

拥有美国房产可以享受哪些税务优惠



一、房贷利息。
美国屋主一年获得的房贷利息抵税优惠高达1000亿元，纳税人若在过去几年买房或申请重贷，每月房贷还款应有较高比例为房贷利息，可藉此省下更多税金。

二、房贷保险费用。
这项优惠对低收入屋主而言相当重要，因为他们往往无力自付高额头期款，必须在房屋净值增至20%之前购买个人房贷保险，而这部分费用可用于抵税。

三、房屋税。
用税金来抵税，是真实可行却常被忽略的抵税优惠。屋主支付的地方与州府房屋税金，是可以用来扣抵联邦所得税的。而依各州或地方政府的规定，收入低至一定标准的屋主，可能还另外符合特殊房屋税的抵税优惠。

四、节能装修费。
提升居家节能效益的装修工程较有机会取得优惠，包括安装太阳能板、节能热水器

等，而基于医疗需求的改装工程譬如在家门口安装轮椅坡道、方便残障人士使用的浴缸等，都可获得抵税或减税优惠。

五、装修费用。
居家装修工程在将来出售时却可用于抵消卖房获利的税务负担，据国税局规定，屋主出售房产的头25万元获利无须交税，且此前装修房屋的费用还可用来抵消获利。

六、卖房相关费用。
出售房产的相关费用也有机会用来抵税，譬如产权保险(title insurance)、刊登卖房广告、房产仲介等。屋主在卖房前90天内支付的房屋维修费用，只要能证明是为了推销房屋，也可申报抵消资本利得税金。

七、长途搬迁费用。
个人若是基于工作原因购屋而长途搬迁，也可以申报搬家费用以抵消、减少税金，条件是搬迁距离超过50哩，还需提供搬家费用的收据。

买房合同中最关键的内容是什么

目前在国内买卖二手房，一份购房合同只是薄薄两三页纸，但在美国住房交易市场制度签订购房合同时，一定要根据合同的条款逐一梳理确认，一份详细的权责分明、流程清晰的合同是保证购房顺利进行的保证。

以下为美国加州的住家购房合同买卖说明书，其中涉及环节三十多个环节，但每一个环节都非常重要，其中最为关键的则是以下内容：

把握时效，口说无凭，整个合约变更以书面为主

要注意，购房的任何环节中，买房和卖方在协商议价过程中的口头承诺，通常无法律保障，除非这些口头承诺在合约中书写列出来。

买家何种付款方式

付款方式，交易流程也有所不同。在合同中必须解释买主将怎么样付款。大部分的买主在事前付些“订金”。“第三方信托公司” Escrow Holder是指一间不受买主或卖主影响的中立公司，他们会为买主保管订金。在这一段里买主也可标明是否需要贷款，(如果需要贷款，要贷多少金额)；或者买主是否将以其他已有款项购屋。

买卖完成与交屋

第三段说明买主何时会搬进住屋，卖主何时应该迁出。如果目前仍有房客居住，则需注明现有房客将怎样安置，并可在此段注明买主何时可以取得钥匙。

费用分担与支付

合同中应注明买主或卖方谁将付那些买卖房屋的手续费。例如：房地产附近的环境(房子是否位在容易发生地震、火灾、和水灾的地区)报告费，产权保险费，代书公司手续费，地价税，或其他政府费用。

影响房屋的状况

合同中应说明交屋时，房屋应是买主在签合同时的状态。卖主不需修整任何已经损坏的东西。可是卖主必须要告诉买主任何卖主已知有损坏的部份，并应负责修复双方已签约后才损坏的任何部份。这一段也提醒买主，买主有权“检验”欲购房屋。如果检查后有不满意的地方，买主可以取消合同，或者他或她可以要求卖主修整。虽然卖主不必修复全部的问题，如果买主提出要求后卖主拒绝修整，买主有权取消合同，并取回订金。

修整

合同中应写明卖方如果同意负责修理，他们必须在交屋前完工，买主也有机会在交屋前检查，修整是否令买主满意。



检视房屋若有损失时买主赔偿与卖主保障合同中应说明买主承诺万一买主或是买主雇用的检验人员损坏了房屋，买主需赔偿卖主的损失。

产权及所有权

合同中应为卖主解释保障权益的一些报单。例如：卖主如果不拥有全部的产权，或是别人有权使用部份的地产(例如：电话或瓦斯公司或邻居)；这也可以保障某些模棱两可的状况，例如：未经查或难以确认实

