

بيع منزل العائلة بعد سن 60: الإعفاء، وكوخ العطلات، وما يراه ملحق GIS ومعاش OAS

الربح من بيع منزل كان المسكن الرئيسي للعائلة في كل سنة من سنوات امتلاكه يكون عادةً معفى من الضريبة، لكن يجب مع ذلك الإبلاغ عن البيع في الجدول 3 والنموذج T2091. ولا يمكن للعائلة أن تخصص إلا منزلاً واحداً لكل سنة، لذلك قد يجعل كوخ العطلات أو عقار كان مؤجراً في السابق جزءاً من الربح خاضعاً للضريبة. والربح الخاضع للضريبة يُحتسب دخلاً لملحق GIS ولضريبة استرداد OAS، أما الربح المعفى فلا يُحتسب.

تاريخ آخر مراجعة: 2026-10-06. اقرأ على الإنترنت: <https://oasguide.ca/ar/library/selling-the-family-home>

البيع المعفى من الضريبة يجب الإبلاغ عنه مع ذلك

بيع منزل كان دائماً منزل العائلة لا ينتج عنه في العادة أي ضريبة، لكنه ينتج عنه أوراق يجب تعبئتها. وتقول وكالة الإيرادات الكندية (CRA) إن الربح من عقار كان المسكن الرئيسي وحده في كل سنة من سنوات امتلاكه معفى من الضريبة بشكل عام. ومع ذلك يجب على البائع أن يُبلغ عن البيع في الجدول 3، الأرباح (أو الخسائر) الرأسمالية ((Capital Gains (or Losses)، وأن يعبئ النموذج T2091(IND). ولا تسمح الوكالة بالإعفاء إلا إذا أُبلغ في الإقرار الضريبي عن البيع وعن تخصيص المنزل مسكناً رئيسياً. (designation). ويطلب الجدول 3 سنة شراء المنزل، وسعر البيع، ووصفاً للعقار. وقد يُقبل التخصيص المتأخر في بعض الحالات. والغرامة \$100 عن كل شهر كامل بعد الموعد الأصلي لتقديم الإقرار، بحد أقصى \$8,000.

لا يمكن للعائلة أن تخصص إلا منزلاً واحداً لكل سنة

المسكن الرئيسي لا يقتصر على بيت في المدينة. فقائمة الوكالة تشمل كوخ العطلات (cottage)، والشقة في مبنى بنظام الملكية المشتركة (condominium)، والشقة، والبيت المتنقل، والقارب السكني. ويجب أن يكون المالك، أو زوجه أو شريكه في المعاشرة (common-law)، أو زوجه السابق، أو أحد أبنائه، قد عاش فيه في وقت ما خلال السنة. وتقول إرشادات الوكالة عن المساكن الرئيسية إن العيش في المنزل مدة قصيرة خلال السنة يكفي.

عن عام 1982 والسنوات التي تليه، لا يمكن للعائلة أن تخصص إلا منزلاً واحداً مسكناً رئيسياً لها عن كل سنة. وعن عام 1993 وما بعده، تعني العائلة المالك، وزوجه أو شريكه في المعاشرة غير المنفصل عنه،

والأبناء المُعالين. [] فالزوجان اللذان امتلکا بيتاً وكوخ عطلات في الوقت نفسه عليهما أن يختارا أي العقارين يغطي كل سنة من تلك السنوات.

ويتم الاختيار عند بيع العقار، في النموذج T2091(IND). ويُحسب الجزء المعفى من الربح بمعادلة. فهي تقسم واحداً زائد عدد السنوات المخصصة على عدد السنوات التي امتلك فيها العقار. [] والسنة الإضافية تراعي العائلة التي تشتري منزلاً جديداً وتبيع القديم في السنة نفسها. ففي تلك السنة، يُعامل العقاران كلاهما كمسكن رئيسي. [] والسنة التي تُستخدم للبيت لا يمكن استخدامها مرة أخرى لاحقاً لكوخ العطلات.

المنزل الذي أُجرَّ قد يفقد جزءاً من الإعفاء

عندما يتحول المسكن الرئيسي إلى عقار مؤجر، تعامل الوكالة المالك كأنه باعه بقيمته السوقية العادلة، مع أنه لم يبع شيئاً. [] وقد ينشأ ربح رأسمالي في تلك اللحظة. ويمكن للمالك بدلاً من ذلك أن يقدم اختياراً (election) بموجب الفقرة الفرعية (2)45 من قانون ضريبة الدخل. (Income Tax Act) وبهذا الاختيار، يمكن أن يبقى العقار مخصصاً مسكناً رئيسياً لمدة تصل إلى أربع سنوات أثناء تأجيريه. ويجب أن يبقى المالك مقيماً في كندا وألا يخصص أي عقار آخر عن تلك السنوات. []

والقاعدة تعمل أيضاً في الاتجاه المعاكس. فالعقار المؤجر الذي ينتقل المالك للعيش فيه لاحقاً يمكن أن يشملته اختيار بموجب الفقرة الفرعية (3)45، يُقدّم برسالة موقعة تُرفق بالإقرار الضريبي. [] أما جزء الربح الذي يعود إلى سنوات لا يغطيها أي تخصيص فقد يكون خاضعاً للضريبة.

