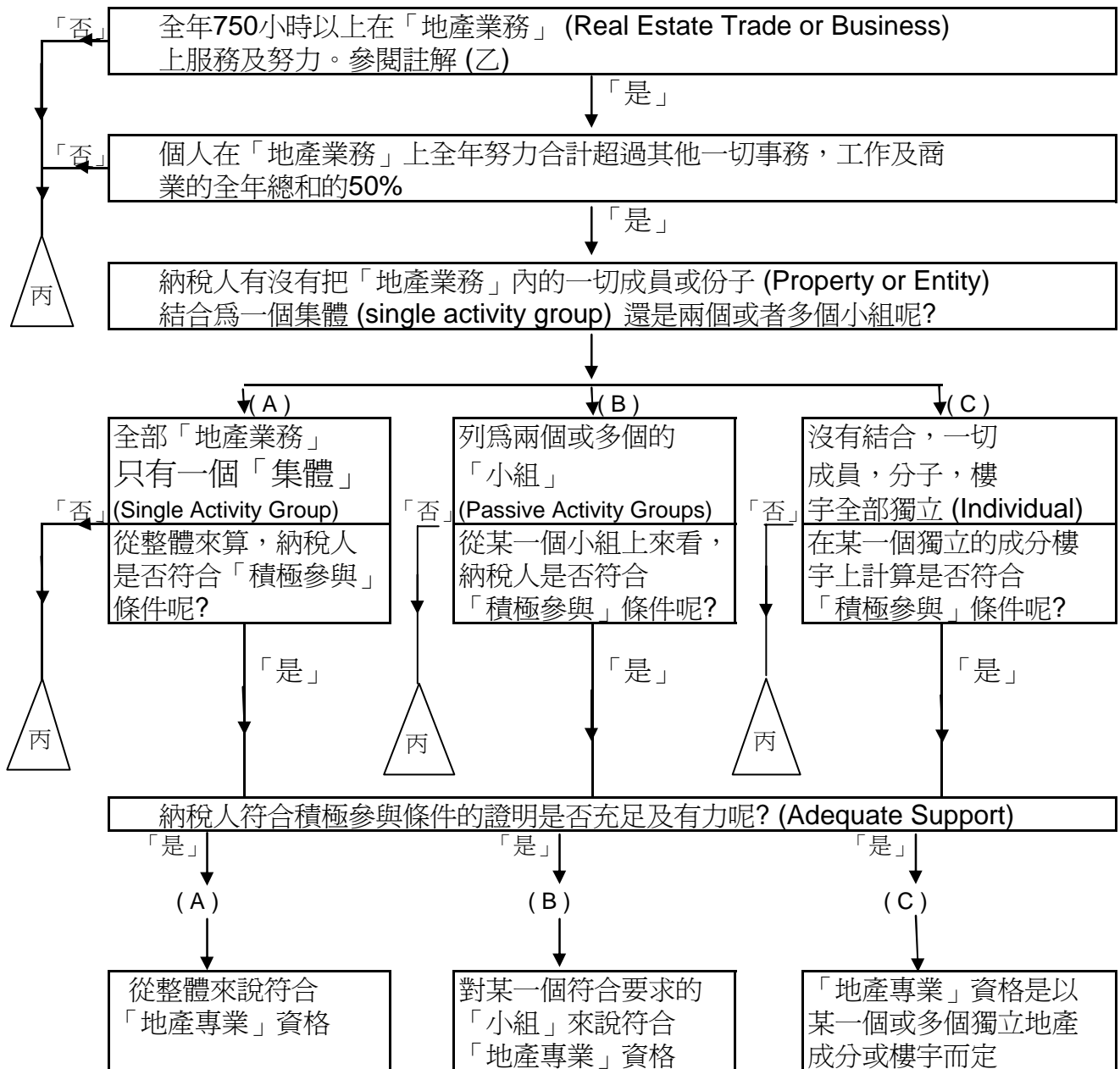


## 非典虧損扣稅限制 (國稅第469條)之二

上期討論有關打破「非典限制」(Passive Activity Limitation) 的兩個辦法的「積極參與」(Material Participation) 方法。本期續談打破「非典限制」辦法中的「地產專業」(Real Estate Professional) 方法。只用文字來解述「地產專業」資格的規則並不容易讓讀者明白，所以筆者選用以下的圖解來表達。

### 「地產專業」資格圖解



註解: 〈甲〉列為一個「非典集體」(Single Activity) 或分為多個「非典小組」(Passive Activity Group) 需要明確地開列清楚。如果沒有的話，稅例上是會認為 (Presume) 一切地產，樓宇是分開的獨立的個體 (Individual Activity)。由2011年開始，稅例規定必須把所有地產，樓宇的結合或獨立的選擇明確報告稅局。這份選擇報告必須與報稅表格 (例如1040表格) 一同呈交稅局。  
【稅局 2010-13 呈序】

〈乙〉「地產業務」(Real Estate Trade or Business) 的意義包括:

- a) 房地產開發，建造，重建等
- b) 樓宇，地產買賣業務及仲介服務 (Brokerage Service)
- c) 樓宇租賃，管理等
- d) 專營上述業務的 "S" Corp 或 LLC的東主

〈丙〉不符合「地產專業」資格。