

2007-2008 房地產，經濟，稅務新法綜合簡報

2007 年年底至今短短不到一年的時光，國會連貫通過了很多新的法案，同時總統亦把它們簽署成爲法律。這些新法律很多的條文與我們日常生活是息息相關的。其中與稅務有關的重要新法計有：

(一) Mortgage Forgiveness Debt Relief Act of 2007
2007 未能清還房貸餘數免稅法案

(二) Economic Stimulus Act of 2008
2008 振興經濟法案

(三) Farm/Military Tax Relief Act of 2008
2008 農業，軍隊特別稅務優惠法

(四) Housing and Economic Recovery Act of 2008
2008 房地產及經濟復興發

從這些重大法律通過之急，數量之多令人目不暇給，神魂顛倒。筆者儘一己之能，試圖分析，未及之處，敬請原諒。

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 爲止，夫婦聯合報稅的納稅人的收入從 \$150,000 開始遞減，到 \$170,000 爲止。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 (Recapture)，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。

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

(A) 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。

(B) 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。

重貸救市 (FHA Refinancing)。

爲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。

房屋被接收 欠款餘額 豁免 (Mortgage debt forgiveness exclusion)。

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。有很多人因爲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。因爲過期不能付款，房子被債權人接收，拍賣。因爲時局及經濟環境，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)。新法把這筆因爲拍賣回收不足之數算是銀行的營業虧損，同時借款的納稅人可以不必要承認這筆數目爲應課稅的收入。新法把這項

豁免定為由 2007 年起到 2010 年止，欠款總額可以最高可達二百萬元。納稅人可以用第 982 號表格填報豁免。

商業，企業扣稅優惠 (Business Tax Benefits)。

(A) 一應商業，企業皆可以獲得以下兩項的「扣除」或「扣稅」的優惠。首先是國稅第 179 條即年購置的器械，設備可以獲得高度即年「扣稅」(Deduction) 的好處。這個可以「扣稅」的最高數目在 2008 年原本是 128,000 元，新法把它升到 250,000。因為希望利用這項 179 條例扣稅的商企原本不能在 2008 年合共購置超過 510,000 元的新置設備，新法把它提升到 800,000 元。因此在新法之下，商企們如果在 2008 年之內購買不超過 800,000 元的生財用具，設備的話，便可以把 2008 年內所購置的設備即年扣除高達 250,000 元。

(B) 另外的優惠是 2008 年「特別折舊」辦法。這是一項臨時的 50% 折舊扣稅優惠。意思即是如果商企在 2008 年購入的設備，裝置在扣除了上述的國稅 179 條例之後，還可以把剩下來的數目的 50% 來扣除。亦可以選擇只用這個 50% 來扣除 2008 年購入的設備。如果符合條件，商企可以同時使用這兩項優惠。例如 2008 年全年符合條件的新置設備剛好是 800,000。商企可以先用 50% 方法把 400,000 元扣稅，另外的 400,000 元再可以用 179 條例扣除 250,000 元，合共即年扣稅達到 650,000 元。剩餘的 150,000 元設備再可以用按年折舊方法折舊扣稅到全部扣除為止。

其他要點 (Other Key Points)

(A) 房子按揭保險費用可以扣稅，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 年開始到 2010 年止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分之十 (10%) 或以下便需要購買這類的保險了。

(B) 房地產 (Property Tax) 是可以分類扣除方法 (Itemize deduction) 來扣除的。但是納稅人因為沒有足夠的分類扣稅數目便只好用標準扣稅了 (Standard Deduction)。這樣納稅人便平白犧牲房地產稅的可扣除數目了。2008 年的 1040 報表，用標準扣稅的人亦可以同時扣除房地產稅。夫婦二人最高可以扣除 \$1,000，獨身 \$500。不過只有 2008 年才能夠這樣做，下不為例。