

财富规划与美国税制（四） — 投资美国房地产的机遇与挑战（上）：外国投资房地产税法 FIRPTA

作者：姜冬妮 | John Fitzpatrick | 宋雨博¹

引言

在全球资产配置的大潮中，投资者越来越倾向于将资产配置到海外市场，以分散风险并寻求更高的回报。美国房地产市场以其成熟稳定的特性，成为众多投资者的热门选择之一。然而，美国的复杂税制给不少投资者带来了挑战。本系列文章将为读者深入探讨美国房地产投资中的税务问题，上篇将着重讨论外国投资房地产税法（Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA）的税务影响，下篇将介绍房地产领域的投资工具 — 房地产投资信托基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）的税务优惠政策及合规要求，为投资者提供全面的税务规划建议，为投资者的财富规划保驾护航。

一、美国税制对房地产投资者的影响

美国是一个联邦制国家，税制分为联邦税和州税两个层面。在房地产投资领域，投资者需要关注的税种主要包括所得税、州或地方层面的房产税以及可能涉及的赠与税和遗产税。（赠与税和遗产税的有关介绍详见本系列的[汉坤·观点 | 财富规划与美国税制（一） — 美国税制下财富移转的挑战与策略](#)。在进行房地产投资时，投资者应尽早对税务进行规划，合理规避不必要的税务风险，有助于提高房地产投资收益，减少不必要的法律风险。

（一）所得税

所得税是美国税收体系中的重要组成部分，包括个人所得税和企业所得税。我们将从租金收入和房产出售的所得两方面讨论在美应缴所得税的问题。

1. 租金收入

房地产租金所得被认为是被动收入，与美国的贸易或商业没有有效联系（非 Effectively Connected Income, 非 ECI）。这对非美国税务居民的投资者有重大影响，因为在没有法定豁免或税收协定时，非 ECI 需按收入总额扣缴 30% 税款。但是，出租不动产获得租金的非美国税务居民可以选择将该活动视为美国贸易或业务（Effectively Connected Income, ECI），并按净所得额对收入征税，这通常可以用成本

¹ 实习生孙峻哲对本文的写作亦有贡献。

（折旧）进行抵扣，最终计算得出较低的年度税负。

2. 房产处置所得

美国对投资者处置房产所获利润具有一套较为完善且复杂的规则体系，依据投资者处置房产的具体情形分别适用其具体规则。对具有税务筹划经验的成熟投资者而言，合理运用美国法律体系中的具体规则可以避免承受不必要的税收负担。

与公司就所得承担 21% 税负（2024 年）不同，个人处置房产所得的税收规则较为复杂。以个人持有美国房产为例，根据持有资产的时间长短，其处置房产所得利润可以分为短期和长期两种不同情形，分别适用不同税率。出售不动产权益的个人可以确认短期资本收益（购买后一年内出售），其税率通常与一般所得税率相同（最高 37%）；而如果个人出售他们持有超过一年的不动产，则属于长期持有资产的情形，税率相对较低，除部分特殊收益适用于 25% 外，一般为 0%、15% 以及 20% 的累进税制。长期持有房产与短期持有房产适用税率的不同，可能为投资者提供一定税务优化的空间，实操中一般可以根据投资者预期持有房产的时间进行不同的优化安排。

同时，非美国税务居民的外国投资者处置美国境内房地产时，会存在专门法律法规予以规制。因此，非美国税务居民对处置美国境内房地产所获得收益，除了美国税法一般规定的约束，还受到专门法律法规的限制。

（二）房产税

房产税是美国地方税收的重要组成部分。美国不在联邦层面征收房产税，但房产税是州政府和州以下地方政府（郡、市）的重要税收收入来源。房产税的计税基础通常是房产的评估价值。不同的州和地方政府征收房产税的税率不同，一般而言，不征收销售税的州征收房产税的税率更高，如新罕布什尔州不征收州一级的销售税，但其房产税率在全美范围内较高。投资者赴美投资房地产时应当将该事项作为重要考虑之一，以合理预计和规划房产税支出。

二、FIRPTA 的关键要素

FIRPTA（Foreign Investment in Real Property Tax Act）是美国在 1980 年通过的一项法案，其主要征税对象为外国人就 I.R.C. §897 规定处置美国不动产的投资（Disposition of Investment in United States Real Property）。该法案反映了美国政府对外国资本流入美国房地产市场的关注，旨在防止税务服务人员帮助其客户实现对房产销售收入的纳税规避。

