

「非積極」性租賃的問題

業主把房子租賃給租客在稅例上是屬於「非積極」性行爲 (Passive Activity)，但凡「非積極」行爲的虧損只可以與另外的「非積極」性利潤相互抵消。如果利潤超過虧損，差額便是即年的應課稅收入 (Taxable)。反過來，如果虧損超過利潤的話，超出的虧損需要符合條件才可以即年用來扣稅 (Deductible)。每年的「非積極」性虧損在某程度的總收入之下可以最高扣除\$25,000。超出的需要帶到明年，後年等等。目前這個總收入上限是\$100,000，由\$100,000 開始把\$25,000 扣除額遞減，到了\$150,000 為止。這項規則稱爲「非積極」性條例 (Passive Activity Rule) 可以簡稱“PAL”。

如果房地產租賃，買賣等行爲是業主賴以維生的主要業務 (Principle Business) 的話，這位業主便不會受到“PAL”的制約。因爲他是專管房地產的商人，房子的租賃是他商業的部份，並不是在商業或職業之餘擁有一些出租物業而矣。在稅法上他們是「地產專業」(Real Estate Professional)。

圍繞着這項“PAL”條例，聯邦稅務法庭 (U.S. Tax Court) 最近在同一天之內裁定了兩宗值得留意的案件。首宗是判納稅人不符合資格，所以需要受到“PAL”的制約，理由是納稅人申報是專營房地產業務 (Real Property Trade or Business) 的條件不夠充分。如果希望脫離“PAL”制約，納稅人的房地產事務必須起碼超過納稅人全部事務，包括一切生意在內的一半以上及全年最少需要付出合共 750 小時的努力。這宗案子的納稅人除了房地產租賃及管方面還有另外的一份工作。法庭只接受了納稅人提供的 1060 小時房地產工作的 759 小時。但是卻認爲他的另外工作是合共 780 小時。所以納稅人雖然通過了 750 小時的要求，但是全部努力不過半數，因此失敗。

第二宗案子的主題是「業主自租」(Self Rental Rule) 的問題。何謂「業主自租」呢? 意思是當業主把房產租給一所自己擁有或操控 (Control) 的公司時，這項房屋租賃的行爲並不屬於「非積極」性，所以不受“PAL”條例制約。既然不是「非積極」性，其他的「非積極」性房子租賃虧損便不可以用來抵消這項「業主自租」所獲得的利潤。這宗案子的主人擁有多幢出租物業，其中一幢是辦公樓，由自己的公司租用，屬於「業主自租」物業，而不是「非積極」性租賃。因此案中主人需要把「自租」物業的利潤作爲一般性營業所得。其他的「非積極」性出租物業的虧損卻因爲總收入超過“PAL”條例上限不可以用來即年扣稅。如此一來次案的納稅人需要繳納意想不到的高額稅款。

有興趣詳細研究上述稅例的讀者們，可以參考國稅第 469 條及相關執行規則。稅務法庭的兩宗判例可參考 Carolyn D. Fenderson V. Commissioner (2007-191)，及 Gregory J. Farris V Commissioner (2007-192)。

陳操勳會計師提供