

## 共同置業的產權問題

物業投資當然可以作為出租又可以純粹作為投資用途，但是一般來說個人力量有限，所以個人投資物業的對象多數是比較小型的物業，不論住宅也好，商業也好，或商住兩用也好。如果個人希望能夠投資到大型物業例如大型辦公樓（俗稱寫字樓），大型屋邨，或大型商場，就需要集合數人的力量來一齊聯合投資。這類集腋成裘的投資方法一向是可以採用合夥企業形式 (Partnership) 或者是用有限責任合夥企業形式 (Limited Partnership) 去擁有。合夥企業和有限合夥企業的分別顧名思義是財務責任上的分別。所有合夥企業的合夥人最終需要個人負責一切合夥企業的財務責任。但是有限責任合夥企業就不需要全部合夥人以個人身份負起最終財務責任。因為有限責任企業的合夥人分為兩類：一類是無限責任合夥人 (General Partner, 簡稱 GP)，另一類是有限責任合夥人 (Limited Partner, 簡稱 LP)。雖然 LP 們不需要最終以個人的資產來負責合夥企業的財務責任，但是這類合夥人對企業沒有管治權。換而言之，用放棄管治權來換取不用對企業財務負上個人責任的好處。反過來說，GP 們保留管治權但是需要對企業財務負上個人責任。

除了上述兩項合夥企業以外，還可以用有限責任公司 (LLC) 來聯合購置投資物業。LLC 跟上述兩類合夥企業最大分別就是所有 LLC 成員 (Member) 都不需要以個人身份對 LLC 的最終財務責任負責。本欄以前曾經多次詳述有關合夥企業，有限責任合夥企業或有限責任公司的同點及不同點，有興趣的讀者可參閱明報 2004 年 4 月 29 日，6 月 24 日，和 12 月 30 日的專題討論。

投資物業不論以任何形式擁有，到了某一階段也希望可以獲利回吐，尤其是行將退休人士。如果是個別擁有的投資物業，當然個人有高度自主權去獲利回吐，只要付出應付的升值稅便可。如果不是個別擁有物業，而是用上述的合夥企業的方法去投資的話，未必所有合夥人都同時願意獲利回吐和付出應付稅款。到時大眾合夥人因為立場不同可能會發生磨擦。

為了防止這類磨擦，可以用另外一個方法去一同擁有物業。這個方法就是 Tenancy In Common (簡稱 TIC) 方法。因為 TIC 方法與合夥企業或 LLC 不同，就是每一個 TIC 的持有人可以各自為政，不需要行動一致。如果其中某一個 TIC 持有人希望出售他名下部份的話，可以自行找尋購買人，不需要其他 TIC 持有人同意。當然一般 TIC 組合在組織時期會有一份協議。協議會訂明當持有人決定出售物業的時候必須首先以同等價錢及條件提供給另外的 TIC 成員。但是這個有首先購買權的權利 (First Right of Refusal) 並不是一個強制性權利。因為當其他成員願意放棄這個權利的時候，個別 TIC 持有人仍然可以把名下部份出讓給任何人士。

用 TIC 方法去聯合投資物業，除了有上述各自為政，產權分立的好處以外，還有特別稅務優惠。自 2002 年開始國稅局對用 TIC 方法聯合置業提供一項特別寬容規則。詳情請參閱國稅局 2002 年公佈的特別 TIC 程序 (Revenue Procedure 2002-22) 。

**陳操勳會計師提供**