

# 自住房、出租转自住卖掉如何交税!

在美国卖房不得不考虑税的问题?但是卖房子之前房子是自住还是出租?是先自住转出租再卖,还是先出租转自住再卖?每一种不同情况其实在税务上都有不同的处理方法。以下就一一举例为大家详解不同情境下卖房是如何交税的!

“五年之内住满两年”的自住房卖的时候如何免税?

没有住满两年就要卖还能免税么?

第一种情况,卖房之前的5年中自住满2年。

这种情况下,如果房主拥有两套及更多的房子,那么就只有主要居住地(primary residence)才能享受联邦规定的“五年内住满两年”的税务优惠,即单人享受25万免税,夫妻一家享受50万免税。意思就是如果卖的钱(卖价减去卖房手续费)减去房屋的当时成本基准(Cost Basis)价值(买价+买房手续费+各种装修增值-出租时已经报在税表上的总折旧金额)所剩的利润,如果没有超过免税额,那么就可以不用多交税了!但是如果您单身一人卖房赚了30万,那么就只有5万需要交税(30万利润-25万免税=5万)。如果夫妻二人卖房赚了40万,那么就不需交税,因为40万小于50万的免税额度。需要注意的是,这两年的自住要求,并不是说,必须要5年内最近的2年,而是卖房前五年中的任意的两年。

案例1:

贾先生2010年买了一处房产,一直住到2012年,然后搬家去另外的地方住,2014年的时候卖掉了这处房产。

因为贾先生于2014年卖房之前的五年中,已经满足了居住两年的条件,所以他可

以使用这个免税条款为自己省税。

第二种情况,卖房之前的5年中,并没有住满2年。

税法规定,如果是因为健康原因、工作变迁或者其他“无法预料的变化”,那么即使卖房之前没有满足住满2年的条件,也可以按比例来使用这个免税额度。

案例2:贾先生买了一处房产,只住了18个月就因为工作的原因不得不搬家,这种情况下,虽然没有满足必须要住满两年(24个月)的规定,但因为这个原因是预料不到的变化,所以他还是可以按照比例来使用这个免税额,免税的额度为\$187,500(18/24\*\$250,000)。

之前出租后变成自住房,还能免税么?

看了以上的案例,可能有人会想,那如果我想卖之前一直出租的房子,又不想多交税,那我就在卖之前搬进去住两年是不是就可以不用交税了?事实是,为了防止大家都这样做来减税,IRS已经颁布了条例,即从1月1日2009年起,非自主(“nonqualifying use”)的时期升值了的房子,都要按比例来计算免税额。即便是5年之内住满2年也不一定能够全额使用免税额(单人25万,夫妻50万)。

案例3:

贾先生2009年用\$200,000买了一个房子,现在这个房子价格是\$350,000,那么。房子租了4年(2009,2010,2011,2012)后,贾先生将出租房改成了自住房,住了两年后(2013,2014)将房子卖掉了。这样看来贾先生已经满足了5年内住满2年的条件,可以使用免税额了。但根据上面所说的规定,



由于自2009年买房起,到卖房的6年时间里,贾先生只自住了2年,所以他只能使用5万(2 years/6 years\*\$150,000=\$50,000)的免税额。剩下的10万利润,就必须按照长期投资资本利得来交税了。

案例4:

接上例,如果贾先生不是2009年买的房子,而是2000年买的房子,然后租了13年(从2000年租到2012),自己住了2年,然后2015年初将房子卖掉了。也就是说,在总共拥有房产的这15年里,自2009年起的这4年出租期,是不能使用免税额的,要按比例扣除出去,而剩下11年就可以享用免税额了。所以根据税法规定,在这赚的15万利

润里面,11万的利润可以免税(11 years/15 years\*\$150,000),剩下的4万(4 years/15 years\*\$150,000)要按照长期投资资本利得来交税。

美国房屋买卖如何交税

文章来自美国芦茵注册会计师

位于纽约华人聚居区法拉盛、美国注册会计师,现任美国注册会计师协会会员,纽约州注册会计师协会会员。芦茵会计师事务所面向全美50州,中国大陆,港台为个人、公司和跨国企业提供一系列会计税务服务。(本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉侵权或转载,请联系客服。)



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
*Jane Shue*

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

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
*Lily Yang*

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! 1-008

**金兰地产、贷款**



**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买,出租及管理  
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖



在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791

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

手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net 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

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**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

**HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查** 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

服务 MD, VA, DC 地区

**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

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179