

没绿卡可以在美国买房吗？



没绿卡能在美国买房吗?买了能住吗?这两个问题可能是经典问题,很多时侯小编都会被问到,今天我们就来全面解答一下!首先我们要明白,什么是美国绿卡?

美国的绿卡简称的是美国的永久居民卡,是外国人想要在美国境内居住的永久性的居民身份的一种身份证件,类似中国的居民身份证。但是绿卡也是有使用期限的,绿卡并不是永久使用的,一个合法的永久居住在美国境内的并且在美国以永久身份居住了5年之后,或者是和美国的公民结婚3年的就可以申请成为美国的公民,公民比居民享有更多的权利和义务。同时可以获得选举和被选举的权利。美国的绿卡是很关键的。

美国绿卡的范围和条件？

美国的美国国籍和移民法明确地规定了绿卡的范围和条件,绿卡持有者的条件首先是没有美国国籍,同时也没有具备美国公民身份的外国人才能办理绿卡。

没有绿卡也能房子!但是不能长期居住!

没有绿卡,在美国也是可以居住,但只是没办法有永久居留权,也无法享受美国政府规定的福利。一般来说,在一年当中,如果在美国境外停留的时间不超过6个月,不会有任何问题。在美国没有绿卡就算是您买房了也是不能长期居住的。绿卡的使用范围是非常广的,除了没有选举权和被选举权以外,享有绿卡的居民是能够享有和美国境内本国居民同等的待遇。

美国人和外国人买房有何区别？

基本没有太大的区别。从房屋类型来说,无论是商业楼宇、土地还是住宅,都是开放的市场,但在纽约,有一种房屋类型,对国外投资人限制较多,就是合作公寓(Co-op),由于审查严苛,一般外国人不会购买。

外国人在美国买房可以贷款吗？

从购买手续来讲,所有的流程和提供的材料都是一样的,外国人也可以申请美国的贷款。贷款比例是60%。有些银行和贷款机构提供给外国人的贷款计画,可能利率和贷款金额,以及提供的材料有些不同。

从税务的角度来看,外国人买房同样享受许多税务的减免措施。只要这些外国人在美国报税,比如他买房自住,申请了贷款,那么年终可以申请地税和贷款利息的抵扣。还有买房投资的外国人,有出租收入,年终报税时也可以将一些费用进行税务抵扣。

这三种“外国人”可以在美国买房吗?

1. 持工作签证 H1B 的人:在卖房时可以享受和美国人一样的自住房免税条款。
2. 留学生:父母希望给孩子当地买房。最好直接给孩子钱,以孩子的名义买房。
3. 持旅游签证:可以以个人名义买房。

哪些外国人适合用公司的名义买房?

金额巨大的投资型房产,尤其会牵涉到赠予税和遗产税问题的房产。举例说明,有一位来自香港的公司高管看中了一套价值千万的房产。他请专业的税务公司对房产购买进行税务规划。专业的报税人员在得知 X 先生将用个人名义购买房产时,谨慎提醒 X 先生,房产价值昂贵,应该规避高达 40% 遗产税的风险。X 先生不以为然,还是以个人名义购买了。不料两年后这位房主因病去世,房产由二十多岁的儿子来继承。美国联邦税务局征收 40% 的遗产税,州也要征收 10% 的遗产税。儿子只好卖掉房产来缴税。

这是因为外国人在美国境内的房产在转让时需要交赠与税或遗产税。美国身份的居民也有赠与税和遗产税,但每个人一生有 543 万美金的免税额。但是外国身份的人将美国财产进行赠予或继承的时候,终身免税额只有 6 万美金,在 6 万美金之上最高要缴纳 40% 的赠与税或遗产税。所以, X 先生的房产只有 6 万美金可以免税,房产的剩余价值都要缴税。

如果是公司就大不一样了,而且这个公司建议是在国外注册的公司。因为, X 先生不是将美国房产转给儿子,而是转让外国公司的股权,这样就不用交美国赠与税或遗产税了。

(文章来源:美房吧, meifang8kefu)

