

美国新居民及其家庭的国际税务问题

[4] 房地产国际税收问题

非美国居民(NRA)必须为他们在美国的房地产所产生的租金收入缴纳美国税收¹。非美国居民的房地产投资者在缴纳出租房产收入的税款时有两种选择:

1. 投资者选择从他们收到的每笔租金总额中扣缴30%的预扣款。扣缴义务人——通常是物业经理，代为收取税款后，直接转给美国国税局。如果美国和投资者居住国之间存在所得税协定，那么30%的扣缴率可以降低。
2. 投资者同意准备一份美国纳税申报单，报告每年的租金收入。(就像美国投资者需要做的那样)。为此，投资者需要使用表单W-7申请个人纳税人识别号(ITIN)，通常在提交纳税申报单时提交。还需要填写W-8ECI表单并将其发送给扣缴代理人，通常是物业经理。

第二种选择需要准备和做更多的工作。但是，它允许非美国居民扣除经营租赁物业时发生的所有普通和必要的费用。一般可扣除的费用包括贷款利息、房地产税、广告费、清洁和维修费用、以及物业管理费和房地产折旧费。房屋加速折旧，在税务上，可以最大限度地利用这些扣减，从而大大减少美国的纳税义务。

在扣除所有符合条件的费用后，剩余的租金收入将按普通所得税税率征收，这可能远低于第一种方案中30%的标准提前扣缴率。

外国业主出售美国房地产

《外国投资不动产税法案》(FIRPTA)对拥有有效关联收入(ECI)的非居民外国人和外国公司征税。ECI是指个人或实体在美国境内从事贸易或业务所获得的收入，出售美国房产所获得的收益也属于此类收入。这项税收不仅应用于非美国公民或居民，也应用于非美国公司。收入还包括美国股票里所包含的投资房地产收入²。

《外国投资不动产税法案》的提前扣缴率可能会根据所有权和不动产权益处置的性质而有所不同。当外国的个人、合伙企业、信托，或房地产处置美国物业时，预提扣缴税率为物业市场价值(销售价格)的15%。然而，《外国投资不动产税法案》的15%自动预提不应该超过实际的纳税义务。投资者可通过表单8288-B申请减少预提扣缴税。外国企业- 一个外

国企业如果处置房地产物业的时候，在把销售资金分给外国持股人之前，需要预扣盈利21%的扣缴率。

美国合伙企业- 如果美国国内合伙企业处置房地产，则无需有15%的自动扣缴。但是，合伙企业必须支付外国合伙人35%的盈利。

美国企业- 拥有外国股东的美国国内公司将不会因处置房地产而需缴纳任何外国投资不动产税。相反，它将以21%的税率缴纳公司盈利税。强制性的外国投资不动产预扣税款通常与卖方和第三方托管公司协调。托管代理将扣留规定的金额，并代表卖方将其转交给美国国税局。为此，外国卖家必须申请税务识别号码。企业或者公司需要提交表单SS-4，以申请雇主纳税识别号码(EIN)。对于个人而言，这一过程比较复杂，需要使用表单W-7申请个人纳税识别号码(ITIN)。

规划点

如果外国投资者通过一家美国C-公司收购并拥有该物业，他们在出售该物业时要缴纳21%的企业所得税。在此之后，他们可以解散公司，而无需缴纳美国资本利所得税。

居民外国人（绿卡持有者）拥有的外国房地产

与美国居民相同——扣除与租赁活动相关的所有费用后，总租金须全额纳税。

如果该房产由中国公司/合伙企业拥有，而该居民外国人从中获得股息/利润分成，这些收入会定为美国正常的股息/利润分成，需纳税。中国扣缴的任何预扣税额可用来抵消美国税务。如果美国股东在外国公司/合伙企业中有超过10%的股份，则可能有进一步的报告要求——见第3节报告外国资产。

1 美国对外国人的征税——德勤2019

2 IRS出版物515和表单8288说明

公开原则/说明

税务/法律免责声明:本文所载的法律和/或税务信息属一般性质,仅供参考之用,不应被解释为法律或税务建议。它提供个性化的投资建议,也不应被解释为买卖要约,或任何买卖证券的要约。所有信息会随时更改。本资料包含了涉及法律、会计和税务的概念,并不是作为法律、会计或税务建议,因为BakerAvenue资产管理有限公司不从事法律、税务或会计实践。因此,本文件中的任何信息都不能被任何纳税人用于逃避《国内税收法典》规定的处罚。所提供的信息被认为是真实和最新的,BakerAvenue不能保证这些信息是准确的、完整的或及时的。特定州的法律或可能适用于特定情况的法律可能会对该等信息的适用性、准确性或完整性产生影响。联邦和州的法律和法规很复杂,而且可能会发生变化。这些法律法规的变更可能对税前和/或税后投资结果产生重大影响。BakerAvenue对使用该等信息或通过使用该等信息获得的结果不作任何保证,并且不承担因使用该等信息而产生的任何责任,也不承担因依赖该等信息而产生的任何税务责任。请就自身具体情况向自己的律师和/或会计咨询意见。