

DAVIS MALM & DAGOSTINE P.C.
律师事务所

美国住宅房地产外国投资者税务指南



目录

一 概述	2	六 美国赠与税	8
二 美国税制	3	A. 美国人	8
A. 美国人	3	B. 非居民外国人	8
1. 基本规定	3	七 美国赠与税策划	9
2. 美国人	3	八 美国居民的所得税	10
3. 美国国内公司	3	A. 个人所得税率	10
4. 美国国内信托机构	3	B. 公司所得税税率	10
B. 非居民外国人 (“NRAS”)	3	C. 信托资产和财产的所得税税率	11
三 遗产税	4	九 非居民外国人的美国所得税	12
A. 美国人	4	A. 美国来源收入	12
B. 非居民外国人	4	B. 美国所得税的特征	13
四 美国遗产税对房地产所有 有权结构的影响	5	十 美国所得税对房地产所有权结 构的影响	15
A. NRA直接所有	5	A. 外国公司	15
B. 国内 (美国) 公司	5	B. 母公司为外国公司的美国公司	15
C. 外国公司	5	C. 外国不可撤销信托机构	15
D. 美国国内信托机构	5	D. 有限责任公司	15
E. 不可撤销外国信托机构	5	十一 资本收益的FIRPTA税	16
F. 可撤销或让与人外国信托机构	5	十二 总结	17
G. 合伙权益	5	关于 Davis Malm	18
五 美国遗产税策划	6		
A. 外国公司	6		
B. 母公司为外国公司的美国公司	6		
C. 外国不可撤销信托机构	6		
D. 母公司为外国不可撤销信托 机构的有限责任公司	7		

更新于2016年2月。

一 概述

美国的所得税法有许多门道，毫无防备的外国投资者很容易陷入其中。本指南旨在协助美国房地产的外国投资者了解，美国遗产税、赠与税和所得税规则对其投资的影响，以及尽量减少美国税款的策划机会。

在适当法律建议的帮助下，外国投资者应能：

- 在投资中避免美国遗产税和赠与税；
- 避免投资总收入30%的预扣税；
- 尽量减小投资净收入的年度美国所得税负债；
- 和
- 尽量减小出售投资的潜在资本增益。

二 美国税制

A. 美国人

1. 基本规定

美国人在世界范围内的收入均需缴纳美国所得税;属于美国居民的个人在世界范围内的资产均需缴纳美国遗产税、赠与税和隔代转移税 (“GST”)。

非美国人士只需就其在美国获得的收入缴纳所得税;属于美国居民的个人只需就其位于美国的资产缴纳美国遗产税、赠与税和 GST 税。

2. 美国人

美国人包括美国公民(包括在美国和外国具有双重国籍的人)、美国居民,无论是否具有美国国籍。

为了美国所得税之目的,美国居民包括现居美国的“绿卡”持有者(或其他合法永久居民)。“实际居住”在美国的人也属于美国居民。“实际居住”是指:(a) 一个日历年内在美国居住 183 天;(b) 一个日历年内在美国居住至少 31 天,且当年及之前两年平均每年在美国居住 121 天以上;或(c) 某些情况下选择被分类为美国居民。对于暂居美国的人士,税法规定了许多除外情况。

为了美国遗产税之目的,采用了不同的标准:无论个人是否在美国居住以及是否拥有“住所”。个人无限期地住在一个国家,并且无意迁到另一国家,即视为在该国拥有住所。

3. 美国国内公司

在美国成立(通常按照州法律)的公司是美国人。

4. 美国国内信托机构

信托机构如果:(a) 其管理受美国法院的优先管辖,并且(b) 一名或多名美国人有权控制该信托机构的所有重大决策,则该信托机构是美国人。

B. 非居民外国人(“NRAS”)

不是美国人的女士即为非居民外国人。NRA 包括外国个人、外国公司、外国房地产与信托机构。

三 遗产税

A. 美国人

美国公民或居民的房地产,需要根据被继承人死亡时在世界范围内拥有、或者具有一定权利或权力的有形和无形财产的价值,缴纳遗产税。2015年现行遗产税率为,超过534万美元免税额的应税赠与,按照40%的税率征税,该金额每年都会根据通货膨胀调整。美国房地产还可以从应税遗产中减去配偶扣除额,该扣除额等于留给未亡配偶的财产价值。计算遗产总额时,还包括被继承人终生应税赠与的数额。请参阅下文第六部分。

