税务师谈房屋买卖及出租 (Real Estate Sale and Rental)

美国税法对于自住房(main home)和出租房(rental property)的有关规定有很大的不同，售出时所须填写的税表也不同。因此纳税人在出售或出租房屋时，常会遇到一些税务问题，在此作以下简单的解答：

1. 自住房
   出售自住房所得的收益(gain), 个人不超过$250,000, 夫妻联合不超过$500,000, 不但不需要缴税，连申报都不需要，但一个重要的前题是：在出售之前的 5 年期间，您或您的配偶必须拥有并自住满 2 年，且此屋从未出租过。
   一个常见的问题是，如果满足 5 年间拥有并自住 2 年的条件，但却有出租过，那要怎样报税，缴税呢？这是下面要谈到的：
2. 自住过，也出租过
   自住过，也出租过，大致可分为以下 3 种情况：
   例如：5 年中，第一，前 2 年自住，后 3 年出租；第二，前 3 年出租，后 2 年自住；第三，前 1 年和最后 1 年自住，中间 3 年出租。其中的第二和第三，出售的时候都是自住，因此在税务上的处理相同，可规纳成一种，就是出租在前，自住在后。而第一种情况却是自住在前，出租在后。同样是 5 年间拥有并自住 2 年，在税务上的处理却是大相径庭，应缴税额(taxable gain)也相差甚远。
   如果是先出租，后自住，因为出售的时候是自住，所以按出售自住房(sale of home)处理。收益不超过限额的部分本应该是可以免税的，但却因为曾出租过而不能全额免税。不能全额免税的原因是由于有不合格使用期(periods of nonqualified use), 不合格使用期是指 2008 年以后您或您的配偶都没有自住的这段日子。这段日子在总共拥有期中所占的比例，就是不能免税的收益部分在总收益中所占的比例。另外，总收益中因为折旧原因(depreciation)所得的收益，也不能免税。
   反之，如果是先自住，后出租，就不存在不合格使用期的问题。因为按税法规定，不合格使用期不包括屋主永久搬离自住屋之后的日子。这种情况虽然在出售的时候不是自住状态，要按出售商业财产(sale of business property)来处理，但收益部分却能享受和自住房一样的免税额度，不能免税的只是总收益中因折旧而得的收益部分。
   以上是出售时有收益的情况，在有损失(loss)的情况下，由于“先住后租”是以商业财产出售，所以损失部分可以用来降低您的总收入。而“先租后住”由于在出售时是自住房，所以损失部分不能用来降低收入而减税。由此可见，“先住后租”在节税省税上都占绝对优势。
3. 出租房
   如果不能满足自住房的条件，则不能以自住房出售，因此收益部分也不能享受任何免税。特别须要注意的是，出租房是商业财产，每年要按规定折旧（depreciation），折旧费用可以降低房租收入，折旧费用的扣除不是一个选项(option)，而是必须(must)。因为税法规定，在出租房被出售的时候，累计的折旧费用总额，要用来降低房屋的成本(basis)，不论您是否曾经从房租收入中扣除过任何折旧费用。比如房屋当年买入时成本$100,000, 售出时到手$300,000, 出租期间累计的折旧总额或被允许累计的折旧总额为$10,000, 那么应缴税收益(taxable gain)为$210,000, 而不是$200,000。其中的$10,000, 被称为 unrecaptured section 1250 gain, 税率可高达 25%。

本文作者范蓉(Amy F. Siu), 持有美国财政部颁发的税务师执照，如您有任何税务方面的问题，欢迎来函税务师邮箱 accuworksllc@gmail.com，祥情请见本报广告栏。