

## 外国个人在美国投资房地产需考虑的重点税务事项

美国税法是非常复杂的，在美国境内购买地产之前，如果外国投资者做了有效的税收计划，将会减少其在美国缴纳的所得税和遗产税。

### AUTHOR 作者



### 李曼

Marian Lee Shaw  
CPA, Principal  
注册会计师，总监

mshaw@uhy-us.com  
212 381 4727

据全球房地产服务和投资公司CBRE的统计，2015年中国投资者在美国商业地产的投资总额为86亿美金。在美国拥有房地产的个人会在美国产生纳税义务，取决于投资的形式和收益的性质，需要缴纳的税种和税率会有很大差异。主要税种包括财产税（property tax）、所得税（income tax）、遗产税（estate tax）及赠与税（gift tax）。

**房产税**是地方税，税率由房地产所在地的地方政府确定，征税基数是房地产的市值。市值由地方政府每年做评估。无论房产是自用还是出租，只要拥有房产，产权所有人就有义务缴纳房产税。

**所得税** 外国人获得租金收入或销售房产的盈利，需要在美国缴纳所得税。租金收入有两种纳税的方法。一种方法是把租金收入作为从事美国贸易的营业收入来对待，在将各种租赁费用包括物业管理费、房产税、贷款利息及固定资产折旧费用从房租收入中扣除后，只对净租金收入缴纳所得税。以这种方式缴税的税率是和美国个人的税率是一样的，适用10%到39.6%的累进税率。另一种方法是将此房地产视为被动的投资，租金收入的总额缴纳30%的固定税率。以这种方式缴税，各种租赁费用包括贷款利息、物业管理、房产税及固定资产的折旧费用不能在税前扣除。

房产销售后的盈利在美国也要缴纳所得税。持有一年以上的房产产生的盈利是长期资本收益（long term capital gain），所得税税率是15%或20%。在上面介绍的第一种纳税方式下，当投资人出售房产时，固定资产折旧的累计费用要从房产的原始成本中扣除，因而会增加房产销售时的盈利。在第二种纳税方式下，税前没有能够扣除的相关物业装修费等，可以作为房产的成本，从销售价格中扣除来计算净盈利。哪一种方式下缴纳的所得税较少取决于很多因素，需要根据预估收益做计算比较。在租金收入比较高，房产未来增值又比较大的情况下是值得请专业税务师做一下分析比较。

外国人出售房产还有15%的预提所得税。根据《外国人投资房地产税收法案》的要求，如果卖方是外国人，买方有义务预扣房产总销售价格的15%作为预扣税金。这笔预扣税金通常会超过就净收益应缴纳的资本收益税。如果预提所得税税额超过根据净盈利应缴纳的所得税，超额部分，外国人必须通过提交所得税申报表才能拿回退税。

### 遗产税和赠与税

非美国居民的外籍人士过世后其所拥有的所有在美国的房地产需要在美国缴纳遗产税。遗产税的联邦税税率是40%。取决于房地产位于哪个州，还要缴纳州遗产税。美国公民和永久居民的遗产税免税额是五百万美金。但是，非美国居民的外籍人士只有六万美金的免税额。



本文章来自“美国优华扬会计师事务所”微信公众帐号，关注我们您将获得更新更全面的中美财务信息以及专业人士的知识分享  
我们的公众帐号是：UHY-US  
欢迎关注！

如果一个非居民的外籍人士将美国房地产当成一个礼品赠与给第三方，他会有赠与税纳税的责任。根据礼物的价值，赠与税的税率和免税额与遗产税基本相同。

外国人应该尽量避免直接拥有或通过美国公司间接拥有在美国境内的房地产。在以上两种情况下，该外国人去世后的房地产都需要在美国缴纳遗产税。如果通过外国公司 (foreign corporation) 或用不可撤销的外国信托 (foreign irrevocable trust) 来投资美国地产将有可能避免美国遗产税。

### 如何持有美国房地产

外国人可以以多种法律形式来持有美国的房地产资产，包括个人名义、合伙企业的合伙人、有限责任公司的成员、外国或美国股份有限公司的股东、不可撤销的外国信托等。

从所得税的角度来看，外国投资者以个人所有权或使用合伙企业或有限责任公司会缴纳相对较低的所得税。因为合伙和有限责任公司均有“实体穿透”的性质，所以不需要缴纳公司一层的所得税，只需要每年缴纳个人所得税。目前，美国个人所得税的税率在10%到39.6%之间。出售拥有一年以上的房地产，长期资本收益的税率是15%或20%（取决于个人应纳税额所适用的税率）。以个人或实体穿透性的公司的名义持有房地产有它的利和弊。虽然它们可以帮助投资人降低所得税，但缺点是外国投资者本人需要向美国税务局每年提交纳税申报表，这样外国投资者的身份就会透明化。

如果房地产是通过股份有限公司 (corporation) 拥有的话，公司的所得税税率在15%到35%之间，并不享受针对个人的长期资本收益的15%或20%的优惠税率。另外，股份有限公司向外国股东发放的红利还需要付额外的预提所得税。如果外国股东所属居住国与美国没有双边税收条约，红利的预扣税率是30%。美国的双边税收条约通常将预提所得税的税率降低到10%（与中国的条约）或5%（与一些欧洲国家的条约）。通过一个股份有限公司投资房地产的优势在于外国投资者不需要在美国申报个人所得税，因此避免将个人信息和收入向美国税务局披露。

从以上的分析可以看出，在投资美国房地产前做有效和及时的税务筹划将为投资人节省大量的所得税和遗产税。我们在实务中看到很多投资人在房产交割后产生收益时才发现自己要在美国交很高的所得税。在投资后对投资结构做重组是可能的，但是往往会产生比在投资前做好税务筹划高很多的专业服务费用及由于重组导致的所得税和其他税费。投资人应该提前做税收筹划，避免付在美国缴纳高额的税收，暴露个人的信息和资产。

Copyright © 2016 UHY LLP. All rights reserved.

Our firm provides the information in this newsletter as tax information and general business or economic information or analysis for educational purposes, and none of the information contained herein is intended to serve as a solicitation of any service or product. This information does not constitute the provision of legal advice, tax advice, accounting services, investment advice, or professional consulting of any kind. The information provided herein should not be used as a substitute for consultation with professional tax, accounting, legal, or other competent advisors. Before making any decision or taking any action, you should consult a professional advisor who has been provided with all pertinent facts relevant to your particular situation. Tax articles in this newsletter are not intended to be used, and cannot be used by any taxpayer, for the purpose of avoiding accuracy-related penalties that may be imposed on the taxpayer. The information is provided "as is," with no assurance or guarantee of completeness, accuracy, or timeliness of the information, and without warranty of any kind, express or implied, including but not limited to warranties of performance, merchantability, and fitness for a particular purpose.

UHY Advisors, Inc. provides tax and business consulting services through wholly owned subsidiary entities that operate under the name of "UHY Advisors." UHY Advisors, Inc. and its subsidiary entities are not licensed CPA firms. UHY LLP is a licensed independent CPA firm that performs attest services in an alternative practice structure with UHY Advisors, Inc. and its subsidiary entities. UHY Advisors, Inc. and UHY LLP are U.S. members of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and form part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. "UHY" is the brand name for the UHY international network. Any services described herein are provided by UHY Advisors and/or UHY LLP (as the case may be) and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members.