根据 FIRPTA 有关规定，非美国税务居民处置在美房地产相关权益视为 ECI 并可能产生美国预扣税。一般而言，FIRPTA 会带来两种不同的税务负担：（1）销售房产被自动视为 ECI；（2）买受人可以作为部分价款的扣缴义务人。

（一）FIRPTA 的适用对象

FIRPTA 规定的征税对象为“美国房地产相关权益（U.S. Real Property Interests, USRPI）”的处置行为。一方面，法条对“美国房地产相关利益”这一概念的界定做了扩张。根据规定，除了处置美国境内实体房地产需要依据本法缴税，涉及房地产的美国公司的股权也被推定为“美国房地产相关利益”。这一推定在有些情况下得以豁免，如处置上市公司 5% 以下股权时，无论该上市公司业务为何，均不适用该推定。在不满足法定豁免的情形下，纳税人也可自行准备资料，论证相关股权不属于“美国房地产相关权益”。另一方面，根据规定，“处置”应当被广义地理解，任何“转让”行为，如赠与、股权回

购等视同处置的行为也应在被包括之列。

FIRPTA 所规定的外国投资者均为非美国税务居民。外国投资者被视为美国税务居民后，其不再是 FIRPTA 的适用对象，处置房地产有关权益不再需要受 FIRPTA 规制，而是依照美国税务居民处置房地产有关权益规则缴纳税款。

（二）预扣税与税务申报

根据 FIRPTA 规定，非美国税务居民在出售美国不动产时，买方或其代理人一般必须预扣销售价格的 15% 作为税款。但是，价格在 30 万美元以下的个人住宅转让，税法规定不征收预扣税；价格在 30 万到 100 万美元之间的个人住宅转让，征收 10% 的预扣税。法律另有规定的，也可以享受其他预扣税减免，享受该种减免的必要条件是向 IRS 填报 8288-B 表格。

依据 FIRPTA 规定，应当提交税收申报表以报告房地产销售，因为此类销售被视为与美国贸易和商业显著相关。

（三）该法案下中国投资者的其他税务考量因素

一般地，中国境内投资者处置位于美国境内的房产，其取得的所得应当纳入中国公司当年企业所得税应纳税额并适用 25% 的企业所得税率（除非企业有其他的税收优惠）。根据中国税法，中国居民企业来源于中国境外的应税所得已根据境外税法规定在境外缴纳的所得税税额，可以从其当期应纳税额中抵免。

通过对投资架构的设计，税务顾问可以利用此种抵免有效降低整体税负，但具体税收抵免的效果将很大程度取决于具体的投资架构。进一步地，某些投资架构则可有效规避在处置阶段触发 FIRPTA 的可能性，以达到更优的税负减省效果，因此审慎地考虑投资架构的搭建和权益结构等因素将显得尤为重要。

三、结论

FIRPTA 与美国较为复杂的税务环境，共同为有意进入房地产市场的外国投资者设置了诸多阻碍与限制。对于有意进入这一市场的投资者而言，专业税务顾问的支持至关重要。税务顾问能够帮助投资者准确无误地理解美国税法，确保其投资活动符合当地法规与监管要求，避免不必要的法律风险。同时，复杂的税务环境与严格的法律监管为美国房地产投资带来较多挑战，各位投资者赴美投资房地产前应当积极了解当地法律的要求，从而在符合法律与监管要求下取得可观的投资回报。

汉坤税务团队持续关注美国税务合规与规划问题，我们很荣幸就税务合规、规划建议及潜在税务风险化解等相关问题为您提供建议和帮助，包括但不限于以下内容：

- **定制化咨询与税务优化：**了解客户的财务状况和税务需求，提供定制化的税务规划和咨询服务，包括但不限于中国投资者进入美国房地产市场时的投资架构设计等；
- **税务申报服务：**提供全面税务申报服务，包括个人和公司的联邦税和州税申报，满足美国税务合规要求；
- **税务风险评估：**我们为客户提供税务风险评估服务，帮助识别潜在的税务风险，并提出相应的风险缓解策略。

敬请注意，本系列文章的内容，系我们根据法律法规、政府网站内容及实操服务经验总结，不构成我们针对特定美国税事项的任何法律意见。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

姜冬妮

电话： +86 10 8524 5898

Email: dongni.jiang@hankunlaw.com