

房地產折舊稅務策略

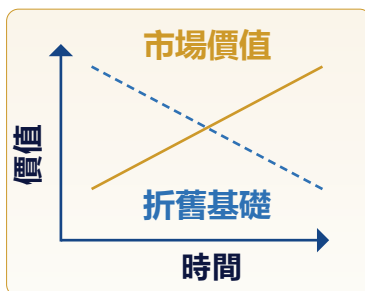
合法節稅，提升現金流



房地產的真正價值，不只在租金與增值，更在於如何善用折舊提升稅後現金流

1 折舊如何運作

折舊讓投資人可逐年將部分建築物價值列為**非現金費用扣除**。這表示房地產即使持續產生**正向現金流**，也有機會同時**降低應稅所得**。



2 簡單三步驟



獲取現金流

房產透過租金收入，持續創造實際現金流。



申報折舊

建築物的購置成本可隨時間逐年折舊扣除（土地價值除外）。



降低應稅所得

房產透過租金收入，持續創造實際現金流。



3 案例分析：100萬美元出租房地產投資

按 27.5 年折舊

年度現金流
\$70,000



年度折舊
~\$29,000



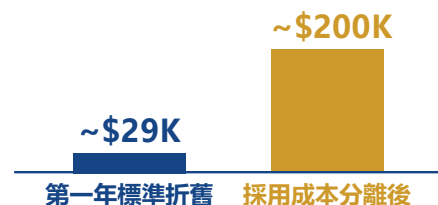
應稅所得
~\$41,000



未課稅所得
40%

4 加速折舊：成本分離

成本分離研究可協助辨識房產中部分可採用**較短折舊年限**的資產項目，將更多折舊扣除提前至前幾年，進而有機會提升短期稅務效益。



5 重要注意事項：折舊並非免稅

- 折舊是一項稅務遞延效益，並不代表收入完全免稅。
- 土地價值不能列入折舊。
- 當期可扣除的折舊金額，可能受到被動活動、風險承擔及其他稅務規定限制。
- 出售房產時，可能需要繳納折舊回捕稅（Depreciation Recapture）。