔偿,该保险也涵盖法律诉讼、伤者医疗等费用。

地震和洪涝灾害等自然灾害通常不包含在一般的房屋保险内,但处在自然灾害发生频繁的城市的家庭当然也可以把这一项加进保险责任范围内。那么最关键的问题来了,房屋保险需要花费多少呢?按最常见的保险费率来说,屋主每月需要支付\$35在每\$100,000的单位房价上。意思是,假如你在纽约的一套房产价值为\$500,000,那么您每个月所需缴纳的房屋保险费用大约为\$35*5=\$175,那么一年所需花费在房屋保险的费用为\$175*12=\$2100。



当然,上述的房屋保险费用只是一个非常笼统的开销,房屋保险所需的实际费用还需看各州,城市,房屋性质和状况以及屋主的个人喜好而定,屋主完全可以自由选择是否购买房屋保险,以及选择保险范围等。需要注意的一点是,在向银行贷款买房的情况下,银行是要求必须为房屋购买房屋保险的,而现今买房虽没有法律明文规定,通常

屋主也会购买保险作为保障。

降低美国房屋保险费的小窍门

01.提高信用分数

保险公司越来越多使用信用信息来对房屋保险进行定价。在大多数州,为了保证信用水平,应该按时支付账单,同时避免不必要的贷款并且让信贷余额越低越好。定期检查信用记录并及时纠正所犯的错误,并

使信用记录保持准确。

02.提高免赔额

免赔额(deductible)是依据保险条款,在保险公司开始索赔之前屋主必须为损失所支付的金额。更高的免赔额意味着你节省了更多的保险费用。现在大多数保险公司推荐至少500美元的免赔额。如果能够将免赔额提高到1000美元,将节省25%的保险费用。但是,如果居住在灾害频发的地区,保险条款中最好对这些特殊种类的损失有单独的免赔额;如居住在东海岸附近,最好能有一个单独的风暴免赔额;居住在地震频发地区,地震免赔额最好是单独的。

03.安装警报系统

安装家庭用安全警报系统的价格在500美元左右,然而这有机会使得房屋保险费降低10-20%。

04.同时买房车险

如果有车一族在购买房屋保险,不妨考虑选择将房屋保险与车险打包的保险公司。如果两种保险一起购买,大多公司会有95折到85折的折扣。

05.提高抗灾能力

可以通过增加风暴百叶窗、加强屋顶或者购买更强的屋面材料来节省保险费用。老房子可以通过翻新使它们能够更好的经受住地震。此外,可以通过暖气、管道和电力系统现代化来降低火灾和水灾的风险。

外国人在美国买卖房屋与本地人有什么不同之处呢



近年来,越来越多的中国人来美国购置房产,每个国家都有不同的政策规定,不少国家对于外国人买房都有各种不同的限制条件。那么,外国人在美国买卖房屋与本地人有什么不同呢?

外国人:非美国居民的外籍人士。
本地人:指有美国绿卡或美国籍的人。

01

购房资格

从购房资格方面来讲,美国并不限制外

国人在美国买房,且无套数限制。美国联邦政府从来没有禁止外国人在美国购置房地产,任何外国人都可以在美国买房子。美国是一个移民国家,是欢迎外国人在美国投资或购置房产的,在买房方面几乎没有任何的限制。

02

房屋类型

从房屋类型来说,无论是商业楼宇、土地还是住宅,都是开放的市场,但在纽约,有一种房屋类型,对外国投资人限制较多,就是合作公寓(coop),由于审查严苛,一般外国人不会购买。

03

房屋贷款资格

外国人在美购房条件比美国人苛刻。一般来讲,贷款机构要求海外买家缴纳的首付为房价的40-50%,大大高于美国人的20%,而且余额的贷款利率也会相对较高。如今美国购房贷款利率在4-5%,但是海外买家通常以投资为目的,并且他们没有足够的信用和收入来源证明,所以他们能够拿到的利率会在5-6%甚至更高。

另外海外买家想要获得贷款,一般需要提供银行认可的资金证明(比如一些银行要求客户提供36个月的月供储备金),用以证

明有足够能力归还每月的贷款金额。由于每一个银行的贷款利率不同,同时对申请人的条件要求也不同。比如,一些银行只贷给外国人三年到七年,但也有银行能够贷款到三十年。而有的银行利率较高,但手续简单要求低。有的银行利率低,但是要求条件多不是每个人都能符合。所以,在申请外国人贷款之前应该选择适合自己对自己银行来做,或者委托一个有经验的贷款经纪。

04

出售房产

联邦政府对外国人在美国买房置地虽然没有限制,但是对他们出售房地产则有专门规定。根据1980年外籍人士房地产投资法案(Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980, FIRPTA),外国人出售美国房产与本地人一样,同样需要缴纳“资本利得税”。美国人自己出售房产时,获利的部分是要纳税的,尽管有一定的免税额度,税率可能高达25%,外国人在美国购置房地产之后出售获利的部分也要纳税。

具体操作办法:外国人在出售房地产的时候,买方必须将卖主所得的总额预先扣留18.83%,并且填写8288和8288A两份表格,在成交后的20天内与预扣款项一并上交国税局。