

陈琪钱会计师楼
NEW YORK TAX & ACCOUNTING LLC

地产投资者的税务规划指南

此指南是在為房東提供減稅所需的全面的指南。投資房地產是降低有效稅率的最佳方式。因稅法很複雜，了解採取何種策略是具有挑戰性。

首先了解美國稅收制度是累進稅制：

您的邊際稅率是您所處的最高稅級。“邊際”一詞僅表示每增加一美元的收入，將按照您相應的稅級徵稅。

例子：

假設您的收入 \$150,000 將您置於 22% 的稅率範圍內，（見表一）在這種情況下，並非您的所有收入都按 24% 的稅率徵稅。

對於已婚納稅人，收入的前 \$20,550 美元僅按 10% 的稅率徵稅。接下來的 \$83,550 - \$20,550 = 63,000 美元收入按 12% 的稅率徵稅，接下來的 \$150,000 - \$83,550 = 66,450 美元收入按 22% 的稅率徵稅，依此類推，您的稅是 $\$20,550 \times 10\% + (\$83,550 - \$20,550) \times 12\% + (\$150,000 - \$83,550) \times 22\% = 24,234$ 。您的 \$150,000 收入，超過 \$83,550 才照 22% 邊際稅率的稅率徵稅，您的有效稅率其實只有 $\$24,234 / \$150,000 = 16.16\%$ 這是您實際為總收入支付的稅款稅率。

聯邦最高稅率是 37%，為什麼有人付高於 50% 的稅呢？因為還有地方稅和州收入稅，還有普通人是領 W-2 的上班族，工作收入需要付 FICA 稅。

15.3% FICA 稅是勞動工作稅，由社會保障稅 (12.4%) 和醫療保險稅 (2.9%) 合計 15.3% 組成。W-2 僱員支付 FICA 15.3% 的一半 7.65%，僱主支付 FICA 另一半 7.65%。

FICA 是除了聯邦稅、州稅和地方所得稅外的另外一種稅。

如果你是自僱人，那你是僱主也是僱員，就要支付全部 15.3% 的 FICA。

我們要厘清美國收入分為三種：

工作收入 Earned： 例如：W-2 工作者。

被動收入 Passive： 例如：房地產出租。

投資收入 Portfolio： 例如：股票和債券。

租賃房地產是歸類為被動收入，首先不需要付15.3% FICA 稅,這就享有普通 W-2 工薪階層和企業主所沒有的稅務優惠。

以下是地產重要節省稅的概念，

1. 地產收入是被動收入：可節省FICA 稅

國稅局（IRS）不將你的納稅人身份歸類為工作者，所以不需繳納FICA稅。FICA稅是為社會保障稅和醫療保險稅。

避免國稅局分把你歸為工作者，就避免這筆雇主和雇員各7.65%，共計15.3%的稅。不把出地產作為工作。你的主要策略是對房產展示“投資意圖”。租金收入歸為被動收入，與勞動的工作收入不同，就不需繳納 FICA 稅。

2. 地產開銷可以抵勞動收入稅策略

地產是你的事業或只是投資？如果你只是消極投資於房地產財團或基金，沒有投票權，在資產價值增加時分錢，沒有積極參與，。你每年只能扣除 3,000 美元的資本損失，你不能扣除會議和研討會，第 179，家庭辦公室等費用。

如果你有積極參與，你可以扣除相關費用。您的積極參與決定地產是否你的事業。把地產投資當事業的優點之一是相關支出均可抵稅。當積極參與房產管理，你的地產虧損可抵消其他的勞動工作收入，如w-2收入，達2萬5000損失，（符合條件是收入需低於 15 萬元）

什麼樣的花費能抵稅呢？花費是必需 (Necessary)，正常(Ordinary)，有關的 (Related)，合理的 (Reasonable)，不是過於奢侈。還有花費是馬上受益，而不是長期受益、例如：小修理而不是屋頂換新。

房產抵稅的項目包括：房屋貸款利息、房稅、保險、維持費、經紀人的佣金、會計費用、律師費、管理費、廣告費、家庭辦公費用、交通費、電腦軟件、工具、水電費、清潔費、維修費和資本改善費用 (Capital Improvement) 折舊費等。當您扣除餐飲、旅行、交通、教育和禮物相關的費用，要小心謹慎，這些費用在國稅局查賬經常受到質疑，在扣除這些費用時，要確定您可以證實這些費用。房地產投資人經常問是否可以使用家庭辦公室相關的費用？如果您的活動超出了“消極投資

