



新聞網 ePaper 分類 黃頁 社群 購物

註冊/登入

新聞

搜尋

紐約 舊金山 洛杉磯 溫哥華 多倫多 新澤西/賓州 波士頓 芝加哥 大華府 亞特蘭大/佛州 休士頓/達拉斯 賭城 聖地牙哥 西雅圖/夏威夷

回首頁 北美華人 美國 大陸 台灣 香港 國際 財經 藝文 體育 科技 時事論壇 醫藥 法律 藝文 生活 周刊 旅遊 播fun室 English

## 改變房貸利息抵稅？ 不利房市

改變房貸利息抵稅？ 不利房市

November 05, 2011 06:00 AM | 1260 次 | 0 4 0 0



國會提案修改稅法將改變房貸利息抵稅優惠，地產業擔心不利於房市。(美聯社)

美國財政債台高築，赤字高達1兆5000億元，國會正考慮透過刪減預算方式減輕債務負擔，可能影響多數屋主之房貸利息抵稅優惠 (mortgage interest deduction)。彭博社報導，房貸利息抵稅優惠每年約占聯邦預算近1000億元，是成本最高的稅務優惠之一，預算改革小組提議更改現行之房貸利息抵稅優惠，限制以房貸利息的特定比例直接扣抵稅金 (tax credit)。

稅級愈高 減稅愈多

報導指出，依規定屋主可將當年支付的房貸利息扣抵報稅收入，首次購屋及第二棟投資房皆適用，扣抵利息最高達100萬元，房屋抵押貸款利息亦可用於抵稅，最高扣抵利息金額為10萬元。贊成取消抵稅優惠的人認為，房貸利息抵稅優惠成本高昂，且對富人較有利，譬如對適用35%稅級的屋主而言，每付100元房貸利息約可抵稅35元，但適用15%稅級的屋主僅能抵稅約15元。

反對者則擔心調整原抵稅優惠將不利於房市復甦，甚至打擊房市，全國營建業協會 (National Association of Home Builders) 經濟學家迪亞茲 (Robert Dietz) 指出，「首次購屋的抵稅優惠將因此大減」。紐約會計師陳琪錢說，屋主若持有30年期固定利率房貸，頭幾年還款多為利息，本金比例較小，取消或改變房貸利息抵稅優惠，勢必增加首次購屋者的稅負。

陳琪錢指出，對報稅收入3萬元以下的納稅人而言，採列舉扣除額或標準扣除報稅的差異不大，享受不了抵稅優惠。不少華人新移民自付較高頭期款購買多家庭房屋，享有租金收益自住兼出租，抵稅與否非主要考量。

紐約會計師梁劍光表示，房貸利息抵稅優惠對於中產的屋主有「很大幫助」。他認為，目前絕大多數屋主以房貸利息抵稅，「國會不可能完全取消抵稅優惠」。梁劍光指出，即使屋主將房貸利息依一定比例「扣抵稅金」，對低收入屋主而言，影響有限。

今日美國報與蓋洛普 (USA Today/Gallup Poll) 曾於今年4月合作調查，顯示62%受訪者反對取消房貸利息抵稅優惠，但彭博社最近調查卻發現受訪者態度有所轉變，只要政府願意調降所得稅率，48%受訪者贊同取消房貸利息抵稅優惠。據統計，目前僅四分之一美國屋主將房貸利息列入扣抵所得項目以減稅，租屋、現金購屋及付清房貸的屋主皆享受不了抵稅優惠，而中低收入屋主通常採標準報稅 (standardized deduction)，也不能享受房貸利息抵稅優惠。

戴維斯加大稅法教授維特利 (Dennis J. Ventry Jr.) 認為，房貸利息抵稅優惠有利於富人抵稅，因該優惠不僅適用自住及度假屋，且「屋主適用稅率越高，抵稅優惠額度也越多」。維特利與南加大 (University of Southern California) 房地產研究中心 (Lusk Center for Real Estate) 主任葛林 (Richard K. Green) 2011年的研究顯示，享受抵稅優惠的納稅人，有46%為收入超過10萬元的家庭。

負面影響 房價恐降15%

華府都市布魯斯稅務政策中心 (Urab-Brookings Tax Policy Center) 主任陶德 (Eric Toder) 估計，政府取消房貸利息抵稅優惠，約可省下700億元至800億元財政支出，但對於高收入家庭而言，是否能抵稅都不會影響其購屋意願。華府美國企業研究中心 (American Enterprise Institute) 研究院士維亞德 (Alan D. Viard) 認為，目前房貸利息抵稅優惠在於「鼓勵購買大房子」。不過，全國房地產商協會 (National Association of Realtors) 首席經濟學家Lawrence Yun則認為，改變房貸利息抵稅



statefarm.com/chinese Arts hv f



優惠對中產家庭影響較大，估計將使房價再降15%。

彭博社報導指出，房貸利息抵稅優惠更改，對於高收入家庭集中的都會區影響較大，譬如3月稅表分析顯示，加州比佛利山莊屋主平均以房貸利息享有1873元抵稅優惠，密西西比州克拉克市（Clarksville）屋主則平均省稅45元。南加大（University of Southern California）葛林估計，政府若取消房貸利息抵稅優惠，改以房貸利息15%直接扣抵稅額，年收入16萬元以上的家庭平均將多付稅2577元。

卡托研究所（Cato Institute）金融管制研究主任卡拉布亞（Mark A. Calabria）指出，稅務改革早晚需著手，「即使今年不調整，2013年至2015年也會發生」。不過，他認為，「愈早調整對房市影響愈小」，因目前房貸利率偏低，他估計房價將因此下跌5%。（范詠軒整理）

#### 更多新聞

法拍屋減緩 仍陷困境 | May 13, 2011

分享 |

Like

Get your cash  
by tomorrow

apply online

plain green

從世界新聞網到世界黃頁網 WJ2YP讓您的世界更便利

查詢更多商家資訊 請瀏覽世界黃頁網

#### 我要留言

評論 (0)

還沒有評論

- 所有留言為網友自行上載發布，不代表本網站立場，並適用於本網站服務條款，本網站保留刪除權。
- 留言與回覆討論不得有違法或侵害他人權益之言論，違者應自負法律責任。
- 凡「內容」重複張貼、無意義、與原文無關、明知不實、情緒謾罵之言論；凡「標題」涉及謾罵、髒話穢言、侵害他人權利，經網友檢舉或本網站發現，世界新聞網有權逕予刪除。不同意上述規範者，請勿張貼文章。

服務：活動 訂報 投稿 關於我們 與我們  
聯絡 ePaper 部落格 黃頁網 分類網 工  
作機會 廣告價目：報紙

Service: Subscription About Us Contact  
Us Ad Rates: Print

世界新聞網版權所有，轉載必究 隱私權政策 All  
Rights Reserved. ©2011 worldjournal.com  
Software ©2011 Matchbin, Inc.