

自住房/投资房,报税时有什么不同

导读:如果你拥有两套房产,一般就会认为一套是自住房,一套是投资房。自住房和投资房在税收政策上是有不同的。这两种房产在报税的时候有什么省税方法吗?今天就一起来了解一下吧!

如何定义自住房和投资房?

每个已婚家庭或单身个人的基本住宅,就是自住房(Principal Residence,或Primary Residence),区别于其他住宅(如投资出租房,度假公寓等)。

从税法上说,如果纳税人同时拥有两套住宅,他居住时间相对较长的那套住宅为首要住宅即自住房。另一个房产一般就会被认定为投资型房产或度假屋。

自住房报税时的优惠条款

1.如果是自住房,而且这套自住房还是用贷款买的,那么在报税时,和自住房相关的所有费用都可以抵免税,比如贷款利息、贷款点数、地税等等。这相当于给了购房者一个很大税务优惠。

2.如果纳税人要出售自住房,需要缴纳资本增值税(Capital gain tax)。但如果出售自住房的业主在近五年内于该住宅居住至少两年以上,卖房利润个人低于25万美元,夫妻低于50万美元的部分则无需缴纳资本增值税。

当纳税人申报其自住房之后,美国税务局将会不定期检查纳税人的水电使用记录、账单支付,纳税人是否有在住宅区行使其公民投票权等一系列可以显示纳税人是否在该住宅常住的情况。因此,纳税人很难谎报其自住房的状况。

投资房租收入报税优惠条款

首先,屋主维修出租房屋所花费的支出,一定要保留收据,因为这些收据在报税时,都可以算作支出,以抵租房收入。如果请工人,也建议屋主从国税局(IRS)网站上下载1099表格,这样支付给工人的费用,可以用来报税。许多华人在聘请工人时,都愿意以现金方式交易以取得较低的费用,但这样做,不仅报税时没有凭据,而且无法获得冲抵租金收入的出租成本支出。

出租房的另外一种节税策略是折旧回抵。只有房子的价值可以折旧,土地价值部分不能折旧。出租房分27.5年来折旧算。比如说,你买个房子20万,土地值4万,房子本身值16万。每年就可以折旧16万/27.5=\$5818,也就是从租金收益中扣除。27.5年以后,你已经把那16万都折旧完了。这时候你把房子卖掉,卖了30万。增值的10万,你要付长期资本利得税,税率比较低。可是那16万以前帮你省税的折旧部分,要重新交税。这部分税就叫做折旧回抵(depreciation recapture)。

不少屋主放弃折旧,这样做不太正确。因为一所房子可能出租几十年,国税局很难查是否拿折旧来抵税,所以税法规定不管已折旧还是可折旧都要吐回,不拿白不拿,白白损失折旧不划算。而且金钱越来越贬值,三十年前一个二十万的房子,现在已翻数倍。当年折旧省下的税,用今天的物价折算,可能升五到十倍,因此建议折旧越早越好。

没有报税会有什么后果?

如果纳税人欠美国政府税款,又没有在纳税截止日期内交款,他将被美国税务局罚款并征收高额利息。美国国税局的规定是,如果美国税迟报,而且拖欠美国国税局的税款,那么会出现三种罚款:一种是未及时申报罚款,一种是未及时缴税罚款,以及滞纳金。

因此,及时报税和交税非常重要。对于美国非税务居民,特别是在美国境内有房产和财务投资者来说,正常申报美国税是保证其在美财务利益不受干扰的重要因素,同时也能够保证其在美投资所得仅被征收合理税款。美国国税局针对非美国居民的报税问题,有详尽的解释,并且在一切某些特定的投资方面,给予美国非居民选择如何进行税务处理的权利。然后,正常申报非美国居民的美利坚所得税,被普遍认为是一种最佳的处理方式,不仅能够体现非美国居民严格遵守美国法律的表现,而且还仅被征收合理的税款,这对于非美国居民来说,如



果在美国境内有收入,正常进行报税,是非常正确而的处理方式。

此外,非美国居民,正常申报美国境内收入和交税,能够很大程度避免美国国税局的查税抽检税务稽查。如果被美国国税局抽检稽查,并且被认定不按时交税或者逃税,将不仅会被课以高额罚款,甚至美国境内的财产也会受到影响。

同时,美国国税局的记录和美国使馆的签证申请有一定的关联(美国签证申请表中要求签证申请人填入美国个人税鉴别号码),故此,糟糕的报税记录会极大影响美国签证的再次申请,而良好的报税记录有助于非居民再次获得美国签证的再次获得。

换房考虑"1031"延税

"1031"是美国税法中的第1031款,英文全称是"Internal Revenue Code Section 1031",又叫做"StarkerExchange"。Starker是一位投资者的名字,他曾经买卖过投资房,当时国税局在他买的房子上收了其的资本利得税(Capital Gain)。但他认为,因为他用卖房的钱马上又买了一栋投资房,不应该交税,而是应该等到将来卖最后一个房子时才交税,所以他一状告到美国最高法院,最后赢得了官司,随后美国国会立法,就是"1031"。

所以,根据"1031",如果投资人将旧房

子(称做 Relinquished Property)卖掉,用所赚的钱又买了一栋房子(称做 Replacement Property),则所赚的钱可以暂时不交税(Tax Deferred)。

具体做法是:投资人将旧房子卖掉,要在45天之内找到另一处房子,要签好买卖合同,然后在180天之内要过户。卖房的钱,投资人不能动用,应放在一个中间人那里,称做"Qualified Intermediary",在买另一处房子时,直接转到第二个房子里去,这第二个房子与第一个房子应属于"同类型"房子(Like Kind),即投资型的房产。

用谁的名义投资也有窍门

如果是个人名义投资房产的,可以通过房子的地税、保险费、房子的折旧费、装修维修费、房地产公司的管理费和房地产经纪的中介费等方式来抵税。对高收入者来说,省下的税可以高达联邦税的40%,相当于政府帮你给了一半的开支。

如果是用公司名义投资房产的,除了以上提及的抵税项外,公司的租金、电话、日常维持、日常管理所需要的所有费用,员工的所有工资、福利,用公司的名义买的电脑、家具、电器等等,通通可以抵税。专家建议,谨记保留原始发票、收据或是信件等作为报税凭据。

本文部分内容及图片来源于网络



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

金牌房地产经纪人



杨莉
Lily Yang
(301)-217-9667(O)



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!

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 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

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

1-174

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

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.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

仔细耐心

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)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed, VA Certificate & Insured



郝氏房屋检查

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668

HaoSpect@gmail.com

www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate



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

服务 MD, VA, DC 地区

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179