

外国人在纽约买卖房产的常见问题解答

在购买纽约市房产时，外国人需要缴纳哪些税？

非居民外国人无需因其特殊身份而缴纳特定的税款。购买纽约市房产时，所有买家都必须缴纳以下税费：

- 1、如果房产的购买价超过 100 万美元，需缴纳购买价的 1% 作为豪宅税。也就是说，只要购买价超过 100 万美元，即需缴纳豪宅税。
- 2、购买新开发的房产时，某些开发商会特别要求买家缴纳交易转让税，并承担所有开发商过户费用（约 3 千至 5 千美元）。对于低于 50 万美元的房产，买家须缴纳购买价的 1% 作为纽约市转让税；对于大于或等于 50 万美元的房产，转让税为购买价的 1.425%。无论房产价值多少，纽约州转让税均为购买价的 0.4%。如果所购房产不是新开发的，则买家无需负责缴纳转让税。
- 3、融资购房的买家必须缴纳按揭登记税。50 万美元以下的房产，需缴纳的按揭登记税为：2.05%，其中 0.25% 由银行缴纳。等于或超过 50 万美元的房产，按揭登记税为：2.175%，其中 0.25% 由银行缴纳。

在出售纽约市房产时，外国人需要缴纳哪些税？

外国人需要缴纳收益税，并预缴外国人房产投资预扣税(FIRPT)。目前，联邦收益税为净资本收益的 15%-20%。净资本收益金额即房产收益减去原购买价、交易费用以及房屋整修（修缮）费用。同样，纽约州收取净资本收益的 8.82% 作为非居民收益税。另外，有些投资收益还会被征收额外 3.8% 的医疗附加税。

另外，外国卖家还需在交易完成时承担 FIRPT 规定下的预扣税义务。

FIRPT 是外国卖家需缴纳的一种预扣税。FIRPT 预扣税税率约为总售价的 15%（2016 年规则）以上。如果卖家目前尚未向美国国家税务总局(IRS) 缴纳所有其他税款（即所得税和资本收益税等），则出售房产时应缴纳售价的 15% 以上数额作为预扣税，缴清所有其他税款后凭借完税文件，此项税款会被退回至卖家。

通过公司出售美国房产的外国受益者和外国公司需缴纳销售所得金额的高达 35% 的预缴额。

什么是遗产税，外国人是否需要缴纳遗产税？

在纽约拥有房产的外国人亡故时，需按纽约州法缴纳纽约遗产税。如果外国人在美国拥有价值约在 6 万美元以上的任何有形或个人财产，则其亡故后，需进行纽约遗产税申报备案。目前，纽约遗产税的税率为 16%。

另外，联邦遗产税也是在美国拥有的房产的外国人亡故时需缴纳的税种。目前，联邦遗产税的税率可高达 40%。然而，除非与所在国订立了相关的税收协定，否则非美国公民不享有免税待遇。因此，6 万美元以上的房产均需缴纳遗产税。

以个人名义购买房产有哪些优缺点？

目前，个人的长期资本收益税税率为 20%，公司(Corporation)税率最高可达 35%。对于外国买家而言，这意味着如果以个人的名义出售房产，则售房所获资本收益的应缴税款会低于以公司(Corporation)的名义。然而，通过建立有限责任公司(LLC)，外国人可免缴上述公司(Corporation)税款，并享受 20%的联邦资本收益税税率。成立有限责任公司(LLC)的个人可按自己的个人税率纳税，而无需负担高达 35%的个人公司税率。所以，如果外国买家以公司的身份购买房产，相对于以个人名义购买，在税收待遇无任何优势，但可以做到几乎同等税收。

虽然在税收待遇方面，个人拥有房产与有限责任公司(LLC)拥有房产之间并无显著不同。但有限责任公司(LLC)可以在一定程度上保护外国买家，可能做到其独立于有限责任公司(LLC)外的财产免于承担债务责任。有限责任公司(LLC)还可向外国买家提供额外的隐私保护。因为购买纽约房产的业主必须在纽约市和纽约州登记其所有权，而网上数据库的登记数据是对公众开放的。

如果外国人希望以个人身份购买房产，还可通过建立信托持有房产。如设立的信托为不可撤销信托，外国人亡故时可免于缴纳遗产税。此外，信托可以提供与公司类似的隐私保护。但信托设立监管费用较高，适合有大宗或长期投资计划的家庭。

以美国公司(Corporation)或有限责任公司(LLC)的名义购买有哪些优缺点？

如上所述，通过有限责任公司(LLC)或美国公司(Corporation)拥有房产，外国买家可获得债务保护和额外的隐私保护。与标准公司(Corporation)不同，成立有限责任公司(LLC)的外国人可按个人税率，而不是按企业税率纳税。但是，仅通过有限责任公司(LLC)拥有房产并不能规避遗产税。如果要规避遗产税，外国人可在纽约创建一家有限责任公司(LLC)，同时在英属维尔京群岛(BVI)创建另一家外资控股公司。如果该 BVI 全资拥有纽约有限责任公司(LLC)，IRS 会将房产所有权视为一种无需缴纳房产部分税的无形资产，无需缴纳遗产税。

总之，外国人购房时的税收待遇与本国并无不同，但在卖房式作为遗产留给后代时因享有的税收减免政策不同，会有一定差别。然而，如上所述，如果以信托或 BVI 等外资控股公司架设离岸结构购房，则可有效减免缴纳美国遗产税，并享受额外的债务保护和隐私保护。但是，并不能规避售房时需缴纳的资本收益税或 FIRPT 预扣税。