B. 非居民外国人

NRA的遗产总额包括被继承人死亡时在美国拥有权益、或具有一定权利或权力的全部有形和无形财产(“美国财产”)。

NRA的应税遗产税率为,超过\$60,000免税额的遗产价值的26%到40%不等(40%的税率适用于价值超过100万美元的应税遗产)。此外,NRA的遗产一般不允许享受配偶扣除,除非未亡配偶为美国公民。应税赠与不包括在遗产总额内,而是单独计税。请参阅下文第六部分。

NRA的遗产所含美国财产有:(i) NRA拥有或控制的美国房地产;(ii) 美国公司的股票;(iii) 美国人的债券(某些银行存款和“投资组合收益”除外);(iv) 在美国合伙公司内的权益;和(v) 在美国信托机构内的权益(下文详述)。人寿保险收入,即使是由美国保险公司支付,也不包括在NRA的遗产内。已支付的赠与税可以抵免遗产税。

美国与一些国家具有税收协定,可能限制对NRA的遗产征收的美国遗产税金额*

马萨诸塞州对其范围内的房地产和个人有形财产征收遗产税。税率为0.8%到16%不等;如果遗产总额为100万美元或更低,则无需申报遗产税。美国其它州也对NRA遗产征收遗产税或继承税(即所谓的“死亡税”)。该等税种的税率低于美国遗产税率,但是在计划投资美国房地产时不可忽视。

* 美国与以下国家具有遗产税协定:澳大利亚、奥地利、加拿大、丹麦、芬兰、法国、德国、希腊、爱尔兰、意大利、日本、荷兰、南非、挪威、瑞士和英国。

四 美国遗产税对房地产所有权结构的影响

A. NRA 直接所有

NRA死亡时直接拥有的美国房地产需缴纳美国遗产税(以及任何适用州的死亡税)。

B. 国内(美国)公司

NRA 死亡时在美国公司拥有的股份需缴纳美国遗产税(以及任何适用州的死亡税)。

C. 外国公司

NRA 死亡时在外国公司拥有的股份需缴纳美国遗产税(以及许多州的死亡税)。

D. 美国国内信托机构

NRA 在美国信托机构内拥有的受益人权益 须缴纳美国遗产税(以及任何适用州的死人 税)。

E. 不可撤销外国信托机构

外国信托机构在信托人死亡时拥有的美国财产 无需缴纳美国遗产税(或许多州的死亡 税),除非 (a) 该信托为“委托人信托”,或(b) 信托人在死亡 时对信托机构拥有某些保留的 权力或权益。

F. 可撤销或让与人外国信托机构

如果NRA有权撤销信托,或死亡时对信托机 构持有的美国财产具有任何上述权力或权 益,则需 缴纳美国遗产税(以及任何适用州 的死亡税)。

G. 合伙权益

如果合伙企业在美国运营或持有美国资产, 则在合伙企业的投资可视为美国财产;税法 对于 这种情况未做规定。

五 美国遗产税策划

在大多数情况下,外籍人士被分类为 NRA 而不是美国居民对其更有利,因为遗产税仅适用于 NRA 在美国的财产,而非世界范围内的财产。但是,534 万免税额和配偶扣除额可以保护许多外国居民,和美国居民一样免缴遗产税。如果外籍人士的部分财富位于美国,则寻求美国居民身份,实属遗产税策划的上策。

显然,计划投资美国房地产的 NRA 希望避免作为个人直接拥有房地产,或通过美国公司、美国信托机构、可撤销的外国信托机构或美国合伙公司间接投资。因为在每一种情况下,他都将拥有美国财产,死亡后需要缴纳美国遗产税。但是通过外国公司或外国不可撤销的信托机构进行投资则不会产生这种结果。

