

加拿大自住房和投资房 相关税务问题和RRSP节税策略

注册会计师：陈梅花 (May Chen)

理财规划顾问：段惠 (Kim Duan)

讲座内容安排



May's introduction

Kim's introduction

Real property tax issues (May)

RRSP tax planning (May and Kim)

Q & A


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

May Chen 陈梅花
 PhD, CPA, CGA
 会计学博士
 加拿大注册会计师

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 maychencpa75@gmail.com
 Wechat: chenmeihua1975


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

Jessie Zhang 张军萍
 IT Specialist
 Senior Accountant

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 Fax: 604-229-9925
 maychencpa75@gmail.com


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

Candy Deng 邓军芳
 CIA, CISA, CICA,
 Senior Accountant
 国际注册内部审计师
 国际信息系统审计师
 中国注册会计师

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 Fax: 604-229-9925
 maychencpa75@gmail.com


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

Tracy Peng 彭玉梅
 Senior Accountant
 高级会计师

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 Fax: 604-229-9925
 maychencpa75@gmail.com


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

Wu Qiuli 吴秋丽
 CPA, CGA
 Senior Accountant
 加拿大注册会计师

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 Fax: 604-229-9925
 maychencpa75@gmail.com


May Chen Consulting Corp.
梅花财税咨询公司

Qu Dan 曲丹
 Office Manager

322-3800 Wesbrook Mall
 Vancouver, BC, V6S 2L9
 Tel: 604-282-1099
 Fax: 604-229-9925
 maychencpa75@gmail.com

个人税业务

公司税业务

税务咨询业务

税务规划业务

其它业务

会计师事务所
(Accounting Firm)

自住房 (Principal Residence) 相关税务问题



如何理解自住房

自住房增值免税

自住房用途变更

Canada Revenue Agency (CRA)

What is a principal residence?

Your principal residence can be any of the following types of housing units:

- a house
- a cottage
- a condominium
- an apartment in an apartment building
- an apartment in a duplex
- a trailer, mobile home, or houseboat

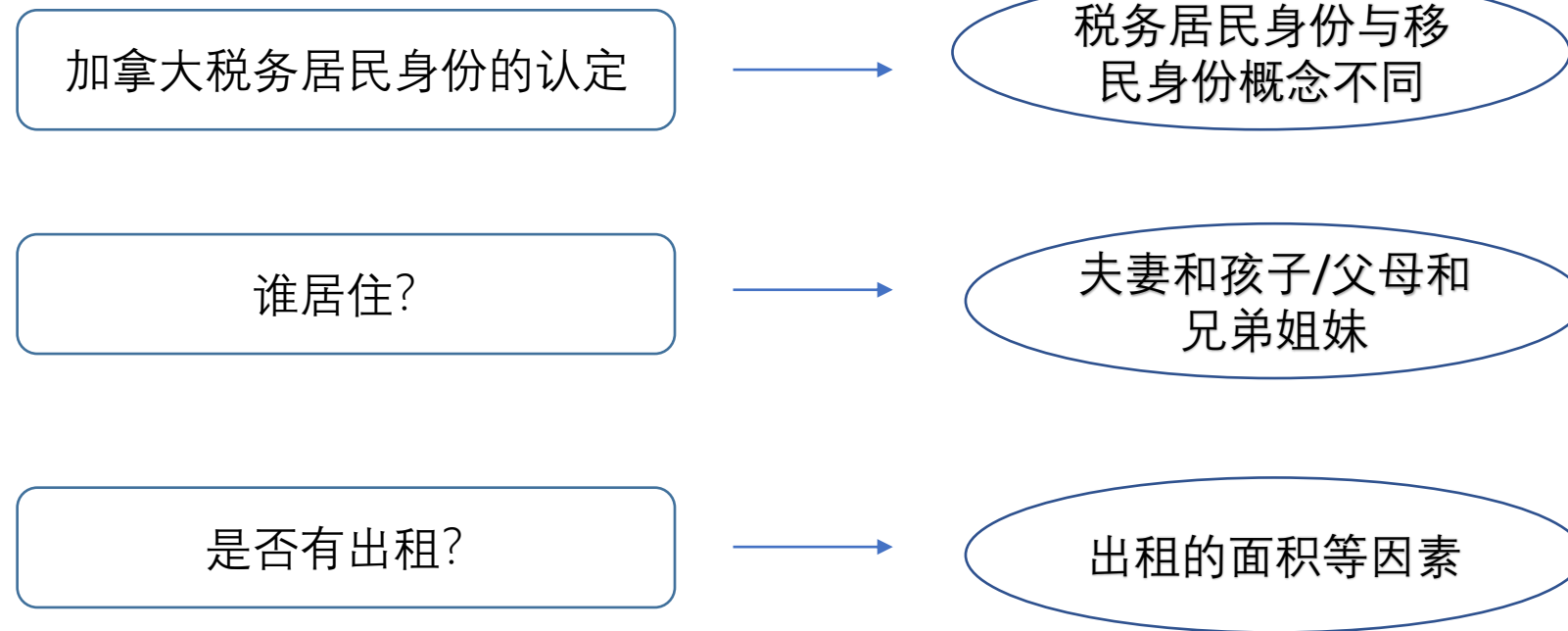
A property has to qualify to be a principal residence.