الربح الخاضع للضريبة يُحتسب دخلاً لملحق GIS ولضريبة استرداد OAS

عن عام 2025، تقول الوكالة إن نصف الربح الرأسمالي يُضاف بشكل عام إلى الدخل. [] ويُسمّى هذا النصف الربح الرأسمالي الخاضع للضريبة، ويُبلغ عنه في السطر 12700 من الإقرار. []

ملحق الدخل المضمون (GIS) دفعة شهرية لمن هم في سن 65 فأكثر ويتلقون معاش ضمان الشيخوخة (OAS) ودخلهم منخفض. ويعرّف قانون ضمان الشيخوخة (Old Age Security Act) الدخل لأغراض ملحق GIS بأنه الدخل المحسوب بموجب قانون ضريبة الدخل، مع قائمة من الاستثناءات. [] والأرباح الرأسمالية ليست في تلك القائمة. ويطلب بيان الدخل الخاص بملحق GIS لدى خدمة كندا (Service Canada) الأرباح الرأسمالية من السطر 12700. [] أما الربح المعفى على المسكن الرئيسي فلا يُبلغ عنه كربح رأسمالي خاضع للضريبة، فلا يصل إلى السطر 12700.

ضريبة استرداد معاش OAS، التي تُسمّى غالباً «الاسترداد» (clawback)، تعتمد على صافي الدخل العالمي (net world income). وعن دخل 2026، تنطبق فوق \$95,323، ويُسدّد 15% من الدخل الذي يزيد على هذا الحد من معاش OAS من يوليو 2027 إلى يونيو 2028. [] وفي هذا المثال

التوضيحي، شخص لديه \$40,000 من دخل آخر يبيع كوخ عطلات في 2026 بربح قدره \$200,000 لا يشمل الإغفاء. وبنسبة النصف، يضيف الربح \$100,000 إلى الدخل، فيصبح المجموع \$140,000. وتكون ضريبة الاسترداد \$6,701.55.

والربح نفسه يؤثر في ملحق GIS. فملحق GIS يعتمد على دخل السنة السابقة. ومن أكتوبر إلى ديسمبر 2026، حد الدخل لملحق GIS للشخص الأعزب هو دخل أقل من \$23,112. والربح الخاضع للضريبة البالغ \$100,000 أعلى بكثير من هذا الحد. والربح يُحتسب في دخل سنة واحدة فقط، فيؤثر في ملحق GIS المبني على تلك السنة.

مكان حفظ عائدات البيع يغير ما يخضع للضريبة لاحقاً

المال الناتج عن بيع معفى ليس دخلاً، لكن ما يكسبه بعد ذلك قد يكون دخلاً. أما حساب التوفير المعفى من الضريبة (TFSA) فيُعامل بشكل مختلف. وحد المساهمة بالدولار في حساب TFSA لعام 2026 هو \$7,000، وحيز المساهمة غير المستخدم من السنوات السابقة يُرحّل إلى السنوات التالية. والمبلغ المسحوب يُضاف من جديد إلى حيز المساهمة في 1 يناير من السنة التالية. ويشرح مقال مكتبة التقاعد عن حساب TFSA بعد سن 60 كيف تُعامل سحبوبات TFSA لأغراض ملحق GIS وضريبة الاسترداد.

ولا يقول OAS Guides أي منزل يُخصّص لأي سنوات، ولا أين ينبغي أن تذهب العائدات. فهذه الاختيارات تعود إلى البائع ومستشاره الضريبي أو المالي. والتواريخ تتبع السنة التقويمية. فالبيع في 2026 يُبلغ عنه في إقرار 2026، وأي ضريبة استرداد تنتج عنه تُسدّد حتى يونيو 2028.

ملاحظات

1. Canada Revenue Agency, “Principal residence”, page modified 2026-02-05
completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, “Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)”, page modified 2021-06-26
government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

3. انظر الفقرتين 2.11 (السكن المعتاد) و82.2 (قاعدة السنة الإضافية). Canada Revenue Agency, “Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence”, page modified 2024-01-30
folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

4. Canada Revenue Agency, “Definitions for capital gains”, page modified 2026-02-05
n/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

5. المادة 2، تعريف الدخل. Justice Laws Website (Government of Canada), “Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22

<https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

6. Service Canada, “Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)”, form dated 2026-01-29
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06) <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf>

7. المثال توضيحي ويستخدم حد عام (\$140,000) 2026: ناقص \$95,323 مضروباً في 15%. وهو يتجاهل كل عامل آخر في الإقرار الحقيقي. “Old Age Security pension recovery tax”, Government of Canada (Service Canada), page modified 2026-09-29

<https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html>
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

8. حد الدخل لفترة أكتوبر إلى ديسمبر 2026، وهو يتغير كل ربع سنة. Government of Canada (Service Canada), “Guaranteed Income Supplement: How much you could receive”, page modified 2026-09-29

[ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html](https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html)
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room”, page modified 2026-02-20

[en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html](https://www.cra.gc.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html)
(تاريخ الاطلاع 2026-10-06)

OAS Guides خدمة معلومات مستقلة. لسنا جزءاً من حكومة كندا أو من خدمة كندا (Service Canada)، ولا نرتبط بهما بأي صلة. هذه المقالة معلومات عامة، وليست نصيحة قانونية أو مالية. لا يمكننا أن نعد بأي نتيجة لأي طلب أو استثناء. تتغير مبالغ الإعانات عادة كل ثلاثة أشهر، وتظهر هذه المقالة تاريخ آخر مراجعة قمنا بها لها.