A. 外国公司

通过外国公司投资的外国投资者无需缴纳美国遗产税(以及大多数州的死亡税)。但是,通过预扣税或“分公司利润税”(在下文第九部分第(B)(4)条详述)征收的所得税,也可能选择将外国公司排除在外,除非具有优惠税收协定。

B. 母公司为外国公司的美国公司

外国公司所有的美国公司购买产生收入的房地产时,可以享受美国优惠所得税和遗产税待遇。这种结构能够同时避免遗产税和分公司利润税。

C. 外国不可撤销信托机构

另一个有利的遗产税结构是,美国房地产由不可撤销的外国信托机构拥有,特别是不产生收入的房地产。在这种情况下,必须注意 (a) 要在非美国管辖的范围内成立信托机构,或避免指定美国受托人控制信托机构的重大决策(以避免被分类为美国信托机构),并且 (b) 要限制委托人在信托机构内对美国房地产的权力。

D. 母公司为外国不可撤销信托机构的有限责任公司

采用外国不可撤销信托机构形式的一个弊端是,受托人对信托机构的全部债务不是有限责任(不同于公司)。避免这种问题的一个方法是,由信托机构成立一个美国独资有限责任公司(“LLC”),以拥有房地产。

LLC是美国所有权实体的一种常见形式,几乎所有美国的州都允许。它将所有者(“成员”)有限责任的诱人特点和成员或指定“经理”的管理结合在一起。不可撤销的外国信托机构由此可以创建全资拥有的LLC,作为美国房地产的所有者,从而为受托人和受益人提供有限责任保护,使其采用熟悉的美国实体形式与美国合同方进行交易。

LLC有个纳税特征非常有利:单人拥有的LLC被视为“豁免实体”,在征收美国所得税时,美国国税局将其按照不存在处理。美国税务法院最近的一个案例显示,单人成员LLC的成员权益,在遗产税和赠与税上可能被视为单独的美国实体,但是不会致使外国不可撤销的信托公司则缴纳遗产税或赠与税。

通过单人成员的LLC拥有房地产,也是对信托机构所有者的身份进行保密的良好方式。

六 美国赠与税

A. 美国人

美国人在世界范围内赠与的资产需缴纳美国两边赠与税。赠与税只针对赠与人征收;受赠人无需就收受赠与缴纳赠与税或所得税。应税赠与的税率,根据在世界范围内进行的赠与的公平市场价值,为18%(不超过\$10,000的应税赠与)到40%(超过100万美元的应税赠与)不等。对于非信托当前利益的赠与,每位受赠人每年具有\$14,000(2015年)的免税赠与额度;夫妻可以选择进行联合赠与(夫妻二人各占50%)。遗产税除外,终生免税额度可达543万美元。赠与包括低于公平市场价值的“廉价出售”;超过公平市场价值的视为应税赠与。给可撤销信托或委托人信托的赠与不属于应税赠与,但是信托的委托人需就该等资产缴纳遗产税和所得税。赠与不可撤销信托机构的财产需缴税,且不能享受每年\$14,000的当前利益赠与免税额度。赠与配偶的财产无需缴税。

B. 非居民外国人

非美国居民的外籍人士需就美国的有形个人财产和现金缴纳美国联邦赠与税;美国的房地产需缴纳赠与税;公司股票和合伙权益无需缴纳赠与税。根据通货膨胀情况调整后,每位受赠人每年可免税捐赠\$14,000;不允许夫妻联合捐赠,除非夫妻一方为美国人。赠与配偶的财产无权享受配偶扣除,除非配偶为美国公民,但是赠与非美国公民的配偶的财产,每年可以享受根据通货膨胀情况调整后的免税额度(2015年的免税额度为\$140,000)。终生赠与不可享受其它豁免,但已缴纳的赠与税可以抵免遗产税。