际界限的地产。请记住，围墙和自然界限，例如树木或灌木不一定种在界限上。

买主不能履行时的最大损失

合同中应说明如果买主没有足够的理由却取消合同，卖方可以告买主赔偿损失。如果买主在这段文字前签名，然后买主假若无故取消合同，虽然卖方仍然可以告买主，但是一般来说，买主损失的最大金额就是所付的订金。

中国人在美国贷款购房流程及具体操作细节

近年来大批海外购房者涌入投资美国房产的热潮，大部分置业者选择了贷款，希望在人民币动荡的时期配置海外房产最大化的为资产保值。

贷款买房流程

第一步：确定预算

外国人贷款需要提供35%-40%的首付。根据您的财务能力，确定购房预算。

第二步：申请贷款预批准书

第三步：贷款正式申请与批准

贷款所需文件

国内收入证明文件

国内工资单；需显示借款人每月的人民币收入、及本年迄今为止的收入(外居乐提

供模板)；

雇主提供的收入证明信；信上需注明借款人的职务、月/年收入、及在公司的服务起始时间。此证明信(外居乐提供模板)需由雇主人事部门盖章。

注：贷款银行有可能要求借款人提供过去三个月工资存入银行帐户的记录。

国内信用/征信记录

如果借款人有美国的社会安全号(SSN)，则调取借款人在美国的信用记录；

如果借款人没有美国的社会安全号，则需借款人提供四条下列信息，由国际征信公司向国内银行及电话公司查询是否按时付费：

电话号码

银行借记卡(即 Debit Card)

银行信用卡(即 Credit Card)

银行账号

海外银行存款证明

在美国，无论是购买新房或者二手房，买家都需出示资金证明(Proof of Funds)。这样，看到心仪的房子，才可以马上出价。如果资金上没有准备好，房产经纪人也不会花精力在买家身上，因为看房只能是一日游。

资金证明，包括两种形式：

1. 现金购房

资金证明可以包括是银行的月对账单，证券余额或者理财产品余额等。文件可以

是复印件或扫描件。现金折成美金之后必须大于或者等于您所需要购买房产的总额。这些资金需要在中国大陆以外的银行账户或者金融账户，比如，在美国、香港、新加坡的账户。

2. 贷款购房

资金证明包括首付款的银行对账单和银行贷款预批准书(Pre-Approval Letter)。按照美国反洗钱法规定，银行需要买家的首付款在中国大陆以外的银行有两个以上完整的账单月。审核了买家的收入证明和工作证明，就可以出具银行贷款预批准书。所以买家至少需要提前两个月将首付款转到境外帐户，如香港账号或者美国账号。

想让你的房屋增值，也许你可以试试这八种办法

如果你想卖房子，可借由修缮为房子增值；房屋修缮专业杂志 Remodeling Magazine 于2016年进行调查，显示只要房子在一年内售出，修缮工程回收报酬率是成本的64.4%，若要估算装修房间的费用，7500美元应该就够用。

以下提供8种方法，让你调整小地方，就提高房子的价值

1. 保持清洁

花时间整理空间，从地板到天花板都让人看了眼睛一亮；好比把个人物品整齐存放、擦拭房屋内外所有区域。

2. 增加明亮度

只要开窗、清洁天窗和移除阻挡自然光线的过时窗帘，就可让屋子亮起来；此外，将旧式吊灯换成现代感的灯具或天花板风扇。

3. 用木地板替换地毯

近来购房者偏好房屋铺硬木地板，不再喜欢地毯；自己拆除地毯、修补木地板看似艰巨，但只要有适当工具，仍可在预算内完成。换上硬木地板可带来显著的投资回报，让房屋快速售出。

4. 进行室内粉刷

粉刷室内墙壁是最具成本效益的装修之一，为房屋增值。油漆要坚持选用中性色，让最多人接受。

5. 更新厨房用具

厨房是能够收取最大房屋修缮效益的一大重点，可将洗碗机、微波炉和炉灶等用具升级，考虑选择不锈钢，是买家普遍喜爱的材质。

6. 确保电路完好

不要忽略了电线和插座。如果想通过房屋检测，必须有完好的电气系统；请确实测试喷水灭火系统和门铃、修理任何无法打

开的灯或插座。有些工作需要专业人员，但很大部份可以自己完成。

7. 更新浴厕

包括将固定装置如旋钮和拉环升级、查看是否有漏水的水龙头或排水不畅、考虑重新整理淋浴间或换装瓷砖、保持清洁，这些简单工作可让房子增值。

8. 开放参观前装点房屋

包括删除个人物品、重新安排家具打开房间、挂上艺术品、甚至是摆上鲜花这样简单的事。