

熱門話題

筆者常常在電台解答聽眾有關稅務、理財的問題。把近日的話題綜合起來，在稅務方面有下列的熱門問題。

- 〈一〉 **房地產增值稅與房地產地稅的不同**。升值稅是聯邦政府及州政府對因為出售地產所獲得的利潤徵收的 " 所得稅 " (Income Tax)。出售房地產為什麼會有利潤呢？答案非常簡單，是因為房地產在出售時的價格超過購入的價格。這個差價便是資本增值利潤 (Capital Gain)。資本增值利潤需要付稅，屬於 " 所得稅 " 的一種 (Income tax)。地稅 (Property Tax) 是縣，市政府對房屋，樓宇及土地所徵收的稅項，是按年計算，不需要有任何交易出現。稅收的基礎是房地產的價值 而不是利潤。
- 〈二〉 **房地產增值稅的免稅額與房地產免地稅重估的混淆**。房地產增值稅的免稅額是指在出售主要自住房子 (Principle Residence) 時，如果業主符合其他條件的話是可以有 \$250,000 升值免稅的優惠。不論出售自己的主要自住房子業主的年齡，不論出售後會否再度購入另外一所主要自住房子，皆可享有這個在 " 所得稅 " (Income tax) 方面的免稅優惠。房地產的地稅 (Property tax) 是縣及市政府所徵收以房地產價值為基礎的稅項。既然是以價值為基礎而不是以利潤為本位，房地產的價值估計便會十分重要。當業主把自住的房子出售後，原有的地稅價值本位不會轉到賣主身上。賣主的地稅價值本位將會與購入價相同。當賣出自住房子的業主在兩年內購入另外一所自住房子的時候，只要符合年齡及購入價值的的要求，便可以把已經賣掉的自住房子的地稅價值本位轉移到新購入的自住房子來。縣，市政府不可以重估價值，把新賣的房子購入價格作為地稅基礎。這樣的免除地稅重估優惠，賣出後再買入另外住宅的業主必須是 55 歲或以上，及購入價格最高不能超過售出了的舊時自住房子的售價。不論怎樣，免除地稅重估與獲得房地產增值利潤的免稅額是風馬牛不相及的兩項絕對不相同的稅項。
- 〈三〉 **主要自住以外的住宅稅務問題**。主要住宅以外的房子可以作為出租物業，亦可以作為第二居停 (Second home)。作為出租物業每年必須把一切租賃收支用附表 "E" (Schedule E) 計算和申報。作為第二居停的話，只有按揭利息及房地產地稅可以扣稅。其餘支出不可以扣稅。如果業主把這所房子免租提供給子女或親友居住的話，在稅例上，業主亦可以把這所房子作為第二居所或出租物業。如果是作為出租物業的話，業主便需要自動以市場租值作為租金申報。這樣，免租居住的親友可能會有應課稅收入。除非雙方願意把減免的租金作為禮物，同時市場租值少於每人每年的 \$11,000 豁免的話，送禮業主便不需要用 709 表格申報禮金。

還有多項常見問題，下期在續。

陳操勳會計師提供

