

WONG, ROBINSON & CO.

Chartered Accountants

PARTNERS:

Patrick Y. Wong, C.A.
(Patrick Y. Wong Inc.)
James H. Robinson, C.A.
(James H. Robinson Inc.)

□ 1708 West 6th Avenue
Vancouver, B.C., Canada V6J 5E8
Telephone: 604-739-9500
Facsimile: 604-739-9394

□ Richmond Office
#2075 - 4580 No. 3 Road
Empire Centre
Richmond, B.C., Canada V6X 4E8
Phone: 604-303-0485
Facsimile: 604-303-0998

非居民(Non-Resident)物業買賣稅

加國今年物業市道暢旺，除本國居民的大量投資外，非居民的物業投資，為數也不少。今期讓我們了解一下非居民物業買賣稅申報方法。

首先，凡非居民的賣主 (Vendor) 在物業賣出成交時，律師會代政府先扣除預繳稅 (Withholding Tax)。這稅是包含兩方面的：物業價 (Building) 及地價 (Land)。——物業價方面是徵收 50% ——地價方面是徵收 25%

這預繳稅要在成交後的下一個月 30 天內繳清。(例如 6 月成交的，則最遲在 7 月 30 日前繳清。) 並且凡非居民的物業在賣出後的 10 天內一定要申報政府。

如非居民感到這龐大之預繳稅壓力太重，則可先向政府申請 Clearance Certificate (最好由專業會計師代辦) 以證明賣主並沒有欠政府任何稅款。在中請到這 Clearance Certificate 後則要繳付之稅款可大幅度減少。原因是賣主只需交 25% 資本增值稅 (Capital Gain)。

再者，物業如能在成交前申請到 Clearance Certificate 則在成交時可暫不用繳預繳稅。(注意，律師費，經紀費等等支出是不包括在 Clearance Certificate 內的。)

最後，很重要的一點，就是凡物業成交後，必須在跟着的下一個年度申報個人入息稅 (Canadian Income Tax Return)。

不少非居民在繳付預繳稅後，以為一切手續已完成，而沒有跟進申報個人入息稅。往往平白損失了退稅利益。以下的例子列出非居民申請 Clearance Certificate 及申報個人入息稅後在稅務上的大幅慳稅的情況。

比方：董先生物業原來買入價為 \$40 萬 (物業價 \$10 萬，地價 \$30 萬) 而賣出價為 \$60 萬 (物業價 \$20 萬，地價 \$40 萬)

情況 1: 成交時沒有申請 Clearance Certificate

*預繳稅 (Withholding Tax) 將會是 **\$20 萬**

(建築物價 \$20 萬 X 50% = \$10 萬，地價 \$40 萬 X 25% = \$10 萬)。

情況 2: 申請 Clearance Certificate

*申請到 Clearance Certificate 後，預繳稅款則減至 **\$5 萬**

(資本增值稅：資本增值 X 25%，即是：[\$60 萬 - \$40 萬] X 25% = \$5 萬)。

情況 3: 再申報個人入息稅表

*成交後，來年中申報個人入息稅，政府將會約 \$25,000 元發還回你，實繳稅款約為 **\$25,000**

假設律師費，經紀費等等支出為 \$2 萬元

應課稅收 (taxable capital gain) 是：按照資本增值額 x 50%，

即是：(賣出價為 \$60 - 買入價為 \$40 萬 - 支出費用 \$2 萬) / 2

= \$18 萬 / 2 = \$9 萬

根據個人入息課稅表，\$9 萬的收入，大概要繳交稅款 **\$25,000**

從以上實例可看到非居民在處理物業買賣稅可出現之重大差異。歸納如下：

- 1, 在沒有申請 Clearance Certificate 情況下，則要繳付稅金 \$200,000;
- 2, 在申請 Clearance Certificate 後才作物業成交，則只繳付稅金 \$50,000;
- 3, 再申報個人入息稅，可取回約 \$25,000 的稅款發還；實繳稅款約 \$25,000..

