

卖房省税 · 自查表

卖房之前先自查一遍——那笔常被忽略的免税额,别白白多交税

华人美国通 · meiguotong.us 出品 | 可打印,逐项打钩使用

对很多长居华人家庭来说,房子既是家,也是这辈子最大的一笔钱。退休了要不要卖掉住了二十年的大房子?搬去别的州先卖还是先买?卖房赚的这笔钱,又要交多少税?

这里面藏着一笔很大的、却常被忽略的**自住房增值免税额**——用好了能省一大笔,踩错了(住得不够久、出租过、搬走太久)就白白用不上。这份自查表,帮你在挂牌之前先把关键点过一遍。

一 · 先算清:你卖的到底是「赚了多少钱」

- ☐ 分清「售价」和「增值」:要交税的是增值(卖价减去成本基础),不是整个售价。
- ☐ 算清你的成本基础:买入价 + (历年的装修、加建、改良支出)——基础越高,应税增值越低。
- ☐ 翻出并保存好这些年的装修、翻新、加建的收据与记录——这些能实打实降低你的应税增值。
- ☐ 分清短期与长期持有:一般持有越久,资本利得的税务待遇越有利(具体以当年规定为准)。

△ **关键:** 很多华人只记得买入价,忘了几十年间的装修改良其实可以计入成本基础、拉低应税增值。记录留得越全,越省税。

二 · 自住房免税额:你不符合条件

- ☐ 了解「主自住房豁免」:满足拥有并自住的年限条件后,卖房增值有一笔可观的免税额(单身与夫妻额度不同)。
- ☐ 自查自住年限:通常要求在卖房前的一段时间内、累计自住满一定年限——先对照自己的居住时间。
- ☐ 留意「出租过」的影响:房子若曾出租或部分商用,可能影响豁免资格与金额。
- ☐ 留意「空置太久」的影响:搬走后长期空置或出租,可能让你失去自住豁免资格。
- ☐ 夫妻情况:配偶双方是否都满足自住条件,会影响可用的免税额度。

△ **特别注意:** 自住豁免的具体额度、年限与例外规则较复杂且逐年可能调整,本表只帮你判断「大概不符合、有没有风险点」;精确额度与你的适用情况,务必专业测算。

三 · 搬州卖房:顺序和时机也是钱

- ☐ 决定「先卖后买」还是「先买后卖」:前者资金从容但可能过渡租房,后者看中就下手但可能背两套房贷。
- ☐ 留意搬走对自住豁免的影响:先搬走、房子空置或出租太久,可能影响豁免资格——卖的时间点很关键。
- ☐ 两州税负差:离开高税州、搬入低/无税州的,搬家与卖房的时机影响当年的州税。
- ☐ 资金衔接:卖房款到账时间、下一套的首付来源、过桥安排,提前规划。

⚠ **特别注意:** 退休换州卖房,「先卖还是先买」「哪年卖」不只是生活安排,直接牵动自住豁免与州税——顺序和时机本身就是钱。

四 • 跨境与特殊情况(华人常见)

- ☐ 在中国也有房产:境内房产的出售、汇出与美国申报,与美国卖房要一并通过盘考虑。
- ☐ 房子涉及境外资金或共有人:资金来源、共有产权都可能影响税务处理。
- ☐ 考虑把房子留给子女:出售、赠与还是继承,税务后果差别很大(涉及成本基础与传承)。
- ☐ 投资房/出租房出售:不适用自住豁免,另有一套规则,别与自住房混为一谈。

⚠ **特别注意:** 涉及中美两头房产、或想把房子传给下一代时,卖、赠、继承三种方式的税务后果差异极大,别凭感觉决定。

何时该找专业人士

以下情况,卖房前值得先做一次专业测算,别自己拍脑袋:

- ☐ 房子增值较大、或持有多年,免税额是否够用、要交多少税拿不准。
- ☐ 曾出租、空置、或搬走已久,担心影响自住豁免资格。
- ☐ 退休换州,纠结「先卖还是先买」「哪一年卖」最省税。
- ☐ 涉及境外房产、境外资金,或考虑把房子传给子女。

本自查表仅供教育与参考之用,不构成法律、税务或房地产投资建议。税法、豁免额度与各州规则可能随时变动,各州规定亦不相同。在做出任何决定前,请咨询持牌专业人士。雅商顾问公司不对依据本表所作决定承担责任。

关于苏丰原 (Brian B. Su) 与美国雅商顾问公司



苏丰原 Brian B. Su

雅商顾问公司创始人 · 旅美 36 年 · 跨境咨询十七年

现任美国纳斯达克上市公司独立董事,数百场中美研讨会主讲。三十多年扎根美国、横跨中美,既懂中国企业的决策逻辑,也熟悉美国政府、监管体系与地方资源的真实运作。

美国雅商顾问公司 (Artisan Business Group, Inc.)

雅商顾问 2009 年创立于美国伊利诺伊州首府斯普林菲尔德,是一家专注美亚跨境决策的精品咨询机构。真正棘手的跨境问题,往往卡在传统管理咨询与律师事务所之间那段地带——前者给方向,后者管条文,而中间那些既要懂商业、又要懂政策、还要落地执行的事,常常没人真正负责。雅商做的,就是把这段地带打通。

十七年来,我们的客户横跨科技、制造、房地产、物流、金融服务、医疗健康、教育等行业,遍布北美、大中华区、东南亚、欧洲及中东。他们找到我们,往往因为面临同一类问题:地缘政治在变、监管政策在调、市场信号纷繁复杂——需要有人帮他们理出清晰的脉络,明确该在哪里投、如何进场、找谁合作、何时进退。

下一步:让苏总帮你把卖房这件事,按你的情况算清楚

- 有具体问题? 微信扫码加苏总:[brianbsu](https://www.brianbsu.com)
- 预约一对一咨询: 每小时 \$299,卖房前先帮你测算省税空间
- 更多免费工具与文章: meiguotong.us
- 雅商顾问官网: www.artisanbusinessgroup.com



微信 brianbsu