

外国人在美置业可不容易

■本报驻联合国记者 袁 博

美国是一个移民国家,海外人士可以来美国投资或购置房产。虽然美国政府对外国人购买房产几乎没有任何法律上的限制,但在税收和贷款方面却执行着比对待美国人更苛刻的标准,并且某些高档公寓在购房资格审查上也令不少外国购房者望而却步。

“合作公寓”不“合作”

“一流的曼哈顿合作公寓”——这是一句在房产广告中的常见用语,总会令人联想起某个堡垒般的高档住宅区形象,要想顺利攻克那种地方不仅需要具备“不差钱”的经济实力,更要通过堆积如山的资料和令人胆怯的面试的两面夹击,才可将其纳入名下。

在纽约的房地产市场,国际买家几乎占了全部购房者的三分之一。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,美国人和外国人买房基本没有太大的区别,但却有一种房屋类型对国外投资人限制较多,也就是上文广告中提到的合作公寓,由于审查严苛,一般外国人不会购买。

近一个世纪以来,购买合作公寓一直是在曼哈顿拥有高档公寓的传统方式,占据所有可供购买公寓数的三分之二。合作公寓由公寓公司拥有,购买合作公寓,其实是购买该公司的股份,以股东身份享有“产权租赁权”,并且购买合作公寓单位没有屋契,只有一份股票证书。通常购买的公寓越大,则表明购房者在该公司拥有的股份越多。

很多合作公寓不卖给外国人,购买者需要有美国居民卡或美国公民才行。而且大多数合作公寓要求股份持有人把公寓作为他们的主要居所,虽然也允许一到两年的转租,但是承租人必须提交正式申请,并且通过合作公寓的董事会(类似业主委员会)的面试和资格审查。购买合作公寓必须得到董事会批准。所有的潜在买房子都必须提交“董事会审批文件组合”,其中包括购房申请、个人推荐信和专业推荐信,以及详细的收入和资产信息等。

在购买合作公寓之前,投资者都要进行一个“购房申请”程序,主要目的是让合作公寓的管理委员会对潜在购房者做一个背景调查,包括资信证明、工作背景等。这一程序主要保障现有单位住户的利益,为整个居住环境和邻里之间做好信用防线。合作公寓的购房申请一般包括面试环节,以便询问与购房者提供的信息有关的问题。董事会在面试时可依据其公司的管理理念,甚至是董事会对个人生活环境的喜好而拒绝申请者。董事会可批准或拒绝任何申请人,而不必说明理由。比较极端的案例包括摇滚乐队成员被拒因为会吵到邻居;有三名幼龄儿童的家庭被大多是老年空巢家庭的大楼拒绝;甚至有律师被拒因为担心其动辄起诉等。

纽约最大地产公司霍尔斯特德的从业人士肖红告诉记者,从法律层面讨论,“购房申请”是这类合作公寓买卖的必经程序之一,一旦被董事会拒绝则交易不成。投资者对购房申请难易程度的考量,不应仅限于自己购买时通过董事会审核的几率,也应考虑到未来出售时该审查程序过于繁琐困难而对潜在买家的影响。而且合作公寓不仅购买手续复杂,而且还有转租限制(也就是说不能随意出租给其他人)。

据美国《华尔街日报》报道,法国政府两年前为其常驻联合国大使德拉特在纽约市购买官邸时遭到拒绝。报道称,德拉特相中一套市价720万美元的曼哈顿豪华公寓,却遭到邻居业主反对,理由是这处公寓可能被用于举办喧闹的名流社交活动。根据公寓所属大楼的业主委员会要求,德拉特如果入住公寓,必须确保在住所举办的聚会、接待等社交活动低于一定数量。这项交易最终由于业主委员会的反对而没能成功。

卖房缴税可不是段子

从购房手续来讲,所有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。许多银行和贷款机构有提供给外国人的贷款计划,但利率和贷款金额以及提供的材料有些不同。外国买家想要取得购房贷款,条件比美国人更加苛刻。一般来讲,贷款机构要求外国买主缴纳的首付为房价的50%,大大高于美国人的20%,而且贷款利率也会比较高。现在美国购房贷款利率低于4%,但是外国买家通常以投资为目的,所以他们拿到的利率会在5%甚至更高。

