



了解托管中的税收



房产交易期间，需要考虑很多税收问题。Fidelity National Title 提供以下信息，供您参考，我们始终建议卖方或买方咨询自己的法律或税收专业人员，以寻求建议。

我们将简要概述您的托管理所涉及

托管专员和结算代理人将请卖方填写一份“1099 S 信息报告证明”表格，国内收入署可能需要该表格。卖方需要提供正确的纳税人身份证号（社会安全号码）、成交日期和交易总收入。现在，尽管卖方的过户文件中包含表格的硬拷贝文件，但是，大多数结算经纪人还是在年末向国内收入署提交电子档报告信息。

扣缴要求

美国有些州，例如加利福尼亚，会通过预扣一定比例的销售收益，要求部分卖方“预付”他们需缴纳的州税。州法律要求买方进行扣缴，如未扣缴成功，买方可能需缴纳罚金，并将相关款项支付给州特许税务局。但是，买方可将这种责任委托给托管持有者，而托管持有者可能会就这种服务收费。该法律要求托管代理人向买方发出书面通知，告知扣缴要求。

大多数卖方符合扣缴法的免税条件。以下是部分免税情况：

- 主要住所
- 该房产属于同类财产交换中的财产
- 房产价值低于 \$100,000
- 就课税而言，销售引起的损益为零
- 房产归特定法人或合伙公司所有
- 房产归免税单位所有

托管持有者会向卖方提供一份州扣缴税费表，帮助确定是否适用任何免税情况。扣缴税指引看起来可能会非常复杂，但托管专员可提供表单和教材来帮助您的客户。您还可通过当地的特许税务局或美国土地产权协会 (ALTA) 获得更多信息。

或引起的论题，包括：

- 资本收益税
- 所有权档案变更税
- 转让税
- FIRPTA 预扣税
- 加利福尼亚州预扣税
- 房产税
- 附加税
- 特殊附加税

美国国内收入署 (I.R.S.) 提供免费的出版物，说明房产交易中的税收问题。可提供的部分税务资源包括：

- 第 523 期：《出售房屋》
- 第 530 期：《首次房产交易须知的税收信息》
- 第 544 期：《资产的出售与其他处置方式》
- 第 551 期：《资产税务基础》

联邦要求

国内收入署 (IRS) 要求卖方报告某些关于房产销售的信息。根据 1986 年的《税收改革法案》，包含房产出售和房产交易在内的应报告交易包括，但不限于独立房屋、联排别墅和公寓。还应报告合作建房公司和无轮移动房屋的股份。报告的信息不包括取消抵押品赎回权、放弃产权，以及房产的融资和重新融资。

接下页。

无论何时何地，
永远值得信赖。



了解托管中的税收（续）

FIRPTA: 外国人投资房地产税法

- 对于归外国人所有，作为主要住所，售价在 \$300,000 以上但不超过 \$1,000,000 的房产，需扣缴售价的 10%。对于售价在 \$300,000 和 \$1,000,000 之间，作为非主要住所购置的房产，需扣缴售价的 15%
- 对于归外国人所有，售价超过 \$1,000,000 的房产，FIRPTA 要求扣缴售价的 15%
- 对于售价低于 \$300,000，作为买方住所的房产，FIRPTA 扣缴税率不适用 (0%)。如该房产并非作为买方住所，则适用 15% 的 FIRPTA 扣缴税率
- 适用于非美国居民的外国人，包括外国合伙公司、外国信托和外国财产
- 申报和扣缴是买方而非托管专员的责任
- 《美国国内税法》(IRC 1034) 下的免责条款：如售价低于 \$300,000，且买方会将该房产作为主要住所，额外免责条款将适用。关于完整信息和细节，请咨询税务专家。

加利福尼亚州预扣税：加利福尼亚州附加预扣税

- 要求向特许税务局缴纳售价的 3-1/3% 或其他预扣税额
- 就个人而言，其他预扣税额为以 FTB 表格 593 E 第 16 行的估计所得额乘以 9.3% 所得金额。公司适用其他比例
- 适用于非业主自住房产
- 就加利福尼亚州房地产应税所得额，为卖方预付的加利福尼亚州所得税
- 要求卖方扣缴总售价的 3-1/3% 或其他预扣税额
- 申报和扣缴属于买方的责任，可委托给托管人
- 托管人必须将该等责任告知买方（在托管人一般规定中）
- 如买方提出要求，托管人必须承担该等责任
- 于交割后次月的 20 号之前向 FTB 付款并提交表格 593 和 593 B。

