

特朗普获胜将刺激经济?

经济学家:或引发大规模再融资热潮及创纪录房屋销售

对当前经济不甚满意的许多美国人将期待押注在2024年的总统选举上。美国房地产业及其他行业都在猜测特朗普的连任将带来的影响。多名经济学家则从利率、减税到房价和通胀等多方面尝试洞悉潜在连任将引发的效应。

第一信托金融公司(First Trust Financial)总裁兼首席执行官马蒂·哈莉(Marty Harlee)表示,他预计特朗普会建议美联储降低利率,以保持经济快速增长。

Harlee称,“如果特朗普赢得即将到来的大选,我们将看到另一次大规模的再融资热潮,以及创纪录

的房屋销售数量,降低利率也会推动其他所有行业向上发展。”

纽约市立大学(City University of New York)金融、经济和会计学教授丹尼斯·希尔什科夫(Dennis Shirshikov)表示,特朗普政府的经济政策可能会集中在放松管制和减税上。这些措施可以刺激经济增长,增加许多美国人的可支配收入,还可以通过增加住房需求而使房地产市场受益。

Shirshikov说,“例如,特朗普在他的第一个任期内签署的2017年减税和就业法案,导致许多个人和企业的税后收入增加,为购房和房

地产投资提供了更多的资金。”

在马里兰州拥有房地产执照的政治策略师卡特琳娜·奥达琴科(katyna Odarchenko)说,随着生活成本和负担能力的上升成为许多美国人关注的主要问题,住房和建筑问题在政治舞台上得到了更多的讨论。

Odarchenko说:“唐纳德·特朗普的2024年竞选活动包括几项与房地产市场和建筑行业相关的举措,这些举措建立在他上一届任期的政策基础上。”

在他的第一个任期内,特朗普致力于提高住房拥有率,在疫情期

间延长驱逐禁令,并提议将房利美和房地美私有化。

Odarchenko说:“这些努力对未来的购房者和整个房地产市场都有影响。”“他的政府还引入了税收改革,比如设立机会区,以刺激欠发达地区的投资,并限制财产税、所得税和销售税的减免,这对全国各地的房主产生了不同的影响。”

如果特朗普再次当选,房地产市场可能会受到影响。Harlee说,如果利率下降,房价就会上涨,可用的供应就会减少,“总体而言,利率和楼市在共和党执政期间常常表现良好,我认为可以较为肯定地

说,如果特朗普赢得连任,情况也会如此。”

Shirshikov说,放松管制和减税可以刺激经济活动,不过也可能导致通货膨胀,或使得美联储提高利率以控制通胀。这可能会使按揭贷款更加昂贵,并降低住房负担能力。

他说:“特朗普任期的特点是市场剧烈波动,部分原因是他在政策和沟通方面的非常规做法。这种不可预测性会给房地产市场带来不确定性,导致潜在买家和投资者犹豫不决。”

全美房产价值飙升 一季度平均每套房升值超3万元

全美房价升高正在让有房的业主房产价值不断上涨。CoreLogic公布的数据显示,那些贷款买房者的房产价值在今年一季度同比飙升了20%,总计上涨2万亿元,相当于平均每套房产升值了3.3万元。

根据这份数据,今年三月全美房价同比上涨11%,是自2006年以来的最大增幅。四月该涨幅进一步扩大至13%。目前仍在按揭的房屋数量占到所有住房市场的超过五分之三。

疫情期间,买房需求高涨但库

存有限,尤其是可负担住房库存紧张,这推高了房价。根据CoreLogic数据,过去十年美国房产价值总和翻了超过一倍。

房价的升高也让面临资产负债的借贷者——那些身背贷款总和超过房产价值的人的比例减少。

今年一季度和去年四季度相比,资产负债家庭的数量下滑7%至140万,和去年同期相比减少了25%。

分析师认为不断上涨的房价在接下来几个月将冷却,因为房价即将触即潜在买房者的可负担极

限。再加上营建活动恢复,房价可能有所下滑。不过鉴于需求仍然旺盛,因此房价趋稳之后仍将吸引更多买家。



在美国投资房产如何报税?

新税法对房主有何影响?

新税法对房主有何影响?

