

美国自住房/投资房,在报税时有什么不同



在美国,如果你拥有两套房产,一般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时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收费,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)。

专家称,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:一种是未及时报罚款,一种是未及缴税罚款,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国所得税,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,能够很大程度上避免美国国税局的查税抽税稽查。如果被美国国税局抽税稽查,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

如果是以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。

投资海外房产如何减小风险

投资海外房产时,为了减小风险买家基本会在出手前关注相关城区的房屋空置率、抵押情况、犯罪率、居住者平均收入、社区及房屋设施状况等问题,而出租后,业主除了会精心挑选租客外,为了能有稳定的投资回报,善待租客并在租金上坚守原则,也是扩大投资收益的重要因素。相信,以上所提到的一些所需关注的要素,投资者都不会忽略,以下,我们为中国投资者准备了10条最易忽略的减小投资风险的因素。

1、切勿急躁

在看房产广告之前,想清楚自己的购房目的是什么。

是为了稳定的租金收入?是要翻新然后再出售?是先出租,退休之后在此安度晚年?弄清楚这些问题十分重要。巴菲特曾说过:"民意调查无法代替思考。"

2、购房时就考虑出手房产

在最终敲定之前要想清楚3、5年或者10年之后谁会是下个买家。

-如果下个买家是投资者,你的卖点就是丰厚的租金。

-如果下个买家是游客,他们可能变化不定,旅游市场到时会饱和。

-如果下个买家是当地人,那么买家候选人可以有多个,但他们喜欢安全整洁的学区房。

3、了解买方中介

买家总是大量研究房产,但是很少研究卖方中介。

除了客户查询号,每家中介的登记号码都能查到。所有的推广房产的海外中介都必须提供公司、银行和会计查询号。

不要有顾虑,因为大部分中介听到你问这些信息都会认为你是诚心购房的,他们很乐意告诉你这些信息。

4、详细了解社区

这一点很重要。登陆 zipdatamaps.com 来查询当地人口、家庭收入。登陆 city-data.com 查询犯罪率和其他房产和业务信息。登陆 trulia.com 查询当地租金和房产出售价格(仅供参考,并非100%精确)。

如果你购买的房产在某社区内,那么要一份租房表复印件,确定空置房产和抵押房产的数量。还需要一份住房所有权账目复印件,查看周围是否有很多延期维修或坏账堆积。

如无法亲自置办这些资料,可以请专家代劳,这点费用不能省。

5、要有独立检验报道

很有可能房产外观不错,社区环境也很好,但这并不代表内部也没问题。需要邀请专家来确定空调是否完好、电线是否安全、屋顶是否坚固、排水有没有问题、房屋是否受潮、烧水壶是否损坏等等。这些问题一旦忽视,日后需要花费大量资金来修复。

这些检验安排起来十分方便,且价格不贵,250~300美元。只有预定之后才能进行检验,检验必须在押金期之内完成。

6、找一个好的房产经理

房产经理一般有两个作用:让业主满意和让租客满意。为此需要做大量工作,十分不易。

能经年妥善管理投资和租客的房产经理是十分难得的。增加租客或延长租期都要多收费,所以在计算成本的时候要把这些算进去。

房产经理公司能力越强,租客满意度就越高,租期也就越长。而租客流动过快会消耗过多成本。

7、尊重租客,但是要严格要求

最好的业主要让租客满意,防患于未



然。如果租客一直很合作,他有要求的话主要有回应,这样便于解决问题。

如果租客要求修缮房屋,请不要拒绝或拖延,否则将费时费力。要准备好这笔修缮的费用,记录好所有的花销。

不纵容租客拖延交租。从第一天起就严格要求租客按时交租,如果租客不守租房合约,就毫不留情赶走他。

8、尽量选择最佳房产

在社区环境优美、房产价位适中的情况下,尽量选择最佳的房产。

如果高层的二卧公寓附送面积或带大阳台,那么就要选这样的。如果之前的业主为地板和厨房花费了很多,那么卖家开出的额外费用低于之前投入的前提下,买家可以接受。

如果社区有湖,选临湖的房产。如果社

区有大型设施(泳池、网球场、烧烤区)而且只比一般社区贵一点的话,选设施好的社区。

9、避免"太好"的交易

如果交易"太划算",那一定不能上当。有可能这真是笔好买卖,而你恰好又是第一个发现的人,但是可能性太小了。

更多情况下,别人早就发现这笔好买卖了,但留到现在还没卖出去肯定也是有原因的。

10、一直掌握房产状况

有时人们买下房产、租出去以后就不闻不问了,但是后来会发现很多问题。应该时刻关注,一旦有问题就立刻解决。

随时关注有关自己房产的资金流动,每个月都要更新文件记录,确保每年都交税单。