Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396
微信 Owenyerealtor
网站 owenrealestatetx.com
邮箱 owenyerealtor@gmail.com
区域 大休斯敦地区

外国卖家 FIRPTA：15% 预扣别等过户当天

预扣不是最终税款，但必须在签约时就排进计划

外国卖家卖美国房，过户当天才发现被预扣 15% 就晚了：谁会被扣、哪些情形能减免、预扣证明怎么提前申请——签约时就把这件事排进计划。

外国卖家 FIRPTA：15% 预扣别等过户当天

签约时就判断

1. 规则是什么

外国人（税法意义上的非居民外国人或外国实体）出售美国房产时，FIRPTA 规则一般要求买方从成交总价中预扣 15%，由产权公司在过户后协助汇缴 IRS（表格 8288 / 8288-A）。这笔预扣不是最终税款，而是预缴：卖家报税时按实际应税所得多退少补。

2. 买方是预扣责任方

这一点买卖双方都要知道：依法负预扣责任的是买方。如果该扣没扣，买方可能要替卖家补上这笔税。所以卖家的身份属性要在签约阶段就问清、写进交易安排，而不是过户当天才在产权公司发现——临时发现，往往意味着过户延期。

3. 常见的例外与降低

买方买来自住、且成交价不超过 $300,000 的，一般可以免预扣；成交价在 $300,000 到 $1,000,000 之间且买方自住的，预扣率可降为 10%。卖家也可以提前向 IRS 申请预扣证明（Withholding Certificate，表格 8288-B），例如实际应税所得很低或无应税所得时，把预扣降下来甚至免除——但 IRS 处理需要时间，必须在签约后尽早启动，不能等过户前一周。

4. 非外国卖家，一份宣誓书即可

卖家签署一份「非外国人宣誓书」（Non-Foreign Affidavit），声明自己不是税法意义上的外国人，即可免除预扣，这是绝大多数本地交易的常规文件。注意判断标准是税务居民身份，不是护照或签证的外观：持有绿卡或满足居民测试的人，一般按税务居民处理；身份拿不准的，先让 CPA 确认，再决定要不要走预扣或申请证明。外国卖家同时想做 1031 交换的，也有相应的证明路径，两个安排要一起规划。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396
微信 Owenyerealtor
网站 owenrealestatetx.com
邮箱 owenyerealtor@gmail.com
区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成税务或法律建议；具体情形请以持牌 CPA 或律师针对您个案的意见为准。

欢迎转发给有需要的朋友。