从税务的角度来看,外国人买房同样可以享受许多税务减免政策。只要这些外国人在美国购房,比如买房自住,申请了贷款,那么年终可以申请地稅和貸款利息的抵扣;还有买房投资的外国人,有出租收入,年终报稅时也可以将一些费用进行稅务抵扣。

外国人出售美国房产与美国人一样,同样需要繳納“資本利得稅”。美国人自己出售房产时,获利的部分是要納稅的,尽管有一定的免稅額度,稅率可能高达25%,外国人在美国购置房地產之后出售获利的部分也要納稅。但与本地人不同的是,外国人在出售房产时需要“預扣”資本利得稅。

由于担心外国人在美国房地产市场上买进卖出,赚了差价后没交稅就走

人了,而美国稅务局无法跨国追討,美国国会早在1980年便制定了“外国人房地產投資稅收法”,規定“外国个人或公司在出售位于美国房地產时,需要繳納房款10%作为所得稅預扣款”。据肖红介绍,近些年为打击“炒房团”,美国政府还大幅上调外国人在美出售房产时的預扣稅。根据全美房地產协会报告,外国人在美出售30万美元以上房产,需繳納的預扣稅去年2月起从10%

涨至15%,并且預扣稅是指卖房成交价的百分比,而非所賺的差額部分。

因此,在美国出售房地產不管是否盈利,都将被扣留成交价的10%-15%。这笔钱由买方截下,在成交后的20天内上交國稅局。买方如果没有依法預扣这笔稅款,房屋全額成交,会面临1万美元的罰款。如果外国業主以后据实報稅(这种情况大部分是因为賣主发现預扣款多于应繳納的稅款),國稅局扣除

稅款后再退还剩余部分;如果賣主没有報稅(这种情况大部分是因为賣主发现預扣款还不够繳稅),國稅局就没收这笔預扣款。

另外,外国人在美国的房产在转让时需要交贈与稅或遺產稅。美国身份的居民也有这两个稅,但每个人一生有543万的免稅額度,夫妇的免稅額高达1086万美元。但是外国人在美国財產进行贈与或繼承时,免稅額只有6万,6

万以上要繳納40%的贈与稅或遺產稅。

对于金額巨大的投資型房产,贈与稅和遺產稅的涉及數額可謂驚人。曾有一位投資者在曼哈頓購置了一套價值千萬美元的房产,不料两年后这位房主因車禍去世,房产由其子繼承。根据美国法律规定,联邦稅局需要征收40%的遺產稅,紐約州也要征收10%的遺產稅,其子无奈只好卖掉房产來繳稅。

(本報紐約4月5日專電)



美国加州一处待售房屋前竖立着售房广告。随着楼市回暖和经济复苏,越来越多的外国人开始买入美国房产。

东方 IC

日本房市并非看上去那么美

■本报驻东京记者 丛云峰

近年来,随着国内富裕阶层的不断扩大,不少中国人看上了日本宜人的自然和居住环境以及较好房屋质量等,抓住日元贬值的机遇到日本投资购置不动产。据仲量联行的调查显示,外国人购买日本东京房地产的比例,在2012年只有10%,2013年增加到12%,2014年达到19%,现在更是突破了20%的大关,其中尤以中国人最多。

中国人爆买日本房地产,主要是认为日本的房价与现在中国的上海、北京、深圳等一线城市相比实在是太便宜了,而且包括房屋和土地本身都是私人永久产权。以记者所住的目黑区目黑站附近为例,作为东京的一等地,前一段时间某一房产公司发售的一栋四室一厅的三层小楼,带地皮的售价只要7980万日元(约合480万人民币)。相对房价最高的东京,日本其他地区的房价更便宜,北海道千岁市就专门开发面向中国人销售的独栋别墅,2000万日元一套,未完工就销售一空。

