

## 「地產專業」資格

本欄在 10 月 27 日討論物業租賃稅務陷阱一文裡介紹過一個稱為「Passive」的英文名詞。這名詞是指非直接性的及非積極性的行爲。稅法對於一切物業租賃行爲，住宅也好，商業樓宇也好，一並列爲「Passive」，因此物業租賃，不論盈虧，均爲「Passive」。同時稅例規定，「Passive」的盈虧只可以與「Passive」的盈虧相互增減，不可以與一般 (Ordinary) 的盈虧抵消或增減。每年「Passive」與「Passive」相互抵消後的餘數，盈則即年課稅，虧則在符合條件下可以最高用\$25,000 來即年扣稅。剩餘的虧損必須帶到明年，後年等等。如果希望能夠打破這個「Passive」的自動 (Automatic) 稅務節制，國稅 469 條可以幫忙。

按國稅 469 條，符合「地產專業」(Real Estate Professional) 資格的人可以免除物業租賃的自動「Passive」節制。那麼「地產專業」資格的要求是怎樣的呢？答案只有兩點。第一點是凡希望達到「地產專業」資格的人必須花半數以上的日常工作時間在各類地產業務中的一項上。地產業務包括樓宇建築 (Construction)，地產業務管理 (Property Management)，房地產買賣仲介 (Brokerage) 及物業租賃等。第二點要求是所花時間最少每年 750 小時。這個 750 個小時必須花在同一個地產業務上。如果這個業務是物業租賃，則要每幢樓宇花上 750 小時或集中時間在某一幢樓宇方可。舉例來說，如果有兩幢出租樓宇，業主全部工作時間是 1,700 小時，其中有 900 小時是花在這兩幢樓宇上。這樣過半數日常工作時間的要求可算是通過了。但是 900 小時分工於兩幢樓宇，每幢只有 450 小時。那麼第二個要求的 750 小時便不能通過，失去了「地產專業」資格。反過來看，如果這位業主能夠證明他不但沒有平分工作，而且是集中時間在一幢物業上的話，他便可以通過第二點 750 小時的要求，因而獲取了「地產專業」資格。這樣一來，集中時間的那一幢物業不單能讓業主成爲「地產專業」，同時這幢樓宇的租賃虧損沖破了自動「Passive」約制，變爲是一般性的虧損，可以用來抵消任何收益，連薪酬，利息在內。可是另外的一幢樓宇的租賃虧損則仍然是「Passive」。

單從上述解釋來看，擁有多幢出租樓宇的「地產專業」將會繼續持有多幢因爲不符合工作時間上的要求而仍然算爲「Passive」領域裡的樓宇。這個結論是正確的。如果擁有多幢樓宇的「地產專業」希望打破這個節制的話，可以考慮選擇「單元經濟活動」(Single Activities Rule) 來解決問題。所謂「單元經濟活動」就是把多幢類似的出租物業結合爲一個樓宇出租的單元。這樣 500 小時或 750 小時的要求便可以輕而易舉的達到了。當然，現實生活裡，往往是事無兩全。選擇「單元經濟活動」固然可以破除「Passive」的自動節制，但是可能會替「地產專業」帶來另外的反效果。願意考慮選擇「單元經濟活動」的「地產專業」們可以與自己的稅務顧問商量，亦可以參考國稅第 469 (c) (7) 及稅務規則 1.469-9 (e) (4)。

陳操勳會計師提供