者"身份，您可以使用家庭办公费用。您的家庭办公室必须是定期且专门用作主要营业场所，并且您将办公室用作为正常业务过程中与客户会面的场所，您的家庭办公室费用就可以扣除。

3. 您的支出是開銷 (Expense) 或资本改善 (Capital Improvement) ？

房子使用后，您需要确定您所发生的维修、保养或翻新支出是否应归类为開銷 (Expense) 或资本改善 (Capital Improvement)。您的支出是维修还是改进歸類有時並不那么简单。

大多数人多愿意将这些成本归类为维修、保养费用，以最大限度地提高当年的扣除额。符合维修条件通常是维护本来房产而产生的费用，**下列是常见開銷 (Expense) 例子：**

- 修理空调或漏水管道
- 修补墙上的洞
- 更换一小部分地板或屋顶
- 更换柜门
- 维修电器
- 检查费用
- 更换损坏的零件

资本改善是增加财产价值、延長其使用寿命或适应新用途的支出。**资本改善 (Capital Improvement) 的例子包括：**

- 全面扩建 (例如额外的房间、甲板、游泳池等)
- 翻新整个房间 (例如厨房)
- 安装中央空调、新管道系统等。
- 更换 30% 或更多的建筑构件 (如屋顶、窗户、地板、电气系统、HVAC 等)

如果是符合资本改良，你可以用资产的生命周期折旧 (見下4)，或用红利折旧 (見下5, Bonus Depreciation)，或用179 (見下6)，或 Cost Segregation (見下7)。

4. 折旧費用

租金收入通常會大於花費，但是地產經常因為折舊而致稅表上顯示虧損，雖然折旧沒有現金支出，其費用是抵稅的項目，有人称“紙頭”或“幻影”費用。

地产出租经常产生正现金流，但应税收入則为负。这意味着您收到了不需纳税的收入，而降低您繳的稅。

非会计或地产专业人，經常不懂折旧的概念，不了解折旧是可以抵稅的紙頭費用，不是現金流費用。這是很多房東口袋有多餘現金而稅表卻是虧損的主要因素。

屋主购买後的房产，多是长期持有，是要分年折旧。首先，你要把购买这个房产的价格分成土地价格和建筑价格。你可以用估稅務局的估计、房产评估师和保险经纪对建筑费用的估计价格。建筑物要折旧，但是土地不可以折旧。

美国国税局（IRS）将住宅的**使用寿命设定为27.5年，商用房39年。**

下面例子说明：

你花费100万元买了一个住房。税务评估师估计土地值\$20万元，而建筑的价格是\$80万元。国税局对住家的房屋折旧期是27.5年，商业房39年。你可以用折旧费用抵消你的租金收入。这个房屋的每年折旧费用是 $\$80/27.5=29,091$ 万元。假如：用这个折旧费用乘以您的边际税率 16.16%（marginal tax rate），那你一年可以节省税约 $\$29,091 \times 16.16\% = \$4,701$ 。

你也可以折旧该房子的装修費用。因為您买房时已经先付了房款，您不必每年再不断地花钱“掏腰包”来申报折旧费用，而您每年都会收到可观的減稅折旧费用。你可以将其视为美国国税局送你的免利息的钱。

摊销（amortization）原理类似于折旧，但用于购置财产的无形成本，例如贷款成本。

但是折旧费用并非没有后果。其最大的缺点是，当你出售该物业时，你要還還先前通过折旧抵稅的稅款“折旧收回”（Depreciation Recapture）。

折旧收回是纳税人賣房時，要把以前用折旧来抵消其应稅收入的部分返還国税局。由于资产折旧可用于扣除普通收入，因此处置资产時，折旧收回（Depreciation Recapture）適用普通收入稅率（Ordinary Income Tax Rate）付稅，而不是用资本利得（Capital Gain Tax Rate）稅率，最高折旧收回上限稅率为 25%。

