

非典型虧損扣稅限制 (國稅第 469 條) 之一

置業興家是大部份華人的夢想，所以很多有關投資及出租物業的資料絕對不會陌生。但是對國稅第 469 條 (IRC Section 469) 中的「非典型事務損失」條款 (Passive Activity Loss Rule) 可能不大認識。甚麼是「非典型事務」呢? 顧名思義，「非典」是並非典型的意思。舉凡典型事務，主持人差不多一定會積極參與，包括勞力及智力上的參與。反過來「非典」事務的持有人可以不用任何參與，更可以「不勞而獲」。聯邦稅法一向把樓宇租賃及可以不用參與的「投資」定為「非典」。把這些「非典」的盈或虧定為「非典」盈虧 (Passive Gain or Loss)。

在稅務上「非典」盈虧是獨立的，同一類別的盈虧，可以互相直接抵消。如果即年所有的「非典」盈，虧在互相抵消後的結果是「盈」，這個結果便會與其他類別的收入一同結算，繳納「所得稅」(Income Tax)。如果互相抵消後的結果是「虧」，這個結果便會受到「非典限制」。如果個人及夫婦聯合的總收入 (AGI) 在 \$100,000 之內，最高可以用 \$25,000 「非典」虧損來扣稅 (Deductible)。如果總收入 (AGI) 在 \$100,000 至 \$150,000 之間，這個 \$25,000 的限制便會漸漸遞減。當總收入到了 \$150,000 及以上時，所有「非典」虧損不可以即年扣稅。因為「非典限制」而不能即年用來扣稅的「非典」虧損可以延到明年，後年或將來 (Carry Over)。這些押後的「非典」虧損需要有清楚紀錄，以備日後使用。原則上每一座出租樓宇都是獨立結算的，都需要有獨立的紀錄。如果有需要的話，可以選擇把多幢樓宇組合為一個「非典集體」(a Passive Activity Group)。

一般來說，選擇把多幢出租樓宇結合為一體的最終目的是希望能夠突破「非典」限制。在甚麼情況下可以突破「非典限制」呢? 答案是有兩個方法。其一是達到「積極參與」(Material Participation) 的標準。其二是符合「地產專業」(Real Estate Professional) 的資格。現在讓我們先來研究有關「積極參與」的標準要素。達到這個標準，物業持有人只需要達到下列要素的其中任何一項便可。

- 1) 業主個人提供 500 小時或以上
- 2) 業主所提供的時間較其他任何工作人員更多，同時業主全年合共提供的時間超過 100 小時
- 3) 業主是唯一提供超過 100 小時的人
- 4) 過去 10 年裡，有最少 5 年業主能夠達到「積極參與」的標準

上述多項要素均是與努力及時間有關的。如果擁有多幢出租樓宇的話，業主在工作之餘基本上是沒有可能每一幢樓宇也付出這麼多的努力及時間。因此把同類物業組合起來，以每組來計算付出的努力及時間。這樣打破「非典」限制便大有可能了。

篇幅有限，下次續談