

美国房产向来备受中国投资者的青睐。根据某个英国网站在2015年进行的一次调查显示，中国42%的高净值人士的受访者表示美国是海外置业的首选。随着美国经济的持续复苏，中国人在2015年间共计花费220亿元在美国买房，环比增长72%，更是成为了美国第一大外国购房群体。

然而对美国房产跃跃欲试的中国买家们，却对美国房产税的了解知之甚少。这不，中国有一位在美国购置了20套房产买家的家人，就被税率奇高的美国房地产遗产税吃尽了苦头。



中国人美国买房：“遗产”成“遗患”

专家：海外投资不宜全放到房产上

20套美国别墅“遗产”竟成“遗患”

据报道，王君（化名）的父亲是一位民营企业企业家，自2009年始以自己的名义在美国各地购置了20套美国别墅，其中包括加利福尼亚州10套；夏威夷州6套外加一个豪华游艇；纽约州2套；马萨诸塞州2套。然而王君父亲的企业在2012年倒闭了，国内的房产及存款悉数被查封抵债，一家三口从此就只能以王君母亲的存款度日。

不幸的是，王君的父亲近期因病去世。为日后的生活打算时，一直没有稳定工作的王君想到了父亲在美国各地所购置的20栋别墅。

然而令他震惊的是，他想要继承父亲这笔巨额遗产，这20套美国别墅“遗产”已经成为了“遗患”。

4套房子已成“别人的家”

为落实这件事情，王君特意飞去了美国。然而令他惊奇的是，他父亲在纽约州和马萨诸塞州的房子里面已经被别人住上了。

原来，王君的父亲持有上述房屋多年却没有过来居住，也没有安排当地中介负责照看经营，结果拖欠了多年房产税。

因为欠缴房产税所以被政府拍卖了，王君父亲当初花下巨额买下的房子，如今却早已住上了别的家庭。

没有美国绿卡 遗产税高达40%

由于王君的父亲并没有获得美国身份，所以王君想要继承父亲的这些美国房产，并不能享受到545万美元的美国人遗产税免税额度，而是仅有可怜的6万美元。这对于16套美国别墅的价值总额无疑是杯水车薪。

王君万万也不会料想到父亲当年花钱买下的别墅被人雀巢鸠占几套了不说，想要继承父亲的遗产还得先给美国国税局“上缴”一笔巨款。本以为是能保自己一世衣食无忧的20栋先父留下的美国别墅遗产，如此却成为了一个巨大的难解之题。

在美置业前请谨记：美国是个高税收的国家

不少对美国房产跃跃欲试的中国买家们，却对美国房产税的了解知之甚少。而实际上美国房产税之高，程度之复杂实在令人咋舌。

首先，在购买房产之前，中国买家就得支付包括律师费、勘察费、房屋检测费、房屋估计费、登记费、预缴所得税。

其次，购买房产以后，中国买家还需支付房地产税、贷款的本金和利息、房屋保险、小区费或物业费。

然后，如果买家还想将房产出租的话，还需缴纳包括出租管理费和租金的个人所得税；若是买家想把房子出售的话，还得支付资本利得税、交易税、其他费用（包括经纪人费、律师费、登记费、修理费等）。

最后，如果中国买家（非美国公民）这些都一一做到了然后去世了，后代想要继承这房产还得给美国政府缴纳：高于6万美元的价值部分要缴纳35%-40%的遗产税。隔代继承的话，美国税务局会觉得你少交一代人的税，所以还要另外再加50%的税。

虽然说美国对非美国公民的遗产税收恶意大了一点，但是如果你认为入美国国籍就会一劳永逸的话，你还是大错特错了。美国对自家公民是对人不对税。虽然遗产税起征点是545万美元/人起征，但如果一美国公民是在全球范围内拥有资产的，那么不好意思你全部身家都要交税，不然美国国税局可是会追随你到天涯海角呢。



关注三湘都市报微信看E报。



专家支招

海外资产如何避税？

由于美国房地产税收系统税率奇高且项目繁多，所以如果想避免“遗产”成“遗患”，海外投资者不应该把钱全放到美国房产上。以下这些方式就是相当不错的遗产避税方法。

1 赠与方式

若不是动则成千万上亿美元身家的大富豪，小户人家最好用的方式就是利用美国税法所规定的每人每年可向任何人赠与14000美元的制度。在这个条件下无需额外缴纳任何税赋，利用蚂蚁搬家的方法一点一点将资产转移给子女，而且名正言顺。

然而这方法的缺点是周期长，金额低，而且在此期间父母不能出现意外。

2 购买保险

在美国，为子女转移资产最简单有效的方式是购买人寿保险。如果买下一份百万美元理赔的人寿保险，这就等于是实实在在为子女留下了百万现金，而且人寿保险的理赔受益人不用缴纳所得税，也不用缴纳遗产税。

抑或是，也可以为子女购买人寿保险，这等于给孩子有了终身可保性，以后孩子万一出现身体疾病保险公司也无法取消保险，而且将财产无形中转移至孩子身上，把以后的遗产总额降低从而降低遗产税。

3 信托

另外一个好的解决方案是设立一个Dynasty Trust，有人将其翻译为“世代信托”，也有将其翻译为“朝代信托”。

与其他信托少许不同的是，“世代信托”是一个不可撤销的、长时间的信托。“世代信托”不仅可以作为美国人的信托受益人收益，还可以让信托设立人的其他非美国后代或旁系亲属受益。这个信托的基本原理是“世代信托”中的受托人是“不死”的，所以既然不死自然也就没有遗产税了。

■来源于海外情报社
微信号 topnews-9