了解这点，将影响您是否采取以下更积极的折旧的方式。

因為折舊收回，經常有地主不想“折舊重收問”，問“可以不折舊嗎？”。但是不幸的是，要不要折舊不是你可以選擇的。即使您未享用折舊，國稅局也將徵收你沒有提取的折舊稅額。

179: 根据美国国税局 (IRS) 第 179 条，您在 2022 年购买（非住宅物业）商用（50% 以上），达270万美元的设备、屋顶、暖通空调、消防系统、安全系统车辆和/或软件、厨房用具、地毯、窗帘等，可选择用第 179扣除高达 108万美元的费用。

红利折旧 (Bonus Depreciation, 100% for 2022 & 80% for 2023)

根据 2017 年的减税和就业法案，少于20寿命的财产，2022年，可以使用100%（2023年可以使用80%）红利折旧。这表示您的2022税收可以立即抵用所有少于20年寿命，开始使用的资产费用。有资格获得红利折旧的财产是：

- 家电
- 地毯
- 工具
- 设备
- 电脑
- 软件
- 土地改良

成本分离研究法 (cost segregation)

成本分离研究法是一种通过加速折旧費用递延税来增加现金流的地產稅務工具，它適用建造、购买、扩建或改建任何类型房地产的公司和个人。通過成本分离，可能将购买价格的 20-30% 分配给 5、7 和 15 年的财产，而不是27.5年或39年。这大幅增加第一年折旧费用。

例子:

新買 \$700,000 美元的出租物业，土地\$200,000，房子\$500,000通常每年折旧 \$17,181 美元 (\$490,000/27.5 年)。但是，如果您用成本分离研究法，您的 \$490,000 美元物业可能分解如下

- 5 年财产 = 60,000 美元
- 15 年财产 = 40,000 美元
- 27.5 年财产 = 400,000 美元

用成本分离研究法後第一年折旧 42,565 美元（5 年余额递减 200%，15 年余额递减 150%；）。成本分离研究比普通折旧第一年增加了 \$24,384 美元。

5. 高收入者抵稅策略

如果你的收入高於 15 萬元，那你的地产损失就不能抵你的勞動工作收入，除非你实质参与房地产交易，並符合地产专业身份（Real Estate Professionals）。那你可以免 1. 被动活动损失限制。2. 3.8% 的净收入投资税（“NIIT”）从而节省可观的税。要获得房地产专业身份，纳税人必须满足以下测试：

1. 提供超过 50% 以上的工作時間（“50% 测试”）在房地产，以及
2. 提供超过 750 小时（“750 小时测试”）在房地产，以及
3. 实质性地参与每项租赁活动（“实质性参与测试”）。

50% 工作時間测试和 750 小时测试，必须由自己或配偶单独完成。

地产租赁通常是列为被动活动。被动活动损失（Passive Activity Loss“PAL”）只能扣抵被动活动净收入，不能（限制）抵非被动收入，如：工资。

當你符合房地产专业身份時，你就可以使用租金损失来抵消普通勞動工作收入。建議在使用房地产专业身份，請謹慎質詢專業地產會計師，確定你符合Real Estate Professionals资格。

将 100% 红利折旧与成本分离研究相结合可产生强大的税收减免。許多房东和房地产商通过结合成本分离研究、100% 的红利折旧和专业房地产地位来減少大筆的稅單。

6. 升值不繳稅貸款策略

你以前购买的房屋，几年后，房屋可能已經随着时间而升值。如果你出售它，將为该升值缴纳资本利得稅。如果你拿房子去重新貸款，借的現金，无需缴纳任何稅。之後你繼續保留物業，你的抵押貸款每月還款額固定，租戶付的租金可為你償還貸款。随着时间，租金會上漲，該物業繼續增值，以後你增值的房產還可能借入更多現金。而借用的現金，還是无需繳納增值稅。所以你不需要為升值的房子繳稅。

7. 用低资本收益税

屋主通常長期拥出租房：當将拥有少于一年的物业出售，获取利润，所有人要将利润按照普通應稅收入納稅。如果拥有财产超过一年後再出售，利润将从高的普通應稅收入稅率（表1）变低的资本利得稅率（表2）。最高的资本利得稅只有0%，15% 或最高20%，比正常稅率37%要低很多。因此，房屋盡量擁有一年（即符合長期资本利得） 後再出售。