由于赠与税仅适用于有形美国财产,所以不适用于赠与的外国公司股票或其它有形财产;美国仅有少数州征收赠与税;美国税收协定可能限制美国赠与税的税额。

七 美国赠与税策划

直接所有的美国房地产可以避免赠与税。股票、债券、银行存款和合伙权益属于“无形财产”,无需缴纳赠与税。通过在一家公司或其它实体内持有房地产(或其它有形资产)、并将公司股票用作礼物,通常可以避免赠与税。

让与人为获得美国房地产成立的美国或外国公司无需缴纳赠与税。为拥有房地产成立的外国信托机构可能需要精心策划。如果信托机构由 NRA 在美国捐赠给该信托机构的现金资助,则可能被视为应税赠与。

八 美国居民的所得税

A. 个人所得税率

2015 年,个人联邦所得税按照税级分为 10%、15%、25%、28%、33%和 39.6%。税级的不同取决于纳税人的状态是单一纳税人、夫妻纳税人联合申报、或未亡配偶、户主或夫妻各自申报。39.6%的最高税率(2015 年)适用于以下情况:

个人所得税最高税率(2015 年)

状态	应税所得
单一纳税人	\$413,200 以上
夫妻联合申报	\$464,850 以上
未亡配偶	\$464,850 以上
户主	\$439,000 以上
夫妻各自申报	\$232,425 以上

自 2013 年起,开始对以下两者中的较小者征收 3.8%的“净投资所得税”:(i) 投资所得和 (ii) 超过起点金额(联合申报为\$250,000;单独申报为\$125,000)的调整后总收入。“投资所得”包括 (i) 利息、股息、年金、版税和租金的总收入,业务或经营所得除外;(ii) 被动经营收入;和 (iii) 财产处置的净收益,非被动经营收入的业务或经营所用的财产除外。

B. 公司所得税税率

公司所得税实行分级制,如下所示:

公司所得税税率(2015 年)

应税所得	税率
\$0 to \$50,000	15%
\$50,000 至\$75,000	25%
\$75,000 至\$100,000	34%
\$100,000 至\$335,000	39%
\$335,000 至 10,000,000	34%
\$10,000,000 至\$15,000,000	35%
\$15,000,000 至\$18,333,333	38%
\$18,333,333 及以上	35%

税额是逐级累计的,因此,\$100,000 的应税所得需缴纳公司税\$22,250(15%税级的为 \$7,500,加上 25%税级的\$6,250 和 34%税级的\$8,500),实际税率为 22.5%。

C. 信托资产和财产的所得税税率

信托机构被视为独立的应税实体,但是有权扣除实际分配给受益人的收入。受益人应就其已分配收入,按照上文第八部分(A)条所述的普通个人所得税税率缴税。

信托机构的未分配收入,按照下表所列的分级税率缴纳美国所得税:

信托机构所得税税率(2015年)

应税所得	税率
\$0 至\$2,500	15%
\$2,501 至\$5,900	25%
\$5,901 至\$9,050	28%
\$9,501 至\$12,300	33%
\$12,301 及以上	39.6%

九 非居民外国人的美国所得税

购买美国房地产仅用作个人住宅,而不是全部或部分时间用于出租或产生收入的 NRA,无需过分担心美国所得税对其投资的影响。NRA 拥有的用于出租或产生收入的房产需缴纳所得税。

美国对于获得“美国来源收入”的 NRA 实行特殊所得税制度。租金是 NRA 投资美国房地产获得的美国来源收入的主要形式。房地产投资者 NRA 经常从美国的基金再投资中获得的股息或权益,均需缴纳美国所得税。

A. 美国来源收入

1. 房租

从位于美国的房地产中获得的房租和其它收入都是美国来源收入。NRA从外国房地产中获得的房租和其它收入属于外国收入,无需缴纳美国所得税。

2. 股息

NRA 从在美国成立的公司中获得的股息收入是美国来源收入(少数情况除外)。从在外国成立的公司中获得的股息收入是外国来源收入(少数情况除外),无需缴纳美国所得税

3. 利息

如果付款人是美国居民,则债务利息是美国来源收入(少数情况除外)。由非居民实体(如公司或合伙企业)支付的债务利息属于外国来源收入(少数情况除外),无需缴纳美国所得税。