为吸引海外资金对日本房地产的投资,近年来日本对海外人士购房的政策越来越宽松,不限身份、不限购、不限贷,且永久产权。外国人在日本房地产只需要三个证件:身份证件、身份证件公证书和委任状。如果是亲自购房只需要身份证件公证书即可,如

果委托中介机构办理,那么就需要一份授权委托书。然而,即使日本房价如此有竞争力,政策也相对宽松,但若有人问在日本买房好不好,记者采访诸多在日华人房地产业者均给出如下建议:如果有日本长期签证或希望在日本常住的话,那就买;如果只是投资,还是要三思而行。因为日本房地产远不像看上去那么美,其中还有很多外国人甚至非专业人士不知道的真相。

买卖房产时税率高得惊人

首先,在日本购买房地产需缴纳各种费用,买完之后还一直会有各种费用相伴,这跟目前国内买完就近乎一劳永逸的房产政策并不一样。日本对土地、房屋等固定资产,不仅在取得时要交稅,占有使用期间和出售转让时也要繳納稅金,其中占有使用期间的叫“固定資產稅”,每年征收,是大头。稅率根据地区不同,会有很大差异,高级住宅区和东京都中心地区的稅率尤其高。

其次,日本房产的遺產稅非常高,当今皇后美智子的家人就曾经以房产作为遺產稅抵押給國家。日本的遺產稅稅率高于歐洲國家,略低于美国,基本上到孙子辈时房产就没有了。此外,日本对当地人购买个人自住房产的貸款和減稅等优惠政策,除了有長期簽証或是永住身份,一般外国人是享受

不到的。简单归纳,日本购买不动产有如下稅費:1.購入不动产时,要根据固定资产的交易价格一次性繳納4%的交易稅(自用住房较低,为3%);2.到政府部門登記备案要繳納登記稅(一次性);3、不动产交易时要繳納印花稅(一次性);4、遺產稅和贈与稅。除对配偶有些照顧、子女次之外,稅率較高,最高可達到55%(一次性);5、固定資產稅(每年交)为市值的1.4%;6、当出让不动产时,未滿五年的,需繳納的所得稅和居民稅分別为差价的30%和9%,超过五年则为15%和5%。

租房市场已呈供过于求之势

日本泡沫经济破灭后,土地神话早就崩溃了。特别是随着近年来日本少子化问题越来越严重,房屋的空置数惊人。现在全国的空置房屋数达820万户,连人口最集中的东京都有近82万户,而且空屋还在增加中,据推算到2020年日本房屋空置率可能将达到惊人的40%,而没人住的房子不会涨价,只会掉价。因此日本人常说不动产不是资产,甚至会被称为“负资产”。

同时,日本房屋的折旧率很高,独门独院的小楼一般是木质结构,20年以后价值就近乎于零(当然土地价值依然存在)。如果是公寓楼,折旧率会慢一些,但一般十年左右也要进行

一次大修,大修的费用就来自主业平时繳納的不菲的修繕費。如果房龄达到50年,业主会协商后决定重建,这笔大钱也要由业主平均负担。因此,投资日本房产期待日后会保值或倒房賺錢,基本很难实现。

此外,许多外国人投资日本房产是期待房租收入,认为目前日本房产的租售价比达到了4%-5%。但就如上面说到的,现在日本因人口减少导致房屋空置率高,租房市场已呈供过于求态势,加上日本在2014年5月将房屋空置稅率提高了六倍,导致大批房屋投入出租市场,从去年开始房租的平均价格就开始下跌,购买日本房产后通过收租賺錢也并不容易。而根据日本稅法,投资日本房产的海外人士,会被认定为“非居住者”,非居住者拥有的不动产在通过中介公司对外出租时,中介公司应该有义务去代业主繳納源泉稅,而且稅率高达20.42%。这属于个人收入繳納稅种,而非房地產稅种,因此在日本购买房产时,房产中介机构通常不会对顾客说明。

