

# 在美国买房,怎样降低纳税负担

## 01.美国房产投资的“税务三核心”

**1. 有收入需要交税**  
只要你的房产产生收入,就需要交税。如果房产没有出租,没有销售,不需要申报美国个人所得税。

## 2. 净收入需要交税

和中国不同,美国的计税基础建立在净收入基础上,而不是毛收入。分清这一点,对我们理解一些纳税的知识和操作很重要。

## 3. 联邦和州都有税

美国存在两级甚至3级的税收制度,一般有联邦税和州税,所以纳税要看所持有房产属于哪个州。比如,你在加州和华盛顿州各有一套房子,净收入为10万美元,这时候两套房产的申报情况是不同的,因为加州有州税,而华盛顿州没有。

针对美国的两级税收申报体系,要特别

注意这一点,如果房产在课税州,比如加州,纽约州,千万不要忘记除联邦税以外,还要申报州税。而有的州则不需要,比如我们经常投资房产的佛州就不需要申报州税,为免税州。

## 02.房产投资的课税基础:净收入

净收入=收入-成本与费用  
理解什么是“净收入”、收入、成本与费用,对我们理解如何纳税申报有很大帮助。

先来说房产收入,它包括租客缴纳的房租、租客缴纳的洗衣费、租客代垫的水电费……

疑问1:租客代垫的水电费是什么?这怎么算?

再来说成本与费用,这部分很关键,财税专家建议尽量收集全面,因为这部分直接关系到你的净收入,也就是你的纳税申报金额

基数。你的成本费用收集得越全面,纳税的部分就越少。

成本与费用部分包括租赁中介费,房屋管理费,地税,水电费,修理费,房屋折旧等等。其中,有几项费用一般人很容易忽略,比如房屋管理费,地税。

疑问2:房屋管理费的收据我怎么没有拿到?地税每个地区都一样吗?

还有房屋折旧的开销,这是很多美国房产投资者在税务申报的时候容易忽略的一点,也是最重要的一项开销。财税专家建议一定要把房屋折旧放在税表中,这样一来净收入会很低,甚至没有,所以申报税款也会很低或者为0。

疑问3:房屋折旧是什么?这个如何计算,又如何帮助减少税负呢?

针对以上问题,财税专家给大家提了几

## 个房产投资税务的Tips:

- 保留好各类费用收据
- 务必进行房屋折旧
- 昂贵房屋二人或多人持有
- 尽量使用银行贷款购置房产

## 03.给美国房产投资者的3点税务建议

1. 务必做到申报合规:没收入,收入为负是不是就不用申报纳税了? NO! 要申报。

2. 应连续申报:尤其刚开始投入成本高,如果前期亏损,很可能净收入是负值,但是切记一定要连续申报,如果没申报,对你来说未来就是一笔损失哦。

3. 尽快获得ITIN号码:通过房产收益申报,非居民能够同时从税务局获得非居民纳税识别号(ITIN)号码,这对于投资者在未来美国开展商业业务有所帮助。



# 想在美国买房投资,你不能不注意这些事!

手边有一点闲钱,你正打算买房当作投资,却又怕一个决定错就成了后悔的决定?首先,房地产的投资地点是第一个重要的考虑,地价高涨的地区回报率差,那不妨找找边缘地区低价不高的社区。另外有些地方的地价不见得正在开涨,但是租金的回报率高的话,也很值得投资。

如果想卖房子,可藉由修缮为房子增值;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%。

HomeAdvisor 母公司 ANGI

Homeservices 首席经济学家费雪 (Mischa Fisher) 表示,若要估算装修房间的费用,7500美元应该就够用。

他说:「这个金额就可以在空间做出明显的差别,不至于花了大钱又没看到价值。」

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。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划
- 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十八年专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071