

有些人炒房時所賺得的利潤不上稅，假如稅局發現這樣的「投機者」，通常稅局會在這些人所賺的利潤上收取所得稅，罰款以及利息。

炒房要交稅

鍾生和鍾太（化名）擁有一套物業。隨著房價上漲，他們想趁機賺點錢並決定購置一套新房作為投資。鍾生鍾太把駕照的地址改成了新房的地址以證明這是他們的居住地址，還搬了些家具去新房。但事實上他們還是住在原來的地方。

買完新房的一年之內，鍾生和鍾太把新房出售並從中賺了些錢。此時稅局(CRA)找到了他們並告訴他們必須為新房買賣獲得的利潤上交個人所得稅，因為稅局並不相信鍾生和鍾太買新屋是用來自己居住的。假如鍾氏夫婦向稅局證明新房真的是自己真正的家，那麼他們將無法稱原來的家為「主要居所」(Principal Residence)。也就是說，他們如果要出售舊屋，那麼出售舊屋所賺得的利潤就要上交個人所得稅，然而舊屋的增值遠遠多過於投資所買的那套房子了。

有些人炒房時所賺得的利潤不上稅，假如稅局發現這樣的「投機者」，通常稅局會在這些人所賺的利潤上收取所得稅，罰款以及利息。所以如果你剛剛賣了一套在購買一年之內的新房，你很有可能收到稅局的來信詢問你相關信息並警告你向你索取利潤部分的所得稅，或是警告要收回在你買房時政府給的「新房購

買GST/HST回扣」(GST/HST New Housing Rebate)。

當你買了房子之後以比買入價更高的價格出售時，你必須上交利潤部分的所得稅。當然也不是沒有例外。如果新房是用作投資目的，也就是說你擁有房產的時間較長，那麼你只需要付利潤部分50%的稅。這就是所謂的「資產增值稅」(Capital Gain Tax)。如果新房亦是新家，也就是說你經常會居住的，那麼你或許可以豁免利潤部分的所有所得稅，這就是所謂的「主要居所豁免」(Principal Residence Exemption)。

加拿大房地產價格近年來迅速飛漲，很多人都開始買新房，或是公寓樓花然後在建成時再轉手高賣以獲利。有一些這樣的炒房者聲稱所炒樓房是自己的「主要居所」，所以他們在報稅時就不上報所得的利潤了。

稅局能找到一年內就把新房賣掉的人們。或許是安省政府向稅局通報這些短期買家的吧。但是安省政府又怎麼會知道的呢？其實買家為了登記物業購買必須向安省政府上交「土地轉讓稅宣誓」(Land Transfer Tax Affidavits)並支付土地轉讓稅。通過利用這個信息，政府可以追蹤到被賣掉的房屋，假如房屋是在購買一年內被賣掉的，那麼政府就會通知稅局。從土地轉讓宣誓上可以看出買家的買進價格和出售價格。

一旦稅局找到你，他們便會給你一份有關你房屋的問題調查，例如：擁有該物業多長時間；為什麼要買；是否擁有其他物業。稅局還會要求你出示證據來證明你居住在該物業並視其為家。你或許可以通過當初請搬運公司把家具搬入新家來證明你購置該物業是用來自住的。有些房屋保險保障業主的私人物業，那麼這也可以作為有利的證據。此外稅局還特別信任政府文件，例如駕照上所顯示的新房地址。如果可以拿出與物業有關的其他聯繫也會有幫助，比如你的孩子在附

近的學校上學。

有時候稅局的審計先是著重在新房購買GST/HST回扣上。因為在安省，這筆回扣可以超過\$24,000，稅局對新屋購買回扣的重估是會讓你付出頗為昂貴的代價的，特別是利息和罰款。GST審計之後，稅局或許還會開始審計在你出售物業當年的個人所得，會在你的個人所得上加上賣房所得利潤。主要居住豁免的規章和新房購買回扣是類似的。換言之，通常如果你不符合其中一項，那麼你也比較難符合另一項。

要想符合主要居所豁免或者新房購買GST/HST回扣，你必須在買房的時候就表示是要用來自己居住的。買房之後再決定居住不是決定因素，重要的是買房當時是計劃用這個物業來做什麼用途。我們可以參考這樣一個實際案例：王生和王太給他們的兒子

購置了一套公寓，而他們的兒子只居住了一個多月，因此稅局拒絕給王氏夫妻新房購買GST/HST回扣。在稅局寫信給王氏表示拒絕批准回扣後，王氏夫妻從原本2200平方英尺的房子雙雙搬進了只有631平方英尺的公寓，希望可以由此來改善問題。但是稅局仍然不批准GST/HST的回扣，當王氏夫妻上訴該事件到稅務法庭後，法官認同了稅局的決定。

多年來，房價一直在上漲。所以很多投資者為了逃稅都聲稱購買的物業是自己的「主要居所」，那麼就可以豁免賦稅。但是萬一房價跌了你虧錢了會發生什麼呢？這時候你如果可以證明你購買物業只是為了炒房的，那麼你就可以從你生意、工資或其他收入的應納稅額減去炒房失敗的損失來降低你的應交所得稅。 ■

讀者假如對以上文章或其他稅務有疑問，歡迎電郵(mag@mingpaotor.com)或傳真(416-321-3499，抬頭寫《星期六周刊》)至本刊查詢，有關問題會轉交本文作者稅務律師Richard Yasny作答。

以上文章只提供一般信息。稅務條款既複雜又因人而異。有關稅務疑惑，請向專業人士諮詢。

