

中國深圳

深圳市羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心12樓1203-06室
電話: +86 755 8268 4480

中國上海

上海市徐匯區
斜土路2899甲號
光啟文化廣場B座6樓603室
電話: +86 21 6439 4114

中國北京

北京市東城區
燈市口大街33號
國中商業大廈3樓303室
電話: +86 10 6210 1890

台灣台北

台北市大安區忠孝東路
四段142號3樓之3
郵編: 10688
電話: +886 2 2711 1324

新加坡

新加坡絲絲街138號
絲絲閣13樓1302室
郵編: 069538
電話: +65 6438 0116

美國紐約

美國紐約州紐約市
堅尼路202號3樓303室
郵編: 10013
電話: +1 646 850 5888

外國投資者在美國投資房地產相關的稅務事宜

房地產行業是受稅務規定影響較大的行業。在美國購買房地產的外國投資者（非居民外國人）必須遵守相關稅務和申報要求。作為外國投資者，如果不滿足稅務居民外國人定義，那麼您在稅務上稱為非居民外國人，包括外國個人或外國商業實體。

根據稅務居民身份的定義，美國稅法意義上的居民包括公民或綠卡（永久居留權）持有者，和滿足實質性居民測試的外國人。滿足實質性居民測試指：（1）一年內在美國居住 183 天或以上；或者（2）在過去三年內總共居住達 183 天或以上，計算方法為當年在美國居住滿 31 天，上年度在美國居住天數的 1/3，前年度的居住天數的 1/6。

本文主要解釋外國個人在美國投資房地產而產生的相關稅收問題。

一、美國房地產稅

房地產稅是一種基於房地產價值所徵收的稅款。房地產稅由各州政府進行徵收，且各州稅率有所不同。根據當地法律，房地產所在州或郡等相關部門會根據預估的銷售價值或上次購置該房地產時的價格，定期進行價值評估，以確定計算房地產稅的稅基。

二、租金收入的相關稅務事宜

從位於美國的不動產獲得的租金收入和其他收入均為美國來源的收入，需要在美國繳納所得稅。根據投資者的管理參與程度及持有目的，來自該房地產的租金收入可分為與外國投資者在美國的經濟活動無緊密關聯的收入和有緊密關聯的收入。

一般而言，外國個人持有該美國不動產作為被動投資，而且不參與日常的管理，那麼由此產生的租金收入被視為與美國的貿易或業務沒有緊密聯繫，應按租金收入總額的 30%（或根據稅務優惠協定規定更低的稅率）進行徵稅。租戶或委託的預提機構必須對租金的 30%進行預提，並且定期申報提交至聯邦稅務局。在這種情況下，只要預提稅額足夠，外國投資者就無需每年提交稅表。

但是，如果外國投資者持有該不動產目的是用於出租或以其他方式獲得收益，並且如同管理公司一樣參與該不動產有關的決策管理，那麼此時的租金收入將被認為是與美國的商業和貿易活動有緊密關聯。此時，投資者無需預扣預繳 30%的稅額，只需根據租金收入的淨利潤繳納相應所得稅（10%-37%）。淨利潤指總租金收入扣除與該房產有關的費用，比如貸款產生的利息支出和廣告費用。這種情況下，外國投資個人必須從美國聯邦稅務局申請持有美國個人納稅識別號碼（ITIN），並且每年按時提交稅表，即使淨利潤為虧損。需要注意的是，外國個人需要向租戶或委託的預提機構提交 W-8ECI 表格以免除 30%的預扣預繳稅額。

三、處置房地產時的相關稅務事宜

外國個人出售或以其他方式處置美國房地產所得的收益屬於來源於美國的收入，並被視為與美國的貿易或業務活動有緊密關聯。此時，外國投資者必須繳納資本利得稅和 FIRPTA 規定的預提稅。

1、資本利得稅

外國投資人持有的超過一年的不動產進行出售而產生的收益，屬於長期資本收益，需要根據 15%或 20%的稅率（由個人應納稅所得額決定）對該資本收益進行徵稅。

2、FIRPTA 預提稅

外國個人賣出其持有的美國房地產，需要按照 FIRPTA 預提稅款，通常由買方完成預提過程。因此，如果您是賣方，則無需預提並申報至聯邦稅務局。如果您是買方，您首先需要瞭解賣方是否為外國人。如果賣方是外國人，那麼買方需要在交易完成後的 20 天內預提適當的稅額，並提交表格 8828，表格 8828-A，和相應的預提稅款至聯邦稅務局。

根據 FIRPTA，對於買方在美國持有的個人住宅以外的房地產，及買價超過 100 萬美元的個人住宅，需根據房地產售價或市場公允價值，二者取較高值，按照 15%的稅率進行預提。對於購買價格不超過\$ 300,000 的個人住宅，買方無需預提；對於其他個人住宅，除非購買價格超過 100 萬美元，否則買方將按照 10%的稅率進行預提。

FIRPTA 預提稅不是實際的應繳稅額。如果預提稅額超過實際應繳稅款，包括所得稅和資本利得稅，那麼該外國投資者在提交個人稅表時，應申請相應的退款。

根據美國國稅局（IRS）的規定，處置美國房地產而產生的 10%或 15%的 FIRPTA 預扣預繳稅額可以根據美國國稅局（IRS）簽發的預扣預繳證書進行一定額度的減免。如果滿足一定的要求，某些情況下甚至可以免除 FIRPTA 規定的 15%的預扣預繳稅，比如購買低於 30 萬美元的自住房，非投資性房產時，無需預提 FIRPTA 稅款。

四、美國遺產稅

外國投資人去世後，其所擁有的所有在美國的房地產應繳納美國遺產稅（以及任何適用的州遺產稅）。外國人的遺產稅免稅額是 60,000 美元；超過 60,000 美元的資產，需根據 40% 的遺產稅率進行徵稅。



如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您瀏覽本所的官方網站 www.kaizencpa.com 或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp/Line/微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa

電郵：info@kaizencpa.com