

在美国有房产 但不在美居住 需要报税吗？



非美国税务居民(即过去一年在美国居住少于183天或过去三年累计加权少于183天的情况,比如中国大陆居民)在美国购置房产用于自住或给在美国求学的儿女或亲戚居住的情况,是无需申报美国个人所得税单的(Form 1040或Form 1040NR)。

如果您将美国的不动产用于出租,产生租金收入的话,那么需要关注以下问题。

首先在税务处理方面有两种处理方法。

第一种,不申报租金收入不报个人所得税单。这种情况下,租金收入的30%需要上缴美国国税局(IRS)。如果委托房屋中介代收租金,中介则有义务代扣代缴收入的30%上报给IRS。

如果没有中介,屋主有义务自行上缴租金收入的30%。总之,不申报个人所得税单(Form 1040 - Nonresident)的情况下,30%的租金收入需要上缴到美国国税局。

第二种,申报租金收入即申报个人所得税单(Form 1040NR - Nonresident)。此种方式可以在租金收入中抵减房产税,贷款利息,修理费用,折旧费用,会计师申报费用等所有相关费用,还可以抵减personal exemption (2017年为\$4,050,

2018年已经取消personal exemption,因此抵减数额比往年降低\$4,050)。如果所有费用加起来超过租金收入,那么不仅当年不用缴纳任何所得税金还可以累计亏损在将来出售资产时抵减增值利润。

现实情况是理性的屋主都应该选取第二种方式,在这种方式计

算下,当年亏损的情况占一定比例(因为计提折旧,个人居民住房一般按照27.5年折旧),这些都可抵减将来的收入。

当然选取第二种方式的话,需要找CPA协助办理两件事情,第一是填报Form W-8ECI表格,然后交给房屋中介说明此项房产收入属于美国交易相关收入,屋主将来会自行申报税单从而避免30%租金收入被代扣代缴。

第二是填报Form W-7表格申请美国税号(US Tax identification number),税号是缴税和退税的唯一身份识别方式,所以至关重要。非税务居民的纳税截止日是每年6月15日,也可延期6个月到12月15日。

此外,如果房屋所有者之后有移民美国的计划,那么将来作为美国税务居民是需要每年按时申报个人所得税的。房屋的房产税,贷款利息,贷款保险金等都可以冲减个人收入从而降低税负。

至于报税是否麻烦,这个需要结合个人情况而定。通常来讲,屋主只要提供全年租金及支出明细金额,会计师无需检查每一项收入凭证及支出凭证,个人平时做好收入支出明细表即可。如果将来没有移民税务筹划的诉求,那么仅报美国租金收入税表很简单,和注册会计师做好配合沟通就可以了。

投资房出租或者Airbnb如何报税抵税?

投资房出租
在美国做房东产生租金收入,其中可以抵减收入部分的项目有很多。具体如下:

1. 折扣费用
一般住宅按照27.5年折扣,商用地产按照39年折旧。

2. 贷款利息及贷款点数
如果房产有银行贷款利息支出的话,那么是可以全额递减收入的,为了贷款低利率而额外付出的点数费用同样可以抵减收入。

3. 房屋保险金
房屋相关的任何保险支出都可以全额抵扣收入。包括房屋保险,贷款保险,水灾火灾保险等等。

4. 房产税
房产税一般为房屋价值的1%-3%左右不等,房产税支出可以冲减收入。

5. 房屋维修费用
比如修理门窗,水管,地板,家用电器,门锁,车库门等等。

6. 为打理房产出租而产生的必要差旅费用
比如火车地铁机票等等。

7. 水费电费
如果租户自己不承担税费电费煤气等支出的情况下,房主可以在自己的税单里面抵减收入。

8. 如果房主以出租房产为生且在家办公的话,办公的租金支出或折旧支出也可以考虑抵减租金收入部分。

9. 广告费用
例如在报刊杂志社交媒体平台等媒介产生租房广告支出的话,这些费用均可以冲减房租收入。

10. 如果雇佣专业公司或个人协助自己打理租房事宜,那么付给专业机构或个人或其他第三方服务人员的支出可以抵减收入。

11. 法律支出
如果聘请律师起草租房协议,或者其他律师专业服务产生费用,相关法律及会计师等第三方服务机构或个人费用可以冲减收入。

12. 意外损失及失窃等
如果房屋产生任何意外比如

飓风,地震,失窃等不利事件,那么相关损失扣除保险机构理赔的部分外可以抵减房租收入。

13. 如果房主聘请中介机构支付佣金等,那么佣金费用可以冲减收入。

最后,总的原则是针对房屋出租产生所有必要的支出都是在租金收入里面抵减的,但是需要准备好相应支出凭证以备将来税务局可能的检查。

Airbnb在华人群体中近年来逐渐升温,尤其在华人聚集的城市越来越普及。关于税务申报的问题,通常在Airbnb官方网站注册后,Airbnb会在年终或第二年初的时候给所有的房东出具1099的报税表格。上面会注明该年度,房东一共从Airbnb平台获得了多少房租收入。然后房东就可以拿着这个表格去注册会计师那里进行税务申报。出租房屋相关的费用(维修,工具,税金,物业费等等)也可以用来抵减房屋出租收入。

此外以下几点值得关注:

首先,短租全年低于14天可以不用交税。
如果该房屋一直是您个人或家庭主要居所或者是度假屋的话(每年自己居住使用超过14天),那么如果一年内你出租少于14天的话,就可以无需申报这笔租金收入。但由于Airbnb是会给房东出1099表格的,也就是说,不仅您个人,国税局同时也会收到一模一样的1099表格。

