



自二月十六日起生效

外國 投資房地產稅法案 扣繳變更

當一筆美國不動產的利益是從外國人處取得時，根據美國法典 1445 條的規定，扣繳義務通常歸於買方。

根據保護納稅人不加稅法案，外國投資房地產稅法案變更條例

這些變更就美國法典第 26 篇 1445 條會有以下影響：

1. 除非有適用免稅額或較低稅率，扣除額會從 10% 增加到 15%。
2. 承買人承購的物業若非作為自用住宅者必須扣繳 15%。
3. 承買人承購的物業若是作為自用住宅則適用以下稅率：
 - a. 如果售價為 300,000 美元或低於 300,000 美元，則不需要扣繳（0% 稅率）（見美國法典第 26 篇 1445 條 (b)(5)）；
 - b. 如果售價超過 300,000 美元但低於一百萬美元，則扣繳 10% 的稅率。（見美國法典第 26 篇 1445 條 (c)(4)）
 - c. 如果售價超過一百萬美元，則必須扣繳 15% 的稅率。
4. 保護納稅人不加稅法案於 2015 年 12 月 18 日簽署，自 2016 年 2 月 16 日後對所有交易開始生效。

那麼將取得的物業做為自用住宅的情況是什麼意思呢？

根據財政部施行細則 1.1445-2(d)，如果自產權轉移日起前廿四個月的期間買方（或買方的家人）有確切的計畫要由任一家庭成員在該物業至少居住一半的時間，那麼該筆物業即可被認定做為自用住宅。物業無人居住的天數不得受認定為有任何人使用的天數。

買方打算將物業根據美國國家稅務局指南做為自用住宅嗎？

	是	否
\$0 ~ \$300,000	0%	15%
\$300,001 ~ \$1,000,000	10%	15%
大於 \$1,000,000	15%	15%



CHICAGO TITLE

© 2016 Chicago Title • 保留所有權利。
所提供的資料僅供參考而非法律諮詢。
請務必洽詢合格稅務專業人員。

新
聞
熱
點