CRA: How does a property qualify to be a principal residence?

A property qualifies as your principal residence for any year if it meets **all** of the following **4** conditions:

- It is **a housing unit**, a leasehold interest in a housing unit, or a share of the capital stock of a co-operative housing corporation you acquire only to get the right to inhabit a housing unit owned by that corporation.
- You **own** the property alone or jointly with another person.
- You, your current or former spouse or common-law partner, or any of **your children lived in it at some time** during the year.
- You **designate the property** as your principal residence.

影响自住房理解的因素



案例分析01： 如何理解自住房？

甲在温哥华拥有一套公寓，公寓未出租，每年暑假甲会带孩子来温哥华呆两个月。

判断：这套公寓是甲的自住房吗？

答案：是/不是

原因： ???

解析思路： 税务居民身份与自住房？

案例分析02： 如何理解自住房？

甲（加拿大税务居民）在温哥华拥有一套公寓A，未出租，甲的姐姐常年住在这套公寓中。甲、妻子和孩子常年住在温哥华另一套公寓B。

判断：公寓A是甲的自住房吗？

答案：是/不是

原因： ???

解析思路：自住房的居住要求？

如果是甲自己的孩子常年住在公寓A中，答案是否有不同？

案例分析03： 如何理解自住房？

甲（加拿大税务居民）在温哥华拥有一处独立屋，甲的一家常年住在该独立屋，独立屋有部分出租。

判断： 独立屋是甲的自住房吗？

答案： 是/不是

原因： ？ ？ ？

解析思路： 部分出租房有可能是自住房吗？

CRA: Designating a principal residence

自住房的指定

You designate your home as your principal residence when you **sell** or are **considered to have sold all or part** of it. You can designate your home as your principal residence for all the years that you own and use it as your principal residence.

However, in some situations, you may choose not to designate your home as your principal residence for one or more of those years.

CRA: Disposing of your principal residence

When you sell your home or when you are considered to have sold it, usually you **do not have to** pay tax on any gain from the sale because of the **principal residence exemption**.

For the sale of a principal residence in 2016 and subsequent years, the CRA will **only allow the principal residence exemption if you report the disposition and designation of your principal residence on your income tax and benefit return**. If you forget to make this designation in the year of the disposition, it is very important to ask the CRA to amend your income tax return for that year. The CRA will be able to accept **a late designation** in certain circumstances, but a penalty may apply.

案例分析01：自住房增值免税

甲（加拿大税务居民）于2016年在温哥华购买一处独立屋，购买成本为130万加币。2021年8月以200万加币出售该独立屋。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？增值需要交税吗？

解析思路：

1. 判断该独立屋是否满足税局自住房的定义
2. 如果满足，2021年税表中会体现出该屋2016-2021年间为自住房，70万加币增值免税
3. 如有复杂因素：出租，多套房产等需要税务咨询和规划。

案例分析02：自住房增值免税

甲（加拿大税务居民）于2020年在温哥华购买一处独立屋，购买成本为160万加币。2021年8月以190万加币出售该独立屋。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？增值需要交税吗？

解析思路：

1. 判断该独立屋是否满足税局自住房的定义
2. 如果满足，2021年税表中会体现出该屋2016-2021年间为自住房，70万加币增值免税
3. 风险因素：税局可能会认定甲在做房地产买卖生意，如果无法说服税局，很可能会补缴大笔的税款。

案例分析03：自住房增值免税

甲（加拿大税务居民）于2016年在温哥华购买一处独立屋，购买成本为130万加币。2016-2021该独立屋地下室出租，2021年8月以200万加币出售该独立屋。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？增值需要交税吗？

解析思路：

1. 判断该独立屋是否满足税局自住房的定义
2. 判断地下室出租是否满足税局的三条件
3. 如果上述条件均满足，2021年税表中会体现出该屋2016-2021年间为自住房，70万加币增值免税

税局三条件:

- The CRA will consider the entire property to maintain its nature as a principal residence in spite of the fact that you have used it for income producing purposes **when all of the following conditions are met:**
 - The income producing use is **ancillary to the main use** of the property as a residence. (面积小)
 - There is **no structural change** to the property. (不改变房屋结构)
 - **No capital cost allowance** is claimed on the property. (出租不计提折旧)

案例分析04：自住房增值免税

甲（加拿大税务居民）于2016年在温哥华购买一处公寓，购买成本为130万加币。2016-2021期间甲和家人住在该公寓中。2021年8月以150万加币出售该公寓。

甲在中国上海有一处别墅，2016-2021年房产增值1,000万人民币。甲每年暑假住在该别墅，未出租。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？增值需要交税吗？

