

救市新法

七月底，國會在暑期休假前緊急通過了一個新的法案，2008 年聯邦房屋救市方案 (Housing and Economic Recovery Act of 2008)。而且總統已經簽字，成為法律。這個法案有許多的條文，在眾多的條文當中值得向大家報導的最少有以下三條：

1, 重貸救市 (FHA Refinancing)

為了減少銀行收回房屋 (Foreclosure) 的數目，聯邦政府向合格的屋主提供了一個特別的重新貸款計畫。根據聯邦政府的預計，全國大約有 400,000 個合格屋主，而這個特別的重新貸款計畫將會花費聯邦政府 3,000 億元 (\$300 Billion)。

這個特別的計畫將由聯邦房屋部門 (FHA) 監督管理。聯邦房屋部門將根據 90% 目前房子的價值對合格的屋主提供 FHA 擔保的 30 年固定利率的房屋貸款。如果接受重貸擔保的現有房貸的數目超過新法訂立的最高限度的話，超額的部分將由目前的貸款銀行吸收。主要的合格條件是：屋主不可以有意抵賴目前的貸款，並且在 2008 年 3 月 1 日時債務與收入的比率必須少於 31%。即使聯邦的預計是正確的，這個計畫成功的可能性將會全賴銀行的自願合作。

2, 第一次購房的稅務優惠 (Tax Credit)

新法之中有一個很特別的稅務優惠 (Tax Credit)。在 2008 與 2009 兩年之內，第一次購買房屋的納稅人可以得到最高房屋價格 10% 的稅務優惠 (Tax Credit)。單身與夫婦的最高優惠是 \$7,500，但是這個優惠將會根據收入逐步遞減。單身納稅人的收入由 \$75,000 開始遞減，至收入達到 \$95,000 為止，夫婦聯合報稅的納稅人的收入從 \$150,000 開始遞減，到 \$170,000 為止。第一次購房者的定義是在這次購買自住房子之前 3 年之內沒有擁有自己的住宅。另外，這個第一次購房的稅務優惠與其它的稅務優惠不同。這項優惠需要在 15 年之內退還給政府，第一筆還款從購買房子的兩年以後開始。如果購房者在沒有清還稅務優惠以前就將房子出售，稅務局將要求加快還款的速度。

3, 售房免稅條件的修正 (Home Sales Exclusion Changes)

目前，出售自住房屋的盈利，單身納稅人可以享有 \$250,000 的免稅額，夫婦二人是 \$500,000 免稅。符合這項免稅優惠的屋主必須居住與擁有這個房子至少 2 年。但是居住與擁有的條件並不需要同一個時期的。即使這個房屋曾經在 5 年之內出租過 3 年，不需要按居住與出租的時間比例分配。

根據這個“救市新法”，從 2009 年 1 月 1 日開始，如果屋主曾經將房子出租過，那麼免稅額便需要根據居住與出租的時間按比例分配。例如，從 2009 年 1 月 1 日開始，這個房子出租了 3 年，然後從 2012 年 1 月 1 日開始收回房子自住。這樣對於一個單身的納稅人來說，他的免稅額應該是 \$100,000，計算如下： $\$250,000 \times 2/5 = \$100,000$ 。如果所有出租的時間是在 2009 年 1 月 1 日以前，那是不需要按比例分配的。最後，新法對於出租房子折舊 (depreciation) 的對待沒有任何改變。

陳操勳會計師提供