

# 新稅制

與

# 房地產



**Note.**  
Personal  
interest is  
not  
deductible.

SCHEDULES A&D  
Form 1040  
For the Tax Year Ended December 31, 1985  
Filing by April 15, 1986 Form 1040  
▲ A

Medical  
and  
Dental  
Expenses

Caution. Do not in  
Medical and den  
Enter amount from Fo  
Multiply line 2 by 7.  
Subtract line 3 from  
State and local (check  
a  Income taxes, or  
b  General sales taxes  
Hea  
pe  
the  
line  
through 8  
Home mortgage interest and points rep  
to the person from whom you boug  
and show that person's name  
Points not  
for s

12

13

1. 199A條例對**房地產代理**的影響(房地產代理是否可以得到199A條例20%淨收入免稅的好處?)
2. 199A條例**對出租物業小業主**的影響(出租物業小業主可否得到199A條例20%淨收入免稅的好處?)
3. 新稅法**對房貸利息、淨值貸款利息和地稅扣稅**的限制有沒有例外情況？

**1040**

Department of the Treasury  
U.S. Individual Income Tax Return  
For the year Jan. 1-Dec. 31, 2006, or other tax year  
Your first name and initial

**Label**

(See  
instructions  
on page 14.)

Use the  
label

FO

Pr  
Ele

Filin,

Check  
one bo

Exemp

Use the  
IRS label.  
Otherwise,  
please print  
or type.

If more than 1  
dependents, s

- 4. 1031交換條例是否適用於第二房屋(second home, vacation home)?**
- 5. 先出租後自住房屋增值收入是否有25萬增值收入免稅優惠?**

Form  
**1040EZ**

**Label**

(See page 9.)

Use the  
IRS label.

Other  
please print  
or type.

Presidential

Election  
(page 9)

Income

Attach  
Form(s)  
here.

Enclo  
do r  
att  
p

LABEL  
HERE

# 1. 199A條例對房地產代理的影響

- 「稅法上的非僱員」(statutory non-employee)

- 僱主將發出1099-MISC，而不是W-2
- 要用SCHEDULE C申報稅收入與有關的費用扣稅項目
- 要繳付「自僱稅」(Self Employment Tax)，包括社會安全退休稅和醫療保險稅兩部份，前者約為\$128,700(2018)收入的12.4%，後者為全部收入的2.9%。
- 不合資格領取失業金
- 可利用「自僱者」的退休儲蓄計劃(如：SEP IRA，SOLO 401K)，將部份收入延稅。

# 1. 199A條例對房地產代理的影響

- 由於房屋代理的收入屬於QBI，他們可以享受Section 199A 減稅優惠，他們淨收入20%將出現在1040報稅表第9行成為一個負數降低總收入。

<b>Standard Deduction for—</b>	7 Adjusted gross income. If you have no adjustments to income, enter the amount from line 6; otherwise, subtract Schedule 1, line 36, from line 6 . . . . .	7
• Single or married filing separately \$12,000	8 Standard deduction or itemized deductions (from Schedule A) . . . . .	8
• Married filing jointly or Qualifying	9 Qualified business income deduction (see instructions) . . . . .	9
	10 Taxable income. Subtract lines 8 and 9 from line 7. If zero or less, enter -0- . . . . .	10
	11 a Tax (see inst.) (check if any from: 1 Form(s) 8814 2 Form 4972 3 )	

- 但是，這個稅務優惠有收入限制...

# 1. 199A條例對房地產代理的影響

- 這個20%稅務優惠有收入限制：單身者要付稅的收入（**taxable income**）必須在 \$ 157,500 以下，已婚共同報稅者要付稅收入（**taxable income**）需在 \$ 315,000 以下。
- 假如要付稅收入超過以上金額，優惠會逐步減少（**phase out**）直到 \$ 207,500（單身）或 \$ 415,000。
- 收入超過上述**phase out**金額上限，收入需要用「2.5%W2 薪酬或2.5%生產投資（以較低者為準）」計算QBI金額，QBI可能大幅度減少。

## 2. 199A條例對出租物業小業主的影響

- 出租物業是否產生合資格的Section 199A商業收入(QBI)?
  - 一般出租物業投資產生有稅務優惠的passive income
  - 出售出租物業產生增值收入(capital gain)
  - 可利用稅例第1031交換條例延遲報稅
- 財政部發出通告說，有些投資房地產收入不當為QBI收入  
(即等於承認有些地產收入是屬於QBI收入)

## 2. 199A條例對出租物業小業主的影響

- 財政部再發出指示, 申明符合**section 162**條例便算是生意收入(**trade or business**), 稅務法庭甚至最高法院清楚地判決投資者需要持續地(**continuity**)和經常地(**regularity**)參與地產管理活動.
- 因此是否符合**QBI**條件要看: 投資者參與管理活動的程度, 物業的種類和租約的條款.
- 2019年1月18日財政部與國稅局發出所謂「安全港」(**SafeHarbor**)通知, 投資者或其僱員與代理每年花**250小時**管理物業便一定符合**QBI**資格

## 2. 199A條例對出租物業小業主的影響

- 財政部亦宣佈，即使不符合「安全港」資格也不一定不能當為QBI，要看投資者參與管理的程度：
  - 符合「安全港」資格
  - 業主親力親為自己管理，並有超過一個出租物業
  - 由專業管理人負責管理，但業主符合所謂「活躍參與」（**active participation**），例如業主作挑選租客、租金、維修等決定。
  - **Triple Net**商業物業（不會符合QBI資格）

### 3. 新稅法對房貸利息、淨值貸款利息和地稅扣稅的限制

- 置業貸款（Purchase Loan）扣稅上限由1百萬降低至75萬，但Dec 16, 2017前的貸款不受影響，重新貸款不受影響，出租物業貸款亦不受影響
- 淨值貸款利息不能扣稅，但假如淨值貸款是用來裝修自住房屋，或用來作其他投資，都仍然可以用利息扣稅
- 自住物業（包括第二住宅）地稅加上州稅的扣稅金額不能超過一萬元

## 4. 1031交換條例與第二房屋(second home)

- 國稅局Revenue Procedure 2008-16作出澄清
- 物業到底是屬於自用抑或出租／投資
- 需在交換前起碼擁有物業兩年
- 自用時間每年不超過14天或出租日數的10%

Form  
**1040EZ**

## Label

(See page 9.)

Use the  
IRS label.

Otherwise,  
please print  
or type.

Presidential  
Election  
Campaign  
(page 9)

# 5. 先租後住的稅務優惠

- 按比例計算可豁免的增值收入
- 2009年之前一律當為自住
- 先自住後出租不受影響
- 1031交換的後果
- 經遺產繼承因成本提升再不會有限制



**今天晚上開始**

**逢星期五晚上八至九時現場直播**



**KTSF Channel 26**

# **理財資訊站**

**Talk Finance with Sau-Wing Lam**

**Hotline: 1-800-616-6220 Text: 1-415-595-5361**

**Email: talkfinance@ktsftv.com**

[www.sauwing.com](http://www.sauwing.com)

# 林修榮談天說地

談天，講信仰；說地，論時事