

## 六項稅務摘要

自去年十月，布殊總統一連兩次簽署新稅法後，國會暫時不會推出新的稅務法律。但國稅局卻接二連三地擬定了多項新的規則 (Regulation) 及裁決 (Ruling)。筆者擇其精要，簡述如下。

### 【一】免稅，延稅同時使用

納稅人可以同時利用國稅第 121 條與 1031 條。第 121 條是在合乎條件下出售個人住宅可以有二十五萬元盈利免稅優惠的條款。第 1031 條是出租或投資物業交換時可以延稅的條款。把 121 及 1031 這兩條稅例同時使用的情況有二。其一，是同一個房子，持有人先住後租。另外則是同一個房子，持有人同時商住或租住兩用。但是，先租後住卻是不可以。

### 【二】五年等候期

明確指出 5 年等候期要求。意思是由 1031 延稅交換方法獲得的出租或投資房子，如果日後改為持有人自住的話，必須最少 5 年後才可以享有 121 條款的二十五萬元盈利免稅優惠。五年是由 1031 交換日期開始計算。

### 【三】賠償免稅

裁定因為建造或建築工程錯誤而蒙受的損失。從建築商，設計師，建築師等有關方面獲得的賠償是免稅的。免稅後的賠償全額則需要用來減低房子的成本。

### 【四】物業共有藍圖

擬定物業共有新法藍圖。有關人等可以按此藍圖設計共有物業的方法。甚至每位持有人只有一個很少的百分點持有權，例如 1%。此類共有方法英文稱之為 Fractional Tenant-in-Common。最大功用是依此藍圖可以設計多款符合 1031 延稅交換的物業交易。

### 【五】承認錯誤

公認 6251 表格的填表指示 (Instruction) 錯誤。6251 表格是填報最低應付稅 (Alternative Minimum Tax, AMT) 用的。由國稅局擬定的填表指示中有關房屋重貸利息一欄錯誤地說是不可以扣稅。於四月中公佈承認錯誤。凡經已遞交了 2004 稅表 (1040 表格) 的納稅人，如果因為依照 6251 填表指示而多繳了最低應付稅 (AMT) 的話，可以呈交更正文件，取回多付稅款。

## 【六】嚴勵執法行動

大家應該留意的是 據近期“KIPLINGER Tax Letter”(稅務快函)及 RIA 的“Federal Tax Weekly Alert”(國稅每週快訊)報導顯示國稅局經已獲得國會支持及撥款，將會展開一系列嚴勵執法行動。爲什麼呢？原來國稅局完成了一項特別精密逃稅調查研究。憑研究結果來推算，全國納稅人因爲誤報，漏報及虛報的關係，使國家稅收損失高達 3 千 2 百億 (\$320 Billion) 美元。其中竟然有三分之二是個人所得稅 (Individual Income Tax)。因此，這次特殊執法行動將會針對個人報稅表 (Form 1040)，尤其是有“C”及“E”附表 (Schedules “C” and “E”) 的個人報表。讀者中如果知道自己過去三年裡的個人稅表上有誤報，虛報或漏報的地方，同時數目並不算小的話，應該考慮主動更正。當然在還沒有採取任何行動之前，必須與有關專業人士仔細商量。

陳操勳會計師提供