解析思路：

1. 判断该独立屋是否满足税局自住房的定义
2. 判断上海房产是否满足税局自住房的定义
3. 考虑房产升值金额等因素综合判读

案例分析05：自住房负增值

甲（加拿大税务居民）于2016年在温哥华购买一处公寓，购买成本为130万加币。2016-2021期间甲和家人住在该公寓中。2021年8月以100万加币出售该公寓。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？该房产亏损在税表中能确认吗？

解析思路：税局不允许确认该房产的损失

CRA: Loss on the disposition of a residence

- **2.31** A property which is used primarily as a residence (that is, for the personal use and enjoyment of those living in it) – or an option to acquire a property which would, if acquired, be so used – is **personal-use property**. Therefore, a loss on the disposition of such a property or option is deemed to be **nil** by virtue of subparagraph 40(2)(g)(iii).

自住房用途变更 (Change in use)

税务常规处理:

1. 推定处置 (Deemed disposal)
2. 资本收益 (Tax on capital gain)

税务规划: Section 45 (2)

45(2) Election to Defer Capital Gain on Change in Use from Principal Residence to Income-Producing Property

CRA: Changes in use

When there is a change in use of a property you have, you may be considered to have sold all or part of your property even though you did not actually sell it.

- You change all or part of your principal residence to a rental or business operation.
- You change your rental or business operation to a principal residence.

案例分析01：自住房用途变更

甲（加拿大税务居民）于2016年在温哥华购买一处公寓，购买成本为130万加币。2016-2020期间甲和家人住在该公寓中。2021年9月该公寓整体出租，当时公寓市场评估价为200万加币。

问题：该独立屋在2021年税表中如何处理？

解析思路：

1. 判断自住房变更为出租房
2. 考虑推定处置
3. 考虑是否指定该房在2016-2020年间为自住房
4. 如果指定，2021年税表中需要体现该自住房用途变更，增值部分不用交税

投资房（出租房）相关税务问题

出租房与海外资产

出租房与BC投机空置税

出租收入和费用

出租房出售

出租房用途变更

Q:海外资产的申报与出租房有何关联?

A:海外出租房产需要考虑申报海外资产

海外出租收入需在税表中申报

(后续有“加拿大海外资产和海外企业申报”讲座)

Q:出租房与BC 投机空置税 (Speculation and Vacancy Tax) 有何关联?

A: 海外买家 (如陪读妈妈) 买房, **如果不报税也不出租该房**, 需要缴纳BC投机空置税。税款为政府房屋评估价的2%。如100万的房屋需缴纳2万的投机空置税。

但是, 如果该房屋出租 (有一定的要求) 就可以豁免BC投机空置税。

(有关BC省投机空置税申报的问题欢迎咨询)

BC投机空置税 <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax>

B.C. speculation and vacancy tax declaration video (Chinese)

1. 政府信件
2. 自住房和出租房申报简单
3. 非自住且不出租情形申报建议咨询
4. 海外买家，太空家庭申报建议咨询
5. 申报截止日：2022年3月31日

出租收入还是生意收入？
出租收入和费用如何申报？

CRA: Do you have rental income or **business income**?

In most cases, you are earning an income from your property if you rent space and provide basic services only. Basic services include heat, light, parking, and laundry facilities.

If you provide additional services to tenants, such as cleaning, security, and meals, you may be carrying on a business. The more services you provide, the greater the chance that your rental operation is a business.

思考：短租 (Airbnb)如何报税？

常会忘记或误解的出租费用：

1. 房屋贷款利息 (贷款本金支付不能抵扣)
2. 公寓管理费 (出租管理公司提供的费用通常不包括公寓管理费)
3. 水电气等 (从业主个人银行账单中自动划款)
4. 可以计入房屋成本的维修费 (需要判断)
5. 房屋CCA折旧费 (建议不计提)

出租房转为自住房

税务常规处理:

1. 推定处置 (Deemed disposal)
2. 资本收益 (Tax on capital gain)

税务规划: Section 45 (3)

- *45(3) Election to Defer Capital Gain on Change in Use of a Property from Income-Producing to Principal Residence*

出租房出售税款计算：

成本 100万 售价 150万

1. 资本收益 (capital gain)=\$50 万

2. 应纳税所得额 (taxable income) = $\$50 \times 50\% = \25 万

备注：“成本”的定义有些复杂：购买成本，移民登陆日的房产评估价；房产用途变更时的评估价等

出租房出售亏损在税表中可以确认

房产出售当年的税务规划：

1. 多套房产情形下考虑指定哪套为自住房？
2. 房产用途变更情形下的税务处理方法比较和选择？
3. 房产出售当年（或出售前）RRSP（注册退休储蓄计划）的供款考虑？

RRSP供款金额的考虑：边际税率高的年度（房产出售需要缴纳大笔税款）尽可能多供款（有额度限制）。

有缘相聚，感谢!