这种情况下,您不用在您的个人税表上申报短于14天的出租收入,但是有可能会收到IRS的来信。因为国税局只知道您有一笔房租收入,并不知道您是否满足短于14天的标准,所以如果您不想收

到国税局的信那最好将您的1099表格带给会计师,让会计师帮您进行妥当的处理,既不用交税也不用收信。

第二,到底应该报出租(Schedule E)还是主动营业(Schedule C)

首先,要看您是否有为房客提供客房服务(Substantial Services)。如果您有接待房客(门房服务),提供食物,整理房间,和换洗床单这些类似酒店才会提供的服务的话,那其实就已经算是客房服务(Substantial Services)了。毕竟如果您只是将房屋长租出去的话,是不需要额外给房客做这些事情的。

如果您提供了这些服务,那么您就需要将出租行为报成自营业(Schedule C)。报成出租还是自营业区别在哪里呢?这两项其实在收入和费用的申报上,其实并没有很大差别。

最大的差别是,如果您有提供服务(Substantial Services)报税需要用自营业的税表(Schedule C)的话,您这部分的盈利需要额外交一份自雇税(Self-Employment Tax),这其实就是W2上社会保障和医疗保险税(Social Security and Medicare tax)。

但如果您没有提供上面提到的这些服务项目,那么您的收入就可以算是出租收入,报在Schedule E上。这一部分收入就不会被征收自雇税了,而是算作投资收入出现在您的税表上。

最后总结一下,Airbnb的租金收入需要申报美国个人所得税单。短租少于14天可以不用缴税,租金收入会从Airbnb那边收到1099报税专用表格,剩下的交给注册会计师协助申报即可。

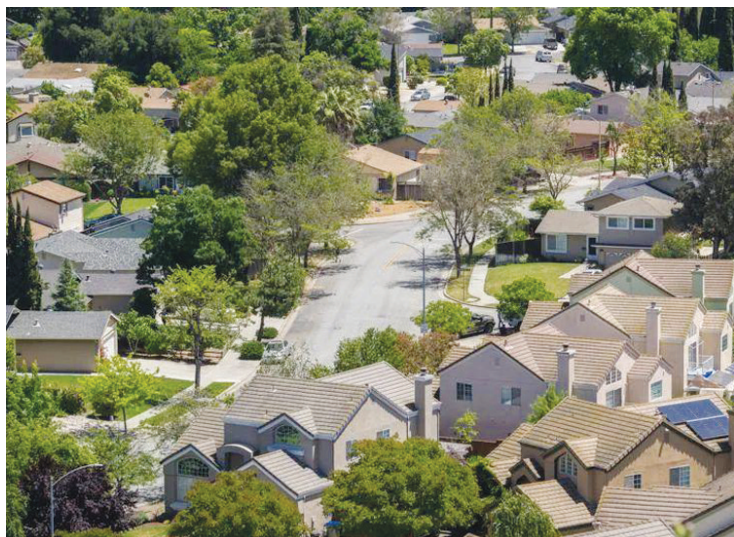
西雅图的房子降温了吗? 这4项数据给你答案!

最近很多准备买房的小伙伴们可能都有感受到,西雅图的房子好像没有那么抢了。

虽然房价仍在高位,价格竞争依然激烈,但我们今天从一些最新的房市数据和多个市场客户顾问

的一手观察出发,帮大家分析分析最新的市场变化!

房市整体降温的具体表现
进入合同的房屋数量开始减少
六月份,进入合同的房子数量



出现了比较明显的缩水,与上个月相比下降9%。尽管仍高于去年同期水平,但是从增长幅度来看,6月也是最近一年内,年增长幅度最小的月份。

房子多了,房源数量回到疫情前水平

6月份新上市房源数量上涨,房源数量终于回到了疫情前的同期水平。

同时根据National Association of Realtors的数据,新房源的不断上市,为房产市场提供更多流动性。NAR的专家也预测这也是房源供给的拐点,之后可能有更多房源上市,供买房者选择。

“房地产”终于不是热词了

Google Trend的关键词搜索量也能侧面反映出最近的市场热度。6月份“房地产”(Real Estate)的搜索量今年第一次降低到低于2019年的搜索水平,证明最近大家对于房地产的关注确实减少了。

贷款申请人数减少至近期最低

根据Mortgage Bank Associate的统计,在近期贷款利率下降这种利好条件下,6月末的贷款申请人数相比去年同期减少14%,甚至低于2020年初的贷款申请数量。

同时Refinance(重新贷款)项目的申请也出现了不同程度的回落。

尽管全国范围内来看房市的拐点似乎已经出现了,但像西雅图这种热门地区,仍然是当之无愧的卖方市场。

在Forbes网站最近评选的美国前十大卖方市场中,西雅图市区因为近期格外火爆的抢房局面,荣登了全美卖方市场榜单第六名,平均要加价7.7%才能买到房子,近期成交中位数达到80万。

针对现在的市场情况,作为买家,应该入市吗?

如果你买房是为了自住,那还是应该尽快上车。

短期的房价波动,对于长期持有的自住房影响不是太大。不论房市有没有放缓,西雅图好房源一直都是稀缺资源。遇到好房再去做贷款审批、underwritten可能会来不及,所以还是应该提前把准备工作做好,这样才不会错失喜欢的房子。

市场出现放缓的迹象,我们在是否加价、加多少价钱的问题上可以稍微趋于保守一点。

但是,这并不等于直接出低价offer!

我们还是应该根据房子本身的价格和软硬件条件,综合房子的竞争情况去调整出价策略。用最划算的价钱买到最合适的房子。

如果你想冬天买到房子,住进新家,最好最近就开始看房。这样不仅能避开之后可能出现季节性反弹,也可以避免冬天Holiday Season房源减少,没房可选,遇到好房反而竞争激烈情况。