

# 金頁 專欄

## 購買房地產的貨勞稅

自1991年開始徵收貨勞稅(GST)以來,購買商業用途的地產物業,都有貨勞稅的問題,此稅是由聯邦政府徵收,稅率為7%。

### 商用地產的貨勞稅

在加拿大經營商業活動,必須登記貨勞稅(注一)。在營運開支中,如有支付過此稅的話,都可以向政府要求退稅。通常是在開支時先付了稅,然後才申請退稅。

為商業活動而購置商用地產的貨勞稅亦屬可退回的稅項。地產物業的購價金額都相當大,涉及的貨勞稅並不輕,雖說繳了之後可以退回,但在營運資金的使用方面,都會對購業者造成不便。考慮到此點,政府對購買商用地產的貨勞稅有特別的處理。如果在購業時,買方有登記貨勞稅,並提供登記號碼,賣方可以毋須向買方收稅,留待買方自行報稅。買方在填報其貨勞稅的稅表時,根據物業購價計算7%的稅額,同時又申請相同數目的退稅,在稅額與退稅同時抵消之下,置業的貨勞稅全被對消了,買方完全毋須為繳納置業的貨勞稅而籌措。

若買方在置業時尚未有登記入此稅的系統之內,賣方就必須依法收稅。因此,購買商用物業的人士,若想免為交貨勞稅而籌措,應該在交易之前做好登記。

### 主要居所的貨勞稅

購入舊的或者已用過的住宅房屋是沒有貨勞稅的。若所購的是全新或大幅度重新修建的住宅,便須繳貨勞稅了。如所購物業是用作主要居所(注二),可能會有部分回扣,就是所謂新屋回扣(New Housing Rebate)。回扣的數額為所繳稅款的36%,最高回扣額為\$8,750,物業價超出\$350,000,回扣便開始減低,物業價到\$450,000,回扣便完全被減掉。附表列舉四個不同購價的貨勞稅及回扣數目。

申請新屋回扣的表格為GST 190,若買方合格申請此回扣,可以在交易時與賣方商議,從置業付款中扣減。處理的辦法是買方將回扣讓予賣方,因而獲得賣方減低收款。

### 租用住宅的新屋貨勞稅

凡購買新的或大幅修建的住宅房屋都要付貨勞稅,如所購的為主要居所(注二),而購價又在\$450,000以下,如上段所述,可以申請部分回扣;若所購的物業是作租務用途,則全無回扣。自2000年2月28日開始,政府修改稅例,容許購買此類房屋作租務

購價	貨勞稅 (購價的7%)	貨勞稅 的36%	回扣	解釋
\$300,000	\$21,000	\$7,560	\$7,560	購價在\$350,000以下,貨勞稅的36%在最高額之下,全可回扣。
\$348,000	\$24,360	\$8,769.60	\$8,750	貨勞稅的36%超出最高額,只可回扣\$8,750。
\$380,000	\$26,600	\$9,576	\$6,125	購價超出\$350,000,回扣額從最高額削減。
\$450,000	\$31,500	\$11,340	\$0	購價達\$450,000,沒有回扣。

用途的業主申請部分貨勞稅的回扣,計算的方法及限額與主要居所(注二)的新屋回扣相同,申請回扣的表格為GST 524。

注一 商業活動的全年營業額少於\$30,000,可以不用登記貨勞稅,但其開支所繳的貨勞稅則不可退回。

注二 可以是買方本人的主要居所,又可以是其親人的主要居所。



鄺劉金娣會計師