根据研究机构Capital Economics的分析,虽然税改方案将每年房产税的最高免除额限制在1万美元,并且将可扣除利息成本的房贷上限由原来的100万美元调低至75万美元,未来在美国购房仍比租房的成本更低。受益于慷慨的美国新税改法案,从长远看,未来在美国购房应该比租房更划算。

如果纳税人长期拥有房产,即至少拥有6年的房产,他从中获得的财务优势会比租房更高,这已经考虑到在过去5年中,美国房价上涨45%,而租房价格上涨幅度是21%。

未来购房成本会更低的关键因素是,美国新税法为买家提供了优厚的标准扣除项,这比逐项扣除获得的税务减免更实惠。新税法提出的标准扣除额,比之前增长了一倍:为单身者提供最高6,350美元的标准扣除额;为一对夫妇,提供最高12,700美元的免税额。

除了能够获得更高的房产税及房贷利息标准扣除项,房产主从

长期看还能在房价的上涨中,获得收益。因此,购房比租房获得的资金回报更高。

随着美国GDP增长连续两个季度超过3%(之前几年一直徘徊在2%左右)、房贷继续保持较低利率(30年期贷款利率为3.9%,远低于2007年的6.2%),再加上利好消费者的新税法出台,美国楼市在2018年预计将继续走势良好。

美国的个人报税规则比较复杂,外居乐与美国的会计师事务所合作,为您提供税务咨询,税号申请,报税,退税等服务,外居乐承诺不收钱任何费用。

每年的4月15日是报税截止日。房屋租金收入报税,要注意以下事项。

我是居民还是非居民?

税法除了区分公民和非公民外,还将居民分为有居住权的外国人(Resident Alien)和无居住权的外国人(Non-resident Alien),即居民和非居民。这点在报税时尤为重要,美国税法对居民和非居民实行两套不同法规,各个条例对居民和非居民也各有利弊。美国税

法以绿卡判定法则和居留时间法则来认定您是否是属于税法所定义的居民:

持有绿卡即为美国居民。不论实际居住美国或海外,只要您拥有绿卡,都是税法上的居民。即使拿了绿卡之后回国做事或自己做生意,不在美国居住、工作,收入来源亦并非来自美国,仍须向美国如实报税。

与移民法不同,若报税年度在美国停留不到31天,税法上认定为非居民;若报税年度在美国停留超过31天,以“居留日”为准,居留日超过183天,在税法上认定为居民。居留日计算公式:居留日=(当年停留日数*100%)+(去年停留日数*1/3)+(前年停留日数*1/6)。

有些人员是免于可以获得居留时间法则的豁免之外的,主要有以下几种:

- 外国政府人员;
- 持J类(交换访问学者)签证和Q类(赴美参加国际文化交流计划)签证在美任教或受训的人员;
- 持F类(学生)签证和M类(短期职业技能学习)签证的留学生;

短期在美参赛的专业运动员。

由于居留时间法则的存在,国内经常出入美国的生意人或家眷在中美的两地的“空中飞人”要特别注意在美停留天数,否则一不小心会出现虽然没有居留权,却被税法认定为是美国居民的情况,将会处理起来相当麻烦。综上所述,税法规定所有公民、居民及在美居留超过183天的人(除免于居留时间法则的人员外)都在征税范围之内。

作为美国非居民,仅拥有美国房产,是否需要缴纳美国税?一般只作为仅持有美国房地产业主的非居民,在美国以外的收入是不需要缴纳美国的个人所得税。租金收入,或者在出售美国房产获得收益,才需要缴纳美国所得税。

居民和非居民的租金收入如何纳税?

美国居民一般都是全球收入征税,和美国公民一样。他们需要每年申报一次,并申报租金收入。租金费用可抵抵租金收入,而租金净收入则按累计税率纳税。

非居民收到来自美国的房地产的租金收入一般是需要按总租金收入的30%预扣所得税。它是对此,承租人或房地产管理公司(如果有涉及)的负有扣缴义务,即将扣完30%的税后汇款净额支付给非居民业主。非居民收到的租金收入不需再申报年度所得税申报表。

然而,美国税法允许非居民申报年度所得税申报表,下面会做进一步解释。当非居民外籍人士在美国投资购买房地产并出租时,便需要向美国政府申报其个人所得税1040NR。

房产相关的开销(如物业费,房产税,水电费,维修费等)可以相应抵扣,只有净收益才需要被征收税。

假设一栋价值50万美金的房产,一年的租金收入有3万美金,扣除物业费,房产税,基本维修,水电费,及折旧费用共2万美金,则此出租房产净收入为1万美金,符合10%及15%两段等级税率,以2015年单身税率需缴纳1039美元的联邦个人所得税。

同时,出租房产所得的净收入也需要向所在州申报个人所得

税。不同州的州税也不同。因此,在通常情况下,如果非居民外籍人士在美国拥有出租房产收入的时候,每一年度,需要申报两份税表,一份给向联邦政府申报联邦个人所得税,一份向给房产所在州申报州个人所得税。个人所得税的截止日为4月15日,申报上一年度一月至十二月的个人所得。

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:一种是未及及时申报罚款,一种是未及及时缴税罚款,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。