在美国买房，怎样降低纳税负担

01.美国房产投资的“税务三核心”

1. 有收入需要交税
只要你的房产产生收入,就需要交税。如果房产没有出租,没有销售,不需要申报美国个人所得税。
2. 净收入需要交税
和中国不同,美国的计税基础建立在净收入基础上,而不是毛收入。分清这一点,对我们理解一些纳税的知识和操作很重要。
3. 联邦和州都有税
美国存在两级甚至3级的税收制度,一般有联邦税和州税,所以纳税要看所持有房产属于哪个州。比如,你在加州和华盛顿州各有一套房子,净收入为10万美元,这时候两套房产的申报情况是不同的,因为加州有州税,而华盛顿州没有。

针对美国的两级税收申报体系,要特别注意这一点,如果房产在课税州,比如加州,纽约州,千万不要忘记除联邦税以外,还要申报州税。而有的州则不需要,比如我们经常投资房产的佛州就不需要申报州税,为免税州。

02.房产投资的课税基础:净收入

净收入=收入 - 成本与费用

理解什么是“净收入”、收入、成本与费用,对我们理解如何纳税申报有很大帮助。

先来说房产收入,它包括租客缴纳的房租、租客缴纳的洗衣费、租客代垫的水电费……

疑问1:租客代垫的水电费是什么?这怎么算?

再说成本与费用,这部分很关键,财税专家建议尽量收集全面,因为这部分直接关乎你的净收入,也就是你的纳税申报金额基数。你的成本费用收集得越全面,纳税的部分就越少。

成本与费用部分包括租赁仲介费,房屋管理费,地稅,水电费,修理费,房屋折旧等等。其中,有几项费用一般人很容易忽略,比如房屋管理费,地稅。

疑问2:房屋管理费的收据我怎么没有拿到?地稅每个地区都一样吗?

还有房屋折旧的开销,这是很多美国房产投资者在税务申报的时候容易忽略的一点,也是最重要的一项开销。财税专家建议一定要把房屋折旧放在税表中,这样一来净收入会很低,甚至没有,所以申报税款也会很低或者为0。

疑问3:房屋折旧是什么?这个如何计算,又如何帮助减少税负呢?

针对以上问题,财税专家给大家提了几个房产投资税务



的Tips:

- 保留好各类费用收据
- 务必进行房屋折旧
- 昂贵房屋二人或多人持有
- 尽量使用银行贷款购置房产

(文章来源:美房吧, meifang8kefu)

受贿超2.3亿、境外多处购房 “红通人员”彭旭峰违法所得没收案详情披露

利用职务便利为有关单位或个人在承揽工程、承租土地及设备采购等事项上谋取利益,伙同其妻子及妻子弟弟等人非法收受人民币2.3亿余元和美元12万元,还将受贿所得通过地下钱庄转移至境外,先后在4个国家购买房产、国债等……12月9日,最高人民检察院发布第三十二批指导性案例,其中就披露了这起“彭旭峰受贿,贾斯语受贿、洗钱违法所得没收案”。

2010至2017年,彭旭峰利用担任某市住房和城乡建设委员会副主任、轨道交通集团有限公司党委书记、董事长等职务上的便利,为有关单位或个人在承揽工程、承租土地及设备采购等事项上谋取利益,单独或者伙同妻子贾斯语及妻子弟弟彭某一等人非法收受财物共计折合人民币2.3亿余元和美元12万元。其中,彭旭峰伙同妻子贾斯语非法收受他人给予的财物共计折合人民币31万余元、美元2万元。

2015至2017年,彭旭峰安排彭某一使用两人共同受贿所得人民币2085万余元,在长沙市购买7套房产。

2015年9月至2016年11月,彭旭峰安排彭某一将两人共同受贿所得人民币4500万元借给邱某某;2016年11月,彭旭峰和彭某一收受他人所送对邱某某人民币3000万元的债权,并收取了315万元利息。这7500万元债权,邱某某以北京某国际投资咨询有限公司在某商业有限公司的40%股权设定抵押担保。

