

租賃物業的稅務陷阱

在美國生活的華人，差不多每一個都希望能夠置業安居。在置業安居之後，便會再接再厲，希望廣置產業。在自己的住宅以外，增添用作投資性質的或是出租性質的產業。一般來說，純投資性質的為少，租賃性質的為多。出租物業，是商業樓宇也好，是住宅房屋也好，常常會碰上很多稅務上的問題。在眾多問題中，以所謂〔PASSIVE〕這類問題最為常見。

何謂〔PASSIVE〕呢？〔PASSIVE〕這個英文詞可以解釋為非積極性，非主動性，是間接性的。樓宇租賃的業務行為被國稅第 469 條界定為非主動性的間接商業行為。根據 469 條規定，一般樓宇租賃，不論盈，虧，均為〔PASSIVE〕。所謂物以類聚，〔PASSIVE〕的盈虧只可以與另外的〔PASSIVE〕盈虧相互增減或抵消，不可以與不是〔PASSIVE〕的混合一起。如果只有一個住宅出租的話，盈則要即年報入應課稅收益之列。虧則只可以在符合規定，在有限範圍內即年扣稅。未扣餘數可以帶去明年，明年餘數帶去後年，如此一來，可能無限期向後延伸。

符合規定的意思是出租樓宇的業主必須主動的 (ACTIVE) 去處理有關樓宇出租的一切事宜。當然業主可以僱用他人代為管理，但是不能只靠別人，自己卻不聞不問。被僱用的管理人應該是聽令行事的人，而不是作最後決策的人。有限範圍的意思是出租樓宇的業主的〔PASSIVE〕虧損，每年最高只可以即年扣除 \$25,000。\$25,000 以上的虧損需要帶去明年。同時業主的即年總收入，獨身也好，夫妻聯合也好，不能超過 \$100,000 (2005 年的限額)。超過的話，全部〔PASSIVE〕虧損必須帶到明年，後年，大後年等等。

環繞着〔PASSIVE〕的稅務定義來看，最少有兩處陷阱值得留意。第一是多棟出租物業的個別盈、虧相互抵消的問題。解釋這一點，可以借用最近一宗稅務法庭 (TAX COURT) 的定案判例。這個案件中的一對夫婦，各有專業，夫為律師，妻為醫師。夫妻二人各自主持自己的專業註冊有限公司 (PROFESSIONAL CORPORATION)。同時，他們擁有兩棟物業，一為商用，一為住宅。商用物業主要是租賃給他們各自的專業有限公司作為辦公的地點。從律師事務所及醫師診所收到的租金扣除一切商用樓宇的開支及折舊之後有大約 \$100,000 的盈利。然而出租的那棟住宅樓宇卻有大約 \$80,000 的虧損。夫婦二人聯合報稅把 \$80,000 的住宅租賃〔PASSIVE〕虧損用來抵消 \$100,000 的商業出租〔PASSIVE〕盈利。這樣只有 \$20,000 的租賃盈利課稅。國稅局絕不同意。認為他們的商用樓宇是租給自己所主持的業務。雖然是註冊有限公司，但是親力親為地管理及主持自己的專業有限公司是不可否認的事實。因此，他們出租商業樓宇所得的營利應該歸類為 (RECLASSIFY) 主動的商業利潤。這麼一來，他們有 \$100,000 即年應課稅商業營利。因為住宅樓宇出租所得的虧損只能獲得〔PASSIVE〕損失的待遇。所以不能

夠用來抵消商業樓宇出租的利潤。這對夫婦當然不服。結果兩度上訴，兩度敗訴。篇幅所限，下週再為讀者們解釋另外一處陷阱。

陳操勳會計師提供