8. 賣房不繳稅策略

稅法121自住房：如果是自己住的房子，賣之前5年居住至少两年，可以享受25（单身人士）- 50（已婚夫妇）万元的自住房资本利得免稅。如果你願意每两年搬一次家，进行装修和房屋整修，每两年都可以享受這可以免掉50万元的自住房房產增值稅。

稅法1031商業投資房：如果是出租房，1031交換條款是一个非常有力的投資工具。你可以利用稅法第1031条“同类交易”允许業主通过用交換类似的物業来无限期地延迟納稅。

例如，你以50万元的价格购买了房子，又花了10万元进行改善，然后以80万元的价格出售，从而获得了20万元的利润。你有20万元利得，但若出售，需要馬上为此支付5万至10万元的所得稅。如果你要购买其他新的房產，你可以用1031交換购买其他新的房產。投資者可以利用这个迟付稅的办法来快速地积累财富。交換的财产必须是商業投資。房屋等值交換條款就是稅法第1031条交換條款（1031Exchange）。該條款的核心内容是，它允许投資者推迟支付联邦和州的资本利得，条件是他们出售一个投資房產後再买下另一个类似的房產（like exchange）。該交換有个时间限制，这一項投資必須在45天内指定新買房產，180天内要买下后一項财产。只要你願意用1031，不把賺的錢放在口袋裡，你可以一直不用繳房產增值稅。

9. 傳承策略

如果你生前就給你的孩子，你的繼承人將要為增值的部分支付增值稅。如果你去世後才給你的孩子，以前買房的成本將無所謂，你的繼承人不需要為你在生之年房子增值的部分支付任何增值稅。

例子：假如張三30年前買房的價錢是10万元，現在市價是100萬。這30年中，房子升值了90万

元。如果張三生前送給孩子，孩子賣掉時，將要為增值的90萬元繳稅。如果張三保留該房子，等過世了再給孩子，孩子（繼承人）賣掉時，將不需要為增值的90萬元繳稅。張三的遺產沒有超過1118萬元，所以也沒有遺產稅。這是猶太人致富過三代常用的傳承方法。

10. 自我指導的IRA (Self direct IRA)

許多人擁有IRA, SEP, Solo K或401K退休帳戶，但是很少有人知道，他們可以建立自己自主的IRA (self-direct IRA) 並將其用於免稅房地產投資。不過操作是很複雜的。屋主必須聘請託管人或信託公司管理，創建自主的IRA，然後將IRA的錢轉入其中，屋主可以創建一個法人實體，如有限責任公司，去購買投資財產。自主的IRA將資金投入到屋主選擇的法人實體。不過，如果想要貸款投資房產而不是現金購買，那貸款會相對麻煩。

11. 投資機會區 (Opportunity Zone)

投資合格投資機會區可為投資者提供多項稅收優惠。不過，您要有長期持有的準備。機會區2017投資機會法案引入的，該稅減只適用由州政府提名並由美國財政部長認證的經濟困難社區，詳細的減稅以後再詳細介紹。

房東稅表例子：

假設您的出租房買價100萬，貸款70萬，一個月租金\$5000，一年租金收入是6萬元，其花費包括每年地稅\$10,000，保險\$2,000，維護費\$6,000等等\$18,000元，貸款利息35,000元，折舊費用\$25,000元，減稅費用共計\$78,000。收入減去支出，虧損\$18,000元。這個\$18,000元虧損可以減少你的應稅收入。這個例子顯示，擁有出租房產，口袋有剩餘現金\$7,000，因為折舊費用\$25,000元是紙頭費用（不是真正現金費用），您到稅表反而顯現是虧損。

假設您的應稅收入 (AGI) 是 \$89,000（假如你的調整後總收入 (AGI) 超過10萬元，房屋出租虧損低於2.5萬元），因為你積極管理你的房子，你稅表的\$18,000虧損，可以抵用你的應稅收入。你的收入降低到\$71,000，處於22%的邊際稅率。你因為房屋出租，口袋有剩餘現金\$7,000，還是可以節省\$18,000 x 22%=\$3,960聯邦所得稅錢再加州和地方稅。