这一规定有三大例外情况。以下几种利息不属于美国来源收入:

- 美国银行存款的利息;
- 183天或更短时间内到期的短期债务利息;和
- “投资组合利息”,包括大多数上市债权的利息。

4. 出售美国房地产的收益

NRA 出售或以其它方式处置美国房地产的收益是美国来源收入,需按照下文第十一部分所述的 FIRPTA 规则缴纳美国所得税。一般而言,NRA 出售或处置其它美国财产的资本收益,无需缴纳美国所得税。

B. 美国所得税的特征 美国税制对以下收入实行不同的课税方式和课税程度:

- 固定与可确定的定期收入(FDAP);
- 经营美国企业的收入;和
- 处置美国房地产的所得。

1. FDAP 收入

FDAP收入包括各种数额固定、定期或不定期支付的收入。FDAP收入包括租金、股息、利息、工资和其它报酬。

NRA需就其与美国贸易或经营没有实际关联的所有美国来源的FDAP收入总额,按照30%的统一税率缴纳美国税。该税额由付款人在最开始代为扣除,并缴纳给美国国税局。为此,FDAP税经常被称为“预扣税”。

预扣税可能受到美国与NRA定居国家之间的税收协定的限制或排除。

2. 美国贸易或营业收入

与美国贸易或经营具有“实际关联”的美国来源收入,按照收入净额,以美国居民个人或美国公司适用的分级所得税率纳税(不同于FDAP收入)。个人所得税税率的分级差异较大,为10%到39.6%不等。公司所得税税率为15%到35%不等。

“净租赁”的(承租人支付房产所有权的大部分或全部成本,如税费、保险和维修费)美国房地产的租金不属于美国贸易或经营所得,因此视为FDAP。如果NRA拥有美国房地产,并且偶尔(而非定期)出租,这种租金收入有可能被视为FDAP。但是,美国税法提供了特殊选项,使得纳税人可以根据房地产收入的净额而非总额纳税。该选择不适用于其它可能为FDAP的收入来源。可以利用这一点进行策划,以避免房地产收入被视为FDAP处理。

3. 租金收入的扣除

计算净收入时允许从房地产租金中扣除的主要费用有:

- 地方房地产税;
- 州所得税;
- 保险;
- 折旧;
- 公寓管理费;和
- 利息(须遵守下文所述的“收益剥离”规则)。

如果业主将房地产同时用于居住和出租,税费和利息(以收益剥离规则为准)将全部扣除,但是其它扣除额将以房产出租的时间比例为限。

如果一座住宅在一年内的出租天数少于15天,则租金收入无需纳税。

4. 针对公司的特殊规定

收益剥离。如果收息人无需就其利息收入纳税,或者利息根据税收协定予以扣减或免除,则用收益剥离规则限制可扣减利息的数额,该规则仅适用于公司。

该规则仅适用于与美国收入实际有关、且负债比率高于1.5到1(即债务超过公司资本的40%)的美国国内或外国公司。

不适用的利息有:

- 纳税人向相关人(如母公司或控股股东)直接或间接支付或应计的、并且免除美国预扣税的利息;和
- 纳税人对相关NRA产生的债务支付或应计的、并且免除美国预扣税的利息。

不适用的利息超出公司调整后应税收入50%的数额,不允许扣减利息。

美国银行授予公司的抵押贷款,如果有NRA担保,一般都要剥离利息,因为银行无需就其利息收入的总额缴纳预扣税。

分公司利润税。美国税法对从事美国贸易或经营的外国公司征收特殊的“分公司利润税”。该税种为二次税(在基本的美国公司所得税之外),等于公司“股息等额”(即该公司没有再投资到美国业务的累计利润净额)的30%。该规则旨在对公司能够但实际上没有分配给股东的净收益,有效征收30%的预扣税。

