

**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  
坚尼路202号3楼303室  
邮编: 10013  
电话: +1 646 850 5888

## 外国投资者在美国投资房地产相关的税务事宜

房地产行业是受税务规定影响较大的行业。在美国购买房地产的外国投资者（非居民外国人）必须遵守相关税务和申报要求。作为外国投资者，如果不满足税务居民外国人定义，那么您在税务上称为非居民外国人，包括外国个人或外国商业实体。

根据税务居民身份的定义，美国税法意义上的居民包括公民或绿卡（永久居留权）持有者，和满足实质性居民测试的外国人。满足实质性居民测试指：（1）一年内在美国居住 183 天或以上；或者（2）在过去三年内总共居住达 183 天或以上，计算方法为当年在美国居住满 31 天，上年度在美国居住天数的 1/3，前年度的居住天数的 1/6。

本文主要解释外国个人在美国投资房地产而产生的相关税收问题。

### 一、 美国房地产税

房地产税是一种基于房地产价值所征收的税款。房地产税由各州政府进行征收，且各州税率有所不同。根据当地法律，房地产所在州或郡等相关部门会根据预估的销售价值或上次购置该房地产时的价格，定期进行价值评估，以确定计算房地产税的税基。

### 二、 租金收入的相关税务事宜

从位于美国的不动产获得的租金收入和其他收入均为美国来源的收入，需要在美国缴纳所得税。根据投资者的管理参与程度及持有目的，来自该房地产的租金收入可分为与外国投资者在美国的经济活动无紧密关联的收入和有紧密关联的收入。

一般而言，外国个人持有该美国不动产作为被动投资，而且不参与日常的管理，那么由此产生的租金收入被视为与美国的贸易或业务没有紧密联系，应按租金收入总额的 30%（或根据税务优惠协议规定更低的税率）进行征税。租户或委托的预提机构必须对租金的 30%进行预提，并且定期申报提交至联邦税务局。在这种情况下，只要预提税额足够，外国投资者就无需每年提交税表。

但是，如果外国投资者持有该不动产目的是用于出租或以其他方式获得收益，并且如同管理公司一样参与该不动产有关的决策管理，那么此时的租金收入将被认为是与美国的商业和贸易活动有紧密关联。此时，投资者无需预扣预缴 30%的税额，只需根据租金收入的净利润缴纳相应所得税（10%-37%）。净利润指总租金收入扣除与该房产有关费用，比如贷款产生的利息支出和广告费用。这种情况下，外国投资个人必须从美国联邦税务局申请持有美国个人纳税识别号码（ITIN），并且每年按时提交税表，即使净利润为亏损。需要注意的是，外国个人需要向租户或委托的预提机构提交 W-8ECI 表格以免除 30%的预扣预缴税额。

### 三、 处置房地产时的相关税务事宜

外国个人出售或以其他方式处置美国房地产所得的收益属于来源于美国的收入，并被视为与美国的贸易或业务活动有紧密关联。此时，外国投资者必须缴纳资本利得税和 FIRPTA 规定的预提税。

#### 1、 资本利得税

外国投资人持有的超过一年的不动产进行出售而产生的收益，属于长期资本收益，需要根据 15%或 20%的税率（由个人应纳税所得额决定）对该资本收益进行征税。

#### 2、 FIRPTA 预提税

外国个人卖出其持有的美国房地产，需要按照 FIRPTA 预提税款，通常由买方完成预提过程。因此，如果您是卖方，则无需预提并申报至联邦税务局。如果您是买方，您首先需要了解卖方是否为外国人。如果卖方是外国人，那么买方需要在交易完成后的 20 天内预提适当的税额，并提交表格 8828，表格 8828-A，和相应的预提税款至联邦税务局。

根据 FIRPTA，对于买方在美国持有的个人住宅以外的房地产，及买价超过 100 万美元的个人住宅，需根据房地产售价或市场公允价值，二者取较高值，按照 15%的税率进行预提。对于购买价格不超过\$ 300,000 的个人住宅，买方无需预提；对于其他个人住宅，除非购买价格超过 100 万美元，否则买方将按照 10%的税率进行预提。

FIRPTA 预提税不是实际的应缴税额。如果预提税额超过实际应缴税款，包括所得税和资本利得税，那么该外国投资者在提交个人税表时，应申请相应的退款。

根据美国国税局（IRS）的规定，处置美国房地产而产生的 10%或 15%的 FIRPTA 预扣预缴税额可以根据美国国税局（IRS）签发的预扣预缴证书进行一定额度的减免。如果满足一定的要求，某些情况下甚至可以免除 FIRPTA 规定的 15%的预扣预缴税，比如购买低于 30 万美元的自住房，非投资性房产时，无需预提 FIRPTA 税款。

#### 四、 美国遗产税

外国投资人去世后，其所拥有的所有在美国的房地产应缴纳美国遗产税（以及任何适用的州遗产税）。外国人的遗产税免税额是 60,000 美元；超过 60,000 美元的资产，需根据 40% 的遗产税率进行征税。



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](http://www.kaizencpa.com) 或通过下列方式与本所专业会计师联系：

**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

**电邮：** info@kaizencpa.com