

三項有關房子的新稅務優惠

去年 (2007) 年底時份，國會通過了一連串的法案，其中有三項新增的，與納稅人的主要住宅 (Principle Resident) 有關的，稅務優惠。這三項優惠全部在 2007 年生效。正準備申報 2007 年稅表的讀者們應該特別注意了。

第一項是出售住宅的五十萬元免稅升值的新辦法。在此以前，夫婦二人之中有一人去世，如果生存的配偶把他們的房子在死者去世的一年出售的話，生存配偶可以有合共五十萬元的免稅 (生存者的二十五萬加死者的二十五)。但是如果房子在死者死後第二年出售的話，生存配偶便只會有一二十五萬元免稅。新法把這個時間的限制延長。只要生存者沒有再婚的話，在死者死後兩年之內出售房子，生存者可以享五十萬元的免稅。例如死者在 2007 年去世，只要生存者沒有再婚，便可以在死者死後的二十四個月之內，任何時間出售房子皆可以享有合共五十萬元的免稅優惠。

第二項是由 2007 年開始至 2010 年止的房子按揭保險費用可以扣稅的優惠 (Mortgage Insurance Premium Deduction)。在 2007 年以前納稅人繳付的房屋按揭 (Mortgage) 保險費用是不能扣稅的。新法由 2007 年開始容許繳付房屋按揭保險費用的人把保險費用來扣稅。為什麼會有這樣的保險呢? 最普遍需要購買及繳付這類保險的借款人往往是因為貸款時的首期 (Down Payment) 金額太低。一般來說如果首期是在房子價值的百份之十 (10%) 或以下便需要購買這類的保險了。

第三項是與房屋被接收 (Foreclosure) 有關的豁免。這項是由「垃圾房貸」所帶動的稅務優惠。有很多人因為貸款標準降低的緣故才可以獲得貸款,才可以借錢買房子。但是由於這類「垃圾房貸」的利率過高，或者是房貸利率到期變動上升的因素，借款人沒有能力按時分期還款。因為過期不能付款，房子被債權人接收，拍賣。因為時局及經濟環境，債權銀行只可以從拍賣中拿回部份的房貸欠款，餘額由銀行取消 (Write Off)。在新法以前，這筆被銀行取消的款項，借款人是需要承認是應課收入 (Recognized as Taxable Income)。新法把這筆因為拍賣回收不足之數算是銀行的營業虧損，同時借款的納稅人不需要承認這筆數目為應課稅的收入。新法把這項豁免定為由 2007 年起到 2010 年止，一次過最高可達二百萬元的優惠。

陳操勳會計師提供