

## 出售自住房子的免稅賺價規則

近來房屋價格不斷上升. 很多屋主希望把房子賣出後再購回另外一所較為便宜的房子. 這樣便可以保存部份賺到的現金. 但是從稅務方面來看卻有很多應該留意的地方.

首先是免國稅(Federal Tax)的賺價. 簡單來說每位自住的屋主可以有高達二十五萬元(\$250,000)的免稅賺價(Gain). 如果夫婦二人共有及共同居住則可以有合共五十萬元(\$500,000)的免稅賺價.

第二, 能夠獲得免稅賺價, 必須符合以下的條件:

- A) 自住的竟思是用來作主要住宅. 在這點方面, 不可以同時有兩個主要住宅.
- B) 用作主要住宅的居住時期最小兩年. 一定最小要足夠二十四個月. 一天不能小.
- C) 上述的兩年由售樓之日倒數計算. 倒數期是售樓前的連貫五年(足六十個月).
- D) 自2008年後, 如果在倒數的五年裡有過出租的時段同時是先租後住的話便需要按出租月份數目來計算減低應得的免稅額. 但是如果是先住後租的話便可以不用減低免稅額.
- E) 每位納稅人只許在每兩年之內(足二十四個月)使用免稅出售主要住宅一次.

第三, 最小兩年及五年的規則, 可以有以下的例外情況:

- A) 因身患殘疾而需更換居所(指主要住宅).
- B) 因為職業變更而需遷居的屋主的新居必須有超過50里以上的單程距離. 例如原住宅與舊工作地点相隔單程是30里. 那麼新工作地点最小要與原住宅單程相隔80里以上.
- C) 現役軍人或現職政府特別人員(如中情局或國安局人員), 因職責所需而更換或遷離主要住宅.
- D) 除上述外, 其他的例外情況, 請參閱國稅局第523號公告(Pub#523).

最後, 在搬遷主要住宅後必須用第8822號表格通知國稅局(IRS)更改地址. 這份表格不能與報稅表格(Form 1040)同時寄上. 需要分開寄到國稅局指定地址.

陳操勳會計師提供