



新稅制

與

房地產

Note.
Personal
interest is
not
deductible.

12
13

Points not
for s

Home mortgage interest and points rep
to the person from whom you bought
and show that person's name

SCHEDULES A&B
(Form 1040)

Department of the Treasury
Internal Revenue Service
Married) attach to Form 1040

Medical and Dental Expenses

Caution. Do not in

1 Medical and den

2 Enter amount from Fo

3 Multiply line 2 by 7.

4 Subtract line 3 from

5 State and local (check

a ☐ General taxes, or

b ☐ In come taxes (see pa

Real the taxes (see pag

the property taxes

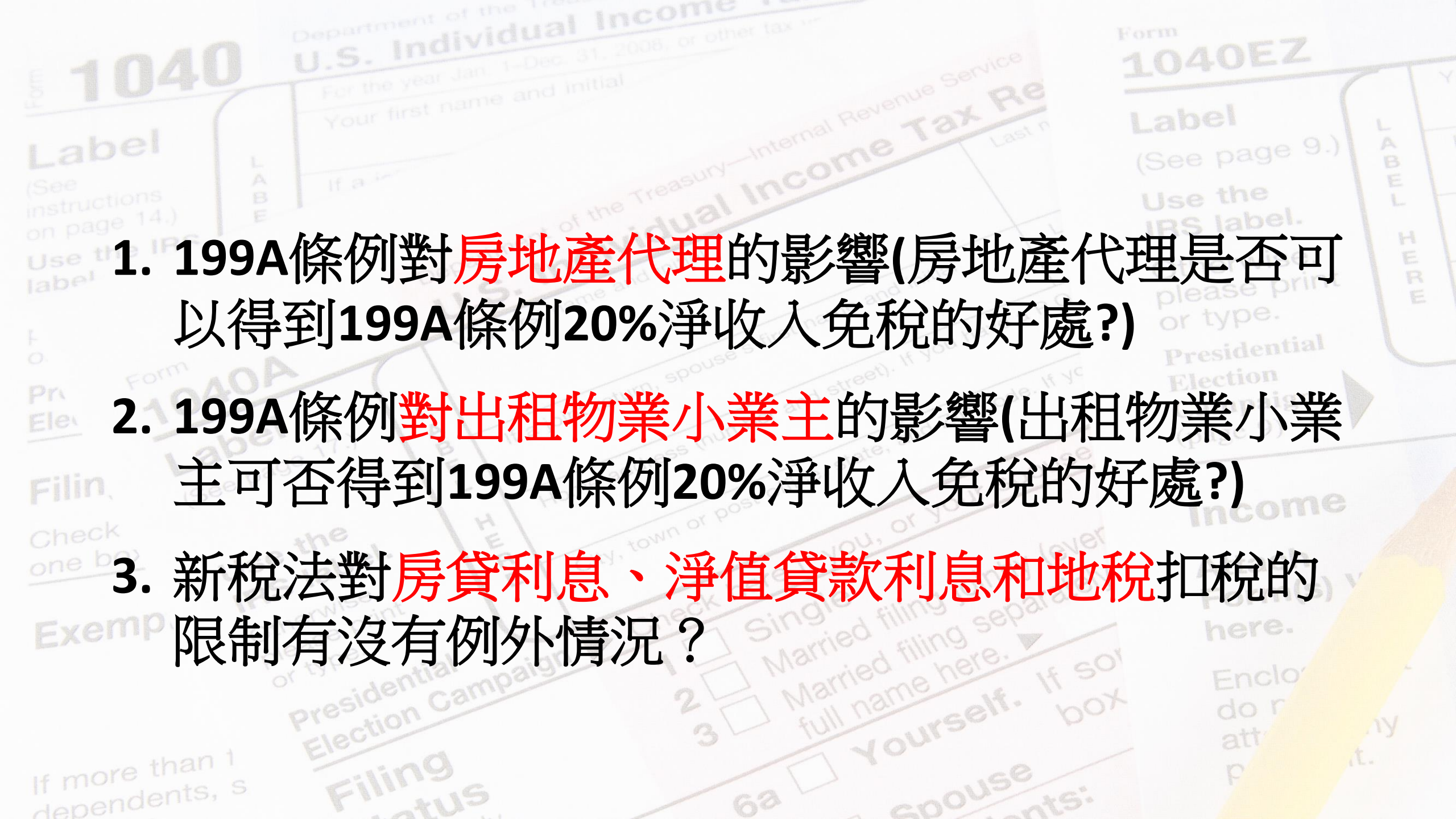
type and a

through 8

Home mortgage interest and points rep

to the person from whom you bought

and show that person's name

- 
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?

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?

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。

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		
8	Standard deduction or itemized deductions (from Schedule A)	8		
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 <input type="checkbox"/> Form(s) 8814 2 <input type="checkbox"/> Form 4972 3 <input type="checkbox"/>)			

- 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」(**Safe Harbor**)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%

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

林修榮談天說地

談天，講信仰；說地，論時事