5. 资本收益

如前所述,NRA出售或处置美国房地产的收益,须按照下文第十一部分所述的FIRPTA规则,缴纳美国所得税。

6. 美国所得税申报表

在应税年度内没有从事美国贸易或经营的NRA,如果通过FDAP预扣税充分履行美国纳税义务,则无需申报美国所得税。

在应税年度内从事美国贸易或经营的NRA,必须填写表格1120-F(外国公司用)或表格1040NR(NRA个人用)申报美国所得税。

NRA纳税人必须获得纳税人识别编号。没有社会保险号的个别NRA纳税人,应填写国税局表格W-7申请个别纳税人识别编号(“ITINs”),同时提交原始所得税申报表和支持性文件。

十 美国所得税对房地产所有权结构的影响

本部分按照四种适合遗产税策划的所有权形式,对美国所得税进行论述。请参阅上文第六部分。

A. 外国公司

外国公司须就其美国收入缴纳所得税。外国房地产公司可能须就其租金收入总额缴纳30%的预扣税,除非其选择按照收入净额纳税。值得注意的是,外国公司必须缴纳分公司利润税,所以不是作为投资工具的理想选择。

B. 母公司为外国公司的美国公司

美国公司须对其全部收入的净额缴纳所得税,税率最高为35%,包括资本收益。美国公司还可能必须遵守收益剥离规定,该规定在某些情况下限值其“不适用利息”的扣减额。外国母公司也须就其从控股的美国公司获得的股息和利息缴纳30%的预扣税。拥有房地产的美国公司可能为“美国房地产控股公司”或“USRHC”,所以须就其出售的股票纳税。请参阅下文第十一部分。

C. 外国不可撤销信托机构

外国不可撤销信托机构须按照美国信托机构的相同方式,就其未分配收入纳税。信托机构按照个人税率纳税,但税基较窄;39.6%的最高税率适用于每年超过\$12,300的信托收入。请参阅上文第八部分(C)条。已分配给受益人的收入无需纳税;但是受益人须按照美国居民个人的相同方式,就其被分配的收入纳税。

D. 有限责任公司

一名以上成员的LLC一般视同合伙公司处理(但是可以选择视同美国公司)。合伙公司是“中转”实体;其所有收入均分配给合伙人,而合伙人须就该等收入缴纳美国个人所得税。

只有一名成员的LLC视同“豁免实体”,无需缴纳美国所得税。因此,该单人成员(公司、信托机构、合伙公司或个人)直接按照LLC的收入征税;该LLC甚至无需申报所得税。

十一 资本收益的 FIRPTA 税

1. FIRPTA

一般而言,《外国人投资房地产税法》(“FIRPTA”)将出售或以其它方式处置美国房地产的收益或损失视为与美国贸易或经营实际有关。因此,出售房地产的NRA必须缴纳美国所得税,一般以资本收益的税率缴纳。

现行个人资本收益税率最高为20%(属于39.6%税级的纳税人),公司统一为35%。作为美国房地产的业主,采用外国不可撤销信托机构的形式(按照20%的税率纳税),比采用美国公司的形式(按照35%的税率纳税)有利。

2. FIRPTA 预扣税

FIRPTA还要求预扣最高至房地产销售总价(或其公平市价,如果后者更高)的15%的税作为预扣税。这可能远远超过对销售净价(扣除房产的成本基础和 销售成本之后)征收的资本收益税。在某些情况下,它可能低于NRA在偿付房产抵押贷款之后获得的现金净额。

不《2015年保护美国人免于高税法》于2015年12月颁布,2016年2月16日生效。这项法律将FIRPTA里关于外国人出售美国房地产所得收益的预扣税从10%提高到15%,适用于买方购买私人住宅以外的房地产以及私人住宅销售价超过一百万美元的情况。对于私人住宅销售价不超过三十万美元的,无需支付预扣税;对于其他私人住宅,依然适用10%的预扣税,除非其销售价超过一百万美元。

不同于上述FDAP收入的30%预扣税,FIRPTA预扣额可以抵免NRA美国所得税申报表上说明的实际应付资本收益税。这意味着,如果预扣的金额超过应付税额,NRA将获得退税。虽然纳税人一般需要等到销售当年的年末才能收到退税,但最终缴纳的税款是正确的。