2010至2015年,彭旭峰、贾斯语将收受有关单位或个人所送黄金制品,分别存放于彭旭峰家中 and 贾某(贾斯语亲属)、蔡某(贾斯语亲属)家中。

2012年至2017年,贾斯语将彭旭峰受贿犯罪所得人民币4299万余元通过地下钱庄或者借用他人账户转移至境外。

2014年至2017年,彭旭峰、贾斯语先后安排彭某一等人将彭旭峰受贿款兑换成外币后,转至贾斯语在其他国家开设的银行账户,先后用于在4个国家购买房产、国债及办理移民事宜等。

2017年4月1日,湖南省岳阳市检察院以涉嫌受贿罪对彭旭峰立案侦查,查明彭旭峰已于同年3月24日逃匿境外。同年4月25日,湖南省检察院对彭旭峰决定逮捕,同年5月10日,国际刑警组织对彭旭峰发布红色通报。

2017年4月21日,岳阳市检察院以涉嫌受贿罪、洗钱罪对贾斯语立案侦查,查明贾斯语已于同年3月10日逃匿境外。同年4月25日,



湖南省检察院对贾斯语决定逮捕,同年5月10日,国际刑警组织对贾斯语发布红色通报。

湖南省岳阳市人民检察院派员出庭,图为检察院宣读《没收违法所得申请书》。

2018年9月5日,岳阳市检察院将本案移交岳阳市监察委员会办理。岳阳市监察委员会对彭旭峰、贾斯语涉嫌职务犯罪案件立案调查,并向该市检察院移送没收违法所得意见书。

2019年6月22日,岳阳市人民检察院向岳阳市中级人民法院提出没收违法所得申请。利害关系人贾某、蔡某、邱某某在法院公告期间申请参加诉讼。其中贾某、蔡某对在案扣押的38万元提出异议,认为在案证据不能证明该38万元属于违法所得,同时提出彭旭峰、贾斯语未成年儿子在国内由其抚养,请求法院从没收财产中为其预留生活、教育费用;邱某某对检察机关没收违法所得申请无异议,建议司法机关在执行时将冻结的某商业有限公司40%股份变卖后,扣除7500万元违法所得,剩余部分返还给其公司。

2020年1月3日,岳阳市中级法院作出违法

所得没收裁定,依法没收彭旭峰实施受贿犯罪、贾斯语实施受贿、洗钱犯罪境内违法所得共计人民币1亿余元、黄金制品以及境外违法所得共计5处房产、250万欧元国债及本息、50余万美元及利息。同时对贾某、蔡某提出异议的38万元解除扣押,予以返还;对邱某某所提意见予以支持,在执行程序中依法处置。

由于该案涉嫌受贿、洗钱犯罪数额特别巨大,涉案境外财产分布在4个国家,涉及大量通过刑事司法协助获取的境外证据。检察机关发挥提前介入作用,对监察机关提供的案卷材料进行全面审查,详尽梳理案件涉及的上下游犯罪、关联犯罪关系以及电子证据、境外证据、再生证据等,以受贿罪为主线,列明监察机关应予补充调查的问题,并对每一项补证内容进行分解细化,分析论证补证目的和方向。经过监察机关补充调查,进一步完善了有关受贿犯罪所得去向和涉嫌洗钱犯罪的证据。

在案证据显示彭旭峰、贾斯语将受贿所得转移至4个国家,用于购买房产、国债等,其中对在案购买的房产,欠缺该国资金流向和

购买过程的证据。检察机关认为,贾斯语通过其外国银行账户向境外某公司转账59.2万美元,委托该境外公司购买上述某国房产,该公司将其中49.4万美元汇往某国,购房合同价款为43.5万美元。同一时期内彭旭峰多次安排他人,将共计人民币390余万元(折合60余万美元)受贿所得汇至贾斯语外国银行账户,汇款数额大于购房款。因此,可以认定彭旭峰、贾斯语在该国的房产高度可能来源于彭旭峰受贿所得,应当认定该房产为违法所得予以申请没收,并依法提出没收申请。利害关系人及其诉讼代理人均未提出异议,法院裁定均予以支持。

《最高人民法院、最高人民检察院关于适用犯罪嫌疑人、被告人逃匿、死亡案件违法所得没收程序若干问题的规定》明确规定对于洗钱犯罪案件,可以适用特别程序追缴违法所得及其他涉案财产。检察机关在办理贪污贿赂犯罪案件中,应当加大对涉嫌洗钱犯罪线索的审查力度,对于符合法定条件的,应积极适用违法所得没收程序追缴违法所得;对于适用违法所得没收程序案件,适用“具有高度可能”的证明标准。经审查,有证据证明犯罪嫌疑人、被告人将违法所得转移至境外,在境外购置财产的支出小于所转移的违法所得,且犯罪嫌疑人、被告人没有足以支付其在境外购置财产的其他收入来源的,可以认定其在境外购置的财产具有高度可能属于需要申请没收的违法所得。

共同犯罪中,主犯对全部案件事实负责,犯罪后部分犯罪嫌疑人、被告人逃匿境外,部分犯罪嫌疑人、被告人在境内被司法机关依法查办的,如果境内境外均有涉案财产,且逃匿的犯罪嫌疑人、被告人是共同犯罪的主犯,依法适用特别程序追缴共同犯罪违法所得,有利于全面把握涉案事实,取得较好办案效果。

该案彭旭峰涉嫌受贿犯罪事实,大部分系伙同彭某一共同实施,彭某一并未逃匿,其受贿案在国内依照普通刑事诉讼程序办理,二人共同受贿犯罪涉及的部分境内财产已在彭某一案中予以查封、扣押或冻结。检察机关审查认为,本案系利用彭旭峰的职权实施,彭旭峰系本案主犯,对受贿行为起到了决定作用,宜将彭某一案中与彭旭峰有关的关联财产,如他兄弟二人在长沙市购买的房产、共同借款给他人的资金等,均纳入违法所得没收程序申请没收。利害关系人及其诉讼代理人和彭某一对此均未提出异议。法院作出的违法所得没收裁定生效后,通过国际刑事司法协助申请境外执行,目前已得到部分国家承认。

美南国际电视15.3《美南时事通》 Omicron 出现 美国恐发生第五波疫情！



（本報記者黃梅子）南非出現新變種病毒 Omicron，世界衛生組織 WHO 在短短 14 天內就將它列為高關注變異株，並認為它將取代 Delta 成為主流病毒，引發全球恐慌。全球多國已採鎖國封城的嚴格措施，目前美國雖然只發現了幾例，但是病毒已到了門口。總統拜登已經和專家小組進行商討，估計會採取更嚴格的防疫管製；全球多國已採鎖國封城的嚴格措施。

有科學家把 Omicron 變種形容為「迄今已知最兇猛」，比 Delta 變

種傳染力強五倍。

從意大利科學家上周首度發放 Omicron 和 Delta 的突變模型圖片，並以紅色顯示突變熱點、橙色代表變異性高、黃色是中等變異性、綠色代表變異性低、淺藍色是極低、灰色是沒有變化的區域，可見 Omicron 的突變顯著比 Delta 明顯的多，特別是直接與人類細胞有相互作用的區域。

世衛指 Omicron 有大量突變，其中一些令人擔憂，初步研究表明與其他需要關注的變種毒株相比，



Omicron 導致人體再次感染病毒的風險增加。

美國首席醫學顧問福奇警告，最新變種 Omicron 的威脅迫在眉睫，美國可能進入第五波疫情，第五波疫情究竟會是如何，取決於我們在接下來幾周或幾個月的所採取的行動。