还有,很多外国人选择投资日本房产,是希望先收租保值,然后养老时到日本去居住,但这可能很艰难易达到。在日本无法通过购买房产来拿到长期签证,想要长期签证就必须通过在日本工作、留学或者投資創業等申請。

(本報東京4月5日專電)

匈牙利正成为欧洲房价洼地

■陈恒富

去年12月,中国华侨李明亮(化名)花4100万福林买下了他在匈牙利的第十三个二手物业,平均每平米58万福林(42.2福林约合人民币1元)。

“连续涨了三年,现在六区安德拉什大街附近的房子太贵了,比我刚入手时高了近80%。”李明亮感叹道。不过他也承认,尽管价格上涨,但布达佩斯的房子依然存在合理的投资回报比。“4100万的房子,每月租金25万福林,税后年回报在5.5%-6%左右,高过国际公认的5%合理标准线。”他说。

三年前,做服装批发的李明亮,明显感受到了市场的寒意,HM、ZARA等快时尚品牌,以摧枯拉朽之势占领了布达佩斯的各大商场。“我们从国内拿的批发价,都比HM贵,你说这生意怎么做?”李明亮果断离开了服装行业,开始重仓仓入房地产行业。当时,布达佩斯市中心六区的老公寓楼,每平米单价在1000欧元左右。李明亮一口气吃进了七套公寓。

在这个过程中,李明亮开始预感市场会升温。他的预测来自四方面因素:首先,是匈牙利经济逐渐走出经济危机的影响,其国人购买力正在恢复。

2008年席卷世界的金融风暴,同样对匈牙利形成了重大打击,楼价坠入谷底。一直到2013年底2014年初,市场才开始慢慢复苏,价格稳步有升。其二,大量俄罗斯买家开始涌入,卢布大幅贬值让俄罗斯人有了危机感,部分富人开始将资产配置的房子落在布达佩斯楼市里。其三,自2013年开始,匈牙利开放了“国债移民”,数千个中国家庭办理了该项目,其中相当部分家庭购买自住房产和投资房产。其四,由于布达佩斯楼价只相当于西欧国家主要城市楼价的30-40%,不少德国人、奥地利人都过来寻找投资洼地。

市场的发展印证了李明亮的预测。在这四重因素的交互作用下,布达佩斯的楼价开始了快速上涨。据匈牙利著名地产中介DUNA house经理加博雷先生估计,从2014年到2016年,市中心的公寓涨了60-80%不等,有些顶级公寓甚至涨了100%以上,而郊区的别墅也有了30-50%的涨幅。经过三连涨之后,布达佩斯的楼价甚至超过了经济危机前的水平,创下了历史新高。现在,布达佩斯市中心新开发的公寓,基本都是每平米百万福林起步。

然而,一片红火依然不能掩盖布达佩斯楼价严重分化的事实。由于区

域发展失衡,加上房子质量不同,布达佩斯楼价差异悬殊。2016年底,Penzcentrum.hu网站对布达佩斯将近11000套新建房产的单价进行比较,发现最便宜的公寓仅为每平方米29万福林,而最昂贵的房产价格则达到每平方米165万福林,为前者的5.7倍。

楼市如此鱼龙混杂,外国人在匈牙利买房,如何练就一双金睛火眼?国债新移民陈先生总结了一条“四多一必”铁律。“四多”分别是:多看(通过大量看房了解行情,做到心里有数)、多听(多方打听口碑,物色靠谱中介)、多查(通过房产网报价系统核对信息,确认中介没有擅自提价)、多写(签合同同时遵循“先小人后君子”的原则,把能想到的细节都写进合同)。“一必”即必请律师,签署合同前一定要律师介入。有他把关,房产交易就会沿着规范轨道进行。买房人可以提出使用自己的律师,律师的主要职责是核查产权所属,确认物业是否有债务或纠纷,起草买卖合同,到土地局完成最终过户。

所有外国人在匈牙利进行物业投资,首先必须知晓禁区的存在——不能购买耕地和受到保护的 land。即便不是禁区,购买普通不动产(公寓、别墅、写字楼、商铺等),也并非想买就