3. 持有美国房地产的公司

如果NRA直接或间接拥有的美国公司拥有美国房地产的大部分权益,则NRA无法通过出售该美国公司或其外国母公司的股票来避免美国税收。FIRPTA规定,拥有的美国房地产占其全部房地产和营业资产50%以上的美国公司,属于“USRPHC”。出售USRPHC的股票(或外国母公司的股票)视同出售美国房地产。

如果母公司为外国公司的美国公司将其全部美国资产售出,其必须缴纳美国资本收益税,但不再是USRPHC。这意味着,美国公司可以清算,销售的现金收益分配给公司的NRA股东,其母公司或NRA股东无需另外缴纳美国税费,因为公司清算一般属于资本收益交易。

十二 总结

附件A通过表格对美国遗产税和所得税进行了总结,这些税种会影响投资美国住宅房地产时选择的所有权工具。附件A和本指南不可替代资深税务顾问提供的审慎而详细的税务建议。

附件A

美国住宅房地产外国投资者的所有权选项

下表总结了FNA投资美国住宅房地产的三种策略在遗产税和所得税方面的优势与劣势

	外国公司	外国公司拥有的 USRPHC	外国不可撤销 信托机构*
美国遗产税风险	无	无	无
NRA 的美国纳税申报单	有	无	有
分公司利润税	有	无	无
美国股息预扣税	无	有(免税清算)	无
最高资本收益税税率	35% (加上分公司利润税)	35% (无分公司利润税)	20%
结论	最差	较好	最佳

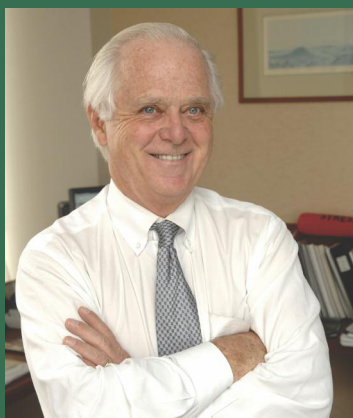
* 包括通过单人成员LLC拥有房地产的外国不可撤销信托机构。

关于 Davis Malm

Davis, Malm & D'Agostine, P.C. 成立于 1979 年,是马萨诸塞州波士顿领先的中 型律师 事务所,提供全方位服务。该公司面向本地、国内或国际上各行各业的公 共和私营企 业、机构和个人,提供专业周到、物有所值的法律代理服务。该公司 的律师具有业内 顶级水平,通过合作伙伴式的直接参与和有求必应的客户服务,以及务实、创造性地解 决问题的态度,始终如一地向客户呈交成功结果。

公司的房地产、税务、信托和不动产等跨领域的律师团队,对于外国投资者 面临的问题具有多年经验和深入了解。我们花时间充分了解每位客户的独特需求 和目的。我 们的律师团队密切合作,提供全面协调的建议和节税方案,以期实现 每位客户的目标。

如果您想咨询本指南中的任何问题,请联系以下主要作者:



William F. Griffin, Jr. 先生

常务董事

617.367.2500

wgriffin@davismalm.com

©2015 Davis, Malm & D'Agostine, P.C. 本文可能构成马萨诸塞州最高法院规定的广告。不得视为关于特 定事实情况的 法律建议的替代物。国税局230号通告:为确保符合国税局的要求,我们特此告知您,本文 包含的任何美国联邦税务建议, 并非为以下用途而编写,不计划用于、也不得用于以下用途:(i) 避免国内 税收法下的处罚,或 (ii) 向另一方宣传、营销或 推荐本文论述的任何交易或任何问题。纳税人应根据自身 的特定情况,寻求专业建议。

封面:弗雷德里克·雷明顿,《下马:第四骑兵团转移头马》(局部);© 斯特林和弗朗辛·克拉克艺术研 究院,马萨诸塞州 威廉斯镇。

DAVIS MALM & D'AGOSTINE P.C.

律师事务所

第一波士顿广场 · 波士顿 · 617.367.2500 · www.davismalm.com