

## 熱門話題之三

〈七〉以「授出人」身分避免轉移產權地稅重估的方法。上期談論過有關家庭至親成員，例如夫妻，父子之間的產權轉移時可以避免房地產地稅的價值基礎重估。除此以外還有某些情況的產權轉移是可以免地稅價值重估的。其中之一項是原本產權「授出人」在轉移後仍然持有部份產權。要明白這個方案的話，首先需要知道什麼是原本產權「授出人」？產權「授出人」的法律意義是把房地產的業權授與他人的人。這樣可以說「授出人」並不是買主，因為買主應該是接受產權的人。同時「授出人」亦不能是賣主，因為有買賣交易的產權轉手是不可以避免重估的。再加上「原本」的兩個字便是「原本產權授出人」，以下簡稱為「原本授出人」，英文是「ORIGINAL TRANSFEROR」。既然是產權易手，又怎可以有「原本授出人」仍然持有部份產權呢？因為一般來說「原本授出人」的業權來源應該是從賣入房地產而來的。因此這位「原本授出人」應該是「原本接受」產權的人才對。如此混淆，顛倒的避免重估方案應該怎樣施行呢？答案是加州憲法修正案第十三條規定在「齊齊擁有」(Joint Tenancy)的情況下產權轉移只要有「原本授出人」之一繼續持有部份產權，同時是非買賣交易性質的房地產轉手便可以免除地稅價值重估的。這個方法必須具備以下條件。(a) 產權是用「齊齊擁有」(Joint Tenancy)的方法持有。(b) 在沒有轉移前「齊齊擁有」產權的業主們把自己從「接受人」變為「授出人」及「接受人」的雙重身分。達到這個目的，則需要做一次「多此一舉」的轉移。例如 A 及 B 及 C 在多年前聯合賣入了一幢房子。賣入時是用「齊齊擁有」的方式持有產權。這樣 A 及 B 及 C 是原本接受產權的「接受人」。如果 A 及 B 及 C 以業權的持有人身分把業權轉移給 A 及 B 及 C 來「齊齊擁有」的話，他們便成為原本「授出人」了。這樣一來 A 及 B 及 C 不但是原本「接受人」亦同時是「授出人」。這個產權轉移，基本上是「多此一舉」，因為 A 及 B 及 C 在轉移前與轉移後都是同樣地以「齊齊擁有」的方式合共有這個房子的業權。不同者，只是有了「接受人」及「授出人」的雙重身分而已。(c) 最後是真正的產權易手。A 及 B 及 C 齊來另一次產權轉移把業權交給 A 及 D 及 E 來「齊齊擁有」。結果是 A 及 B 及 C 交給 A 及 D 及 E。B 及 C 退出而 D 及 E 加入。因為 A 以「原本授出人」身分繼續持有不可分割的部份業權，可以免地稅重估。

〈八〉**逆序 (Reverse) 國稅 1031 交換**。當出租或投資房地產的業主做國稅 1031 交換時一般會首先賣出一所已經擁有的房子，然後在期限內再購入另外一所房子。期限是由賣出的日期起 (a) 45 天之內選定需要購買的房子，及 (b) 180 天之內完成全部購買手續。這樣子的交換是先「賣」後「買」的方法，是順序的交換。反過來便是先「買」後「賣」的方法，是逆序的交換。順序的交換比較容易明白與執行。逆序的交換則較為困難。因為要合符國稅 1031 的要求才可以用逆序方法來延稅交換。如此一來希望執行逆序的業主在「先買」這方面需要找一位「買主」來暫時持有提前購入的房子產權。當逆序交換的業主找到了「後賣」房子的買家時來真正的執行直接交換。例如：A 業主希望「先買」北京道的房子，然後把南京路的房子「後賣」出去來完成逆

序的 1031 交換。A 業主必須找到一位「暫時買主」來「先買」北京道的房子。這樣購買北京道房子的資金便要由 A 業主先行支付。為了保障購房資金的安全，A 業主便要好像房貸銀行一樣 100% 把按揭手續做到盡善盡美。當找到南京路房子的買家時，便同時執行直接買賣交換。這個逆序辦法有好處也有不好處。不好處是需要一位「暫代買主」及會發生資金週轉的問題。好處是沒有 180 天限期。因為這個 180 天是從買出南京路房子開始的。

一連三期，筆者基本上已經將地產交易的稅務與房地產地稅的個各細節問題解釋的較為全面與詳細了。從下一期開始將與讀者們探討另外一個新的話題。

**陳操勳會計師提供**