- 所有逾期款项计收的应付利息（由 FTB 计算，数额可能会很大）。
- 托管人可收取扣缴手续费或免除该等费用。
- 托管人不得就向当事人发送书面通知或取得 593 C 和 593 W 证明收取费用。

CAL 预扣税免税情况（个人）

- 依据 IRC 121，房产为卖方的主要住所
- 总售价不超过 \$100,000
- 就加利福尼亚州所得税课税而言，卖方会遭受亏损（必须采用 FTB 表格 593 E）
- 适用不确认规则
- 依据 IRC 第 1031 条规定，交易同时发生或延期
- 在买方同意对每笔本金偿还额进行扣缴的情况下，分期付款销售
- 该房产受到非自愿改建，且依据 IRC 第 1033 条规定，就加利福尼亚州所得税课税而言，符合不确认收益的条件。

CAL 预扣税免税情况（仅适用于非个人）

- 公司
- 合伙公司
- 附有特定要求的有限责任公司 (LLC)。
- 免税单位（教堂、慈善机构和学校等）
- 以财产形式出售之时，该房产为子孙的主要住所
- IRAs、养老基金、保险公司
- 就加利福尼亚州所得税课税而言，卖方会在销售时会遭受亏损
- 依据 IRC 第 1031 条规定，交易同时发生或延期
- 该房产受到非自愿改建，且就加利福尼亚州所得税课税而言，符合不确认收益的条件。

接下页。



了解托管中的税收（续）

所有权变更的申报

房产转手时，当地政府机构要求发布所有权变更的通知。在当地，将由郡县办公室负责征收税费。申报所有权变更事宜后，产权即由卖方转移到买方手中，地方司法机构就可以评估每栋房产需承担的纳税义务。

申报文件因联邦州而异，但是每个州都至少需要了解买卖双方的姓名、估税员评估的宗地号、其他房产证明编号、房产位置和征税地址。还要求报告总购买价格、销售条件和新业主的签名。报告文件连同证明所有权变更的文件一同记录。在加利福尼亚，此文件被称为“所有权初步变更” (PCOR) 文件，可在 13 号提案允许的情况下，协助当地机构确定物业重估情况。

如果未能提交州或当地法律所要求的文件，则主管部门可能会予以处罚或征收罚金。托管专员通常会帮助客户准备好文件，确保文件和其他所有权变更相关文件一起被递送至房屋登记部门办公室。

此类文件的存档备案不包含某些类似所有权变更的情况，比如记录更正和状态变更（如权利变更）。

移转税

转让税，通常称为“房产转让税”，是房产权益转移之后郡县房屋登记部门征收的一种税。移转税在登记时支付，并按实际销售价格计算。联邦州或郡县的法定纳税额按照 500 美元或 1000 美元的售价为一档进行收取。通常由卖方缴纳这笔税款，但是，也有一些地区的习惯规定是买卖双方各缴纳一部分。

许多城市都在其管辖范围内征收额外税费。在部份郡，此类税费和郡移转税均由郡登记署征收，但在其他地区，将由市登记署单独征收。您的托管公证人熟悉所需税收，并将协调支付适当金额。

房产税

办税日历示例请见下页。

业主需向各郡县的相关估税、征税或特许税务部门缴纳房产税。所有权变更或新建筑竣工可能会导致该房产的评估价值出现变动，并且可能会导致补充房产税金账单的签发。税款需在预先指定的日期缴纳，到期不缴纳则构成拖欠税款。主管部门会对拖欠税款的行为予以处罚。每年的“办税日历”因州而异。

除标准的房产税以外，众多司法管辖区也包含特殊征税区，这已形成基础设施融资的一种手段。可出售债券以资助基础设施建设，而最终业主将继续支付债券的本金和利息。债券发行规模和期限会有所不同。对于其他特殊城市和县区，可出于各种目的的估税，包括街灯、交通信号灯、街道维护和特定教育目的等。