

2015.08.24世界日报新闻汇整

《税务漫谈》 政府稽查房地产专业抵税

杨心传

2015年2月，房地产经纪高女士收到纽约州税务局稽查局(Income/Franchise Desk Audit Bureau)关于她2012年房地产出租的问卷(Questionnaire)，要求她提供纽约市三处、佛州两处出租物业的参与时间表。高女士答卷两个月之后，4月下旬收到试卷结果，不但2012年不及格，约6万6000元的出租亏损不允许扣减(Disallow)，因此欠税6500元加利息共7600元(联邦欠税2万500元)，2013年也以此类推，同遭罚款6700元(联邦欠税2万4000元)，两年账单加在一起约7万元。这让她瞠目结舌，遂委托会计师权衡对策。

高女士的问卷不及格，并不代表她没有实质性地参与房地产活动。笔者认为此案的转机在于高小姐能否证明她亲身(实质性地)参与出租管理，而日志(Daily Log)是记录她每天活动时间、地点的关键证据。如果她2012及2013年的工作日志能够证实累积工作时间超过750小时，纽约市的每处出租物业(佛州除外)累积工作时间超过100小时，则满足国税局对于房地产专业人士(Real Estate Professional)实质性参与活动的要求，房租亏损得以扣减。因此当务之急是「浓缩」她的日志，选择页(Samples)提供给州稽查局。

房地产专业人士依个人习惯不同，有的使用月历，有的使用课堂笔记本，有的使用可随身携带的记事本，当然还有更多的人使用手机计算机。但就举证而言，电脑文件的可信性较弱，因为容易伪造，不易被稽查局接受，而龙飞凤舞的手写体比较真实可信。高女士提供的是课堂笔记本，在征得纽约州稽查局的同意后，两年各选若干页作为例证送稽查局，三个月之后，她收到稽查局的欠税调整通知，2012年欠税为零，2013年欠税降至1410元(佛州两处亏损不允许扣减)，稽查局接受了纽约州两年的出租亏损扣减。

我们来进一步比较一下房地产专业人士实质参与的不同形式。高女士属于专职专业人士，她自己有两家房地产管理公司(均为1120S)，还有三处(纽约市)物业在个人名下出租，再加上她「挂靠」的房地产公司(Real Estate Brokerage)，因此时间(全年750小时，每处出租物业100小时)对她来说不是问题，但对于某些非专职「挂靠」经纪来说，情况就有所不同，试举一例。

詹妮佛任职银行预算部门，因与先生的收入超过15万元，所以个人及小公司(1120S)名下的出租亏损都无法扣减，为此她于2013年底考取房地产执照，挂牌Re Max距家附近的分公司，于2014年名正言顺地扣减了约5万元的亏损。假定詹妮佛2015年同样面临纽约州的稽查，她能否化险为夷呢？詹妮佛是银行朝九晚五的雇员，房地产只能算作她在业余或周末从事的副业，所以她的日志必须出示周一至周五晚间习惯性(Regularly)地从事房地产业务，同时显示周六、日规律性(Routinely)地现身于出租房、展示屋(Open House)、验房签约等一系列实质性的房地产活动。詹妮佛要保证每周至少工作15个小时(全年750小时)方能达到国税局对房地产专业人士实质性参与的要求。

如果詹妮佛的本职工作是弹性工作时间(如保险公司经济或半职员工等), 她的日程安排就会轻松许多, 相对来说被稽查的机率也会低得多。

房地产专业执照是调降中高收入家庭税率的有效「杠杆」, 唯投身于副业之前, 要充分了解与评估房地产业的艰辛(竞争最激烈, 耗时最长久)与风险, 在此房地产业特别是华人市场持续复苏, 欣欣向荣之际, 才能收获实至名归。