

出租住宅與渡假屋規則

所謂「渡假屋」規則 (Vacation Home Rule) 並不是只有「渡假屋」才會被歸納在這章規則之內。基本上任何住宅只要符合「渡假屋」規則內的條件便需要遵守這章稅務上的法則。從綱要上看，這章稅法按照住宅的使用方法訂立了三類計算應課稅收入及可扣稅支出的辦法。

第一類是「私人住宅」(Personal Residence)。「私人住宅」可以是業主的「主要住宅」(Principle Residence)亦可以是「第二住宅」(Second Home)。甚至「第三」或「第四」住宅。在稅法上，任何住宅房子只要是用作業主本人的居所而不是作為出租的，便是「私人住宅」。業主本人不但不需要天天在這棟房子內居住，同時可以「偶然」出租(Occasional Rental)。「偶然」出租的意思是每年出租的日子累積起來不可以超過 14 天。符合上述條件的話，業主可以用「主要住宅」或「第二住宅」的條件來計算可以扣稅(Deduction)的數目。收到的「偶然」租金，不論多少，全部免稅。「國稅第 280A (g)」。

第二類是「兩棲住宅」(Dual Use Residence)。「兩棲」的意思是同一所住宅，有部份時間全部自住。並不是在同一時間內，同一所住宅的某部份出租及部份自住。那麼部份時間需要多久才符合這「兩棲」的定義呢？答案是出租的時間也好，自住的時間也好，兩者各自需要在一年裡累積超過最少 14 天。符合的話，業主便需要按下列方法把同一所住宅的收支分為出租及自用兩份。用“E”附表 (Schedule E) 來填報出租的部份。用“A”附表 (Schedule A) 來扣除自住的部份。

租金收入全部歸納為出租收益不用分配。但是支出方面卻分為以下三種。首先是出租的直接支出，例如租賃佣金，廣告等。其次是按出租日數的百分率而分配到的房貸利息，物業稅及保險費用等。這是一個用全年 365 為「分母」(Denominator) 所求出的百分率。第三便是其他支出，例如維修，水電費用等。計算這些其他支出的分配百分率不用 365 作為「分母」。應該用出租加自住的合共累積日數作為「分母」。最後這三種支出加起來最高可以抵消全部的租金收入。超過的數目可以帶到明年，後年不定。[國稅第 280 A (c) 及 280 A (d)]

第三類是「出租住宅」(Rental Residence)。這是最為常見的一類。意思是住宅房子長期，大部份時間租了出去。業主不會自用。即使自用也不會每年累積超過 14 天。按稅例，業主把每年收到的租金，支付的一切開消，如租賃佣金，管理，貸款利息，物業稅，保險費用等全部用“E”附表填報盈虧。房子的成本減除土地價值還可以用 27 年半的時間來折舊。當然盈餘是應課稅收入，但是虧損方面的抵稅將會受到「非積極性」規則的限制 (Passive Activity Rule)。這個「非積極性」規則的目的是把出租物業虧損扣稅最高數目限制為二萬五千元。同時如果業主的其餘總共收入連薪金，利息，股息等計算在內超過十萬元的话，每超出兩元便會減少一元的扣稅限額。當總共收入達到十五萬元時，扣稅限額便會由二萬五千元變為零了。當然，「非積極性」虧損可以跟「非積極性」的盈利收益互相抵消。

由陳操勳會計師提供