买,需要申请购买许可证。在无犯罪记录的前提下,许可证几乎百分百能申请下来,一般在4-6周内可落实。

匈牙利Othon Centrum房地中介商信贷中心的首席执行官拉绍洛对媒体称,通过贷款在匈牙利首都买房者的比例约占20%。而匈牙利中央银行的数据显示,买房的貸款利息大約为5.64%。没法提供工作和收入证明的外国人,一般很难申请到貸款。

在匈牙利购买一处房产,除了购房款之外,还有几項費用需要買家支付。第一是印花稅,房产价值10亿福林(相当于人民币2400万元)以下部分按照4%交纳,超过10亿福林的部分按2%交纳。除了一次性的印花稅,匈牙利每年无需繳納房產稅或物業稅。第二是律師費,一般是購買价的0.5-1%,可以和律師討價還價。第三是外國人申請購房許可印花稅,千元人民币左右。此外,如果房產交易過程涉及中介,则由賣方支付全部中介費。

在尊重價值規律基礎上,買入合資產,長線持有,慢慢享受產出。“我準備將這些物業改造造成小酒店,同時安排兒子到瑞士學酒店管理,畢業后接管這些物業,讓它們傳承下去。”在匈牙利闖蕩了十几年的李明亮表示。



《旁观者》4月1日

新欧洲

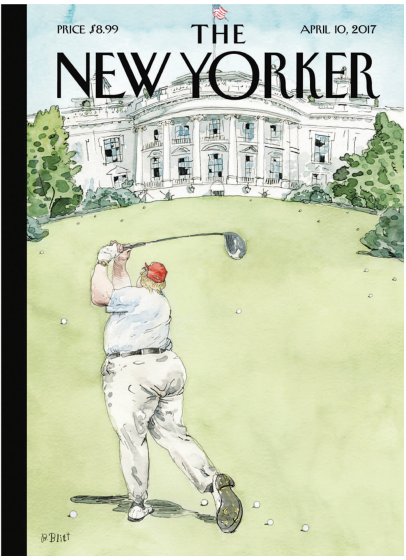
2019年3月29日,英国女王或许将邀请欧盟27国首脑共聚晚餐,庆祝欧盟与英国建立了全新的双边关系。今年3月29日,英国触发《里斯本条约》第50条并进行脱欧谈判,这两年的谈判过程一定会充满变数,甚至很丑陋。不过,英国既然选择结束这段失败的关系,就应该勇敢面对外界的批评与质疑,并重新开启与欧洲全新的合作。



《经济学家》4月1日

特朗普 70 天

入主白宫70天后,特朗普深陷泥潭。3月24日,特朗普遭遇了执政以来的最大挫折——“奥巴马医保”的替代品“新医保案”流产。与此同时,他对穆斯林国家的入境限制令被法院叫停,外界对于他与俄罗斯之间的合作也从未停止过质疑。美国,从来没有哪一位总统在其第一个任期内就如此早期遭遇重重麻烦。



《纽约客》4月10日

破碎的窗户

本期封面上,特朗普费力气地打着高尔夫,远处白宫窗户的玻璃都已破碎。“我认为应该用笨蛋(duffer)来定义这个不擅长打高尔夫的人,”本期封面创作者巴厘·布莱特表示,“当我看到总统先生将美国政治的玻璃窗打破,第一个映入我脑海的词就是它。”

一周数字

16.791 吨

新西兰南岛一家农场近日小麦丰收,每公顷产量16.791吨,创造了小麦单位产量新的吉尼斯世界纪录。2016年4月中旬,农场主沃森夫妇播种小麦;今年2月,小麦丰收,单位产量超过先前由英国一家农场创造的每公顷16.519吨的世界纪录。

13.2%

巴西地理统计局最新公布的数据显示,去年12月至今年2月,巴西失业率高达13.2%,为2012年使用新统计方法以来新高。数据显示,在这三个月里,巴西全国失业人口为1350万。