

中国深圳

深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海

上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京

北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北

台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡

新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约

美国纽约州纽约市
竖尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

美国《外国人投资不动产税收法案》介绍

外国人（转让人）处置美国不动产权益应按 1980 年《外国人投资不动产税收法案》（FIRPTA）扣缴所得税。FIRPTA 授权美国政府有权对外国人处置美国不动产权益征收税款。

国税局的“处置”包括但不限于出售、置换、清算、赎回、赠与、转让等。从外国人手中购买美国不动产权益的受让人、指定购买者的中介以及结算人员必须按要求扣缴 15% 作为预扣税额（2016 年 2 月 17 日之前处置的扣缴 10%）。

在多数情况下，受让人/买方具有扣缴义务。如果您是受让人/买方，则必须查明转让人是否为外国人。如果转让人是外国人，但您未能扣缴，则您可能要承担该税款。对于美国商业实体（如法人或合伙人）处置美国不动产权益的情况，商业实体本身就是扣缴义务人。

受让人/买方需扣缴并抵减对外国人因处置而实现的总金额征收的预扣税款。扣缴率通常为 15%（对 2016 年 2 月 17 日之前的处置的扣缴率为 10%）。

因处置而实现的总金额包含以下各项的总和：

- 1、 已支付或待支付的现金（仅限本金）；
- 2、 已转让或待转让的其他资产的公允价值；以及
- 3、 受让人承担的或者财产在转让前后会立即产生的任何债务的金额。

如果转让的不动产由美国人和外国人共同拥有，则根据每个转让人的出资情况在转让人之间分摊实现的金额。



如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 www.kaizencpa.com 或通过下列方式与本所联系：

电邮：info@kaizencpa.com,

电话：+852 2341 1444

手提电话：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa