

外国卖方转让美国不动产权益应遵照《1980 年外国不动产投资税务法案》(Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980, FIRPTA) 以及《2015 年保护美国人免受增税法》(Protecting Americans from Tax Hikes Act of 2015, PATH) 对其在所得税扣缴方面所做的修改。¹

卖方在以下情况下无法免于扣缴所得税：

- 卖方是外国个人
- 卖方是外国信托机构
- 卖方转让的是外国人遗产
- 卖方是外国合伙企业
- 卖方是外国企业
- 买方并不打算入住该不动产以将其作为主要居所，无论售价如何
- 买方确实打算入住该不动产以将其作为主要住所，而售价为 300,001.00 美元或以上

卖方在以下情况下能够免于扣缴所得税：

- 卖方是已归化的美国个人或已婚公民
- 卖方是持有美国绿卡的外籍居民
- 卖方是美国公司
- 卖方是符合资格的外国养老金计划
- 买方打算入住该不动产以将其作为主要住所，且售价为 300,000 美元或以下
- 卖方在成交前向托管方提供由 IRS 签发的扣缴豁免证明

买方需要为无法免于扣缴所得税的交易提供哪些表格？²

买方必须填写 IRS 表格 8288 和 8288A (如果适用) 并签名，然后连同扣缴的税款一起提交给 IRS。

卖方需要为能够免于扣缴所得税的交易提供哪些表格？²

卖方需要填写非外国卖方宣誓书 (Non-Foreign Seller Affidavit) 或申请表格 8288B 以获得扣缴证明 (如果适用)。相关文件必须对所有免于扣缴所得税的交易进行适当的记录。

成交准备

我的扣缴金额：

- 对于所有非入住不动产，为售价的 15%
- 对于价格介于 300,001 美元至 1,000,000 美元之间的所有业主自住不动产，为售价的 10%
- 对于价格超过 1,000,000 美元的所有业主自住不动产，为售价的 15%

成交后

支票须支付给美国财政部，并且上述文件应作为挂号信邮寄，邮寄日期/邮戳日期不得晚于托管结束后 20 天。

请勿寄往邮局信箱。IRS 要求仅向以下地址付款：

Internal Revenue Service, PO BOX 409101, Ogden, UT 84409

¹ 如未能遵守 IRS 的 FIRPTA 中有关扣缴税款的规定，可能导致买方有责任向 IRS 支付所要求的全部扣缴税款并缴纳罚款，其中可能包括针对目标不动产的 IRS 留置权。

² 建议买方和卖方在托管结束之前咨询他们的律师、税务专家和/或访问 IRS 网站 (www.irs.gov)，以针对有关税务表格和 515 号公告的任何问题寻求帮助。