究竟 Omicron 會不會更容易導致重癥，新冠疫苗對它還有用嗎？

有專家指出 Omicron 在南非 11 月 12 日才第一次偵測到，兩周以來病例數快速攀升，且初期以年輕人感染最多，也有些人是二次感染，重癥風險是否更高，還要再累積更多臨床數據，分析在老人家或有重癥風險因素，還有沒有打疫苗者是否會有更高的重癥風險。之前不管是 Alpha 或是 Delta，都是大概兩個月以後才有比較確認的研究。

至於新冠疫苗能對抗 Omicron 嗎？專家表示，疫苗是針對病毒的棘蛋白產生抗體，而 Omicron 的棘蛋白上有 32 個突變，很擔心產生的中和抗體是否會更低。但疫苗對重癥和死亡還是可提供高防護力，就算疫苗失效，以 mRNA 的技術也能快速研發新疫苗。

總統拜登週一表示，新變種令人擔憂，但不會引起恐慌，美國人

快接種新冠疫苗，和也應該選擇接受加強針。他指出，全美有 6200 萬名民眾雖然符合資格接種新冠疫苗卻未有打疫苗；另外數以百萬計的民眾則是在半年多前接種新冠疫苗，如今疫苗保護力已降低，應該接種加強針。他還說，已打了新冠疫苗的民眾，疫苗保護力可能已降低到某個程度以下，不符合具有完整抵抗力的定義，「這就是為什麼整體人口都應該打疫苗，而且還要打補強針的原因」。

根據約翰霍普金斯大學彙編的疫情數據，到目前為止，美國總人口的百分之 59 以上接種了「新冠病毒」疫苗。福奇博士此前曾表示，美國需要達到百分之 90 左右民眾接種疫苗，才能實現「群體免疫」。

請看《美南時事通》主持人陳鐵梅、德州資深律師陳文、社會活動家楊勁濤談 Omicron 出現 美國恐發生第五波疫情！



請關注美南國際電視 15.3 頻道《美南時事通》，也可以通過 iTalk-BB 平臺收看。美南新聞網站 scdaily.com，也可以在 youtube 上搜索 SM15.3 Houston，訂閱美南新聞頻道，隨時收看美南國際電視的節目。



GMCC 萬通貸款

www.gmccloan.com



IS EXPANDING

GMCC 萬通貸款可以在全美 26 個州提供租賃屋特別計劃。

- 我們使用現金流分析
- 貸款人無需提供工作單位證明
- 不用提交納稅報表
- 不查收入
- 貸款人需要提供租賃屋的租金收入（可以為負）1-4 單位租賃房，5+ 另行申請。

Rental Cash Flow Mortgage Programs (DSCR) covered in 26 States:

Arkansas
California
Colorado
Connecticut
Washington DC
Florida
Georgia
Hawaii
Illinois
Indiana
Kansas
Kentucky
Maine
Maryland
Missouri
Montana
New Hampshire
New York
Ohio
Oklahoma
South Carolina
Texas
Virginia
Washington
Wisconsin
Wyoming

- No employment information needed
- No tax return information
- Only rental cash flow (can be negative), 1-4 units, 5+ possible by exception
- Purchase, Cash-out, Refinance

★ 房地美和房利美核準的直接賣家；

★ 可內部審核，直接放款；

★ 放款額度從 10 萬到 500 萬；

★ 專精大額、出租，1-4 units，套現，低利率；

★ 出租屋現金流貸款計劃；

★ 一條龍服務，最快 10 個工作日完成；

★ 加州十個分公司，全美 26 州提供租賃屋現金流貸款計劃；

★ 德州兩個分公司：休斯頓、達拉斯

★ 奧斯丁即將開業！



聯繫電話：832-982-0868

Email address: info@gmccloan.com

GMCC 分公司地址：52 Sugar Creek Center Blvd #350, Sugar Land, TX 77478