

## 外國投資房地產稅法案扣繳變更 15%

自2016年2月16日起，由于“不动产税法外国投资法”（FIRPTA）的最近变更，预扣代理（买方）需要开始阻止外国人出售房产的更多收益。

这些变化是奥巴马总统于2015年12月18日签署为法律的年终税收延期立法的一部分。（参考：立法是HRR 2029，现在称为公法114-113）

FIRPTA是1981年通过的一项税法，要求外国人根据销售美国房地产所获得的收益支付美国所得税。该责任是买方（而不是结算代理）扣除和扣除销售价格的一部分，并报告出售给美国国税局。如果买方使用IRS 8288-B表格获得外国国民所欠税款的具体金额，那么买方可以扣除低于法定金额。在大多数情况下，结算代理是实际将资金汇入IRS的一方，但买方承担法律责任。此外，在全额缴纳税款之前，政府可以获得不动产的担保权益。

在变化之下，外国人的销售预扣税率将增加到总销售价格的15%（从目前的10%）。这些更改不会影响当前的FIRPTA例外情况，包括在某些交易中出售30万美元以下用于出售主要住宅的例外情况。此外，目前10%预扣金额仍适用于销售价格低于100万美元的主要住宅销售。

如果没有10个例外从预扣税适用，公式如下：

- 如果实现的金额（一般为销售价格）为\$300,000或更少，并且该物业将被买方用作主要居住地，预扣税率为0%
- 如果出售价格为30万美元或更少，且该物业不用作主要居住地，预扣税率为销售价格的15%
- 如果销售价格高于\$ 300,000，没有结束\$ 1亿，而买方打算用财产作为自己主要居所的预提税率为销售价格的10%
- 如果售价大于30万美元，而不是超过100万美元，而买方不打算将该物业作为主要居所，预扣税率为销售价格的15%
- 如果实现的金额超过100万美元，则预扣税率为整个金额的15%，而不管买方的使用

美国国税局条例规定了应缴的潜在所得税，金额为外国实体房地产买家所付买价的 15%。该房地产成为美国国税局的抵押品，确保他们可收到应付 给他们的税款。如果买方未能适当遵守FIRPTA，则可能需要支付任何额外的预扣税，罚金和利息。

附加信息、其他免税额、表单和出版物可在 [www.irs.gov](http://www.irs.gov) 找到，请在